

**Sygn. akt VI ACa 28/19**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 24 kwietnia 2019 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:**

Przewodniczący – Sędzia SA – Tomasz Pałdyna

Sędzia SA – Jacek Sadowski

Sędzia SO del. – Grzegorz Tyliński (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Martyna Arcon-Jakubiak

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2019 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) w W.

przeciwko wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości (...) przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 września 2018 r., sygn. akt XXV C 1014/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) w W. na rzecz wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości (...) przy ul. (...) w W. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt **VI ACa 28/19**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 czerwca 2016 r. (...) w W. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. w przedmiocie planów remontowych na 2016 rok i ustaleniu zaliczki na pokrycie kosztów remontów części wspólnej nieruchomości w kwocie 5 zł począwszy od maja 2016 roku oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pierwotnie Sąd Okręgowy uwzględnił zgłoszone powództwo w całości w wyroku zaocznym z dnia 21 grudnia 2017 r.

W sprzeciwie od wyroku zaocznego pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) obejmująca nieruchomości o numerach (...) przy ul. (...) w W. wniosła o uchylenie tego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz Wspólnoty kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 19 września 2018 r. (sygn. akt XXV C 1014/16) Sąd Okręgowy w Warszawie: 1. uchylił wyrok zaoczny z dnia 21 grudnia 2017 r. w całości; 2. powództwo oddalił w całości; 3. zasądził od (...) z siedzibą w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości wspólnej położonej w W. przy ul. (...) kwotę 477 złotych (czterysta siedemdziesiąt siedem) tytułem zwrotu kosztów procesu. Rozstrzygnięcie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych:

Wspólnota Mieszkaniowa „(...)” powstała w kwietniu 2007 r. wskutek sprzedaży lokali mieszkalnych przez ówczesną (...) i obejmuje budynki o numerach (...) przy ulicy (...) wraz z przynależnym gruntem składającym się z działek gruntowych o nr (...) z obrębem(...). Wspólnotę tworzą wszyscy właściciele mieszkań wykupionych, posiadający 77,4% udziałów oraz (...) posiadająca 22,6% udziałów. Stan techniczny budynków Wspólnoty był w złym stanie. Konieczne i pilne stały się wymiana wszystkich instalacji wewnątrz budynków i na terenie działki gruntowej: kanalizacyjnej, wodociągowej, elektrycznej, ogrzewczej i gazowej oraz remont dachów i termomodernizacja z wymianą okien i drzwi w częściach wspólnych. Niezbędne było także nowe zagospodarowanie terenu osiedla: poszerzenie i naprawa dróg i chodników oraz urządzenie parkingów w sposób zgodny z aktualnym stanem prawnym. Koszt wszystkich prac budowlano – remontowych został oszacowany na kwotę ok. 10 000 000 zł. W celu ich sfinansowania Wspólnota postanowiła wydzielić z nieruchomości wspólnej działkę gruntu pod dodatkową zabudowę i sprzedać wyselekcjonowanemu inwestorowi, tak aby po zakończeniu wszystkich prac powstało jedno harmonijnie zagospodarowane osiedle z dużą powierzchnią zieloną i znaczną większością obecnie rosnących na niej drzew. Jako najkorzystniejszą ofertę wybrano ofertę Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Kryteriami wyboru były cena oraz dodatkowe zobowiązania przyszłego inwestora. Postanowienie o sprzedaży części działki, wyborze inwestora i przeprowadzeniu modernizacji oraz upoważnieniu Zarządu do występowania w imieniu Wspólnoty zostało podjęte w formie uchwały nr (...). Powództwo (...) o uchylenie tej uchwały zostało oddalone. W dniu 24 czerwca 2008 r. została zawarta ze Spółdzielnią (...) umowa o współpracę, która zawierała ze strony Wspólnoty zobowiązanie do wydzielenia i sprzedaży działki oraz udostępnienia jej w celu przeprowadzenia prac modernizacyjnych, a ze strony Spółdzielni zobowiązanie do sporządzenia i uzgodnienia ze Wspólnotą projektu nowej zabudowy wraz z nowym zagospodarowaniem całego terenu wtedy istniejącej działki (...) oraz do odkupienia nowo wydzielonej działki o powierzchni około 6 500 m<sup>(2)</sup> za cenę po 1 850 zł za m<sup>(2)</sup>, a ponadto ogólne zasady wzajemnych rozliczeń. Wykonanie postanowień uchwały (...) znacznie opóźniły działania podjęte przez (...) w celu jej uchylenia.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy ustalił, iż w celu przygotowania Wspólnoty do prac remontowych i oceny kosztów remontów, Wspólnota podjęła decyzję o zamówieniu projektów prac remontowych i rewitalizacyjnych (uchwała nr (...)). Na podstawie pełnej dokumentacji planowanych remontów i rewitalizacji budynków, opracowanej przez podmioty zewnętrzne, sporządzono przedmiary robót budowlanych. W dalszej kolejności w związku z planowanymi pracami budowlano – remontowymi Wspólnota podjęła kolejną uchwałę oznaczoną numerem (...) - w sprawie inwestycji rewitalizacyjnej. Uchwała ta była właściwie tylko uzupełnieniem i uściśleniem niektórych zapisów uchwały nr (...). Właściciele podjęli ją przede wszystkim dlatego, aby uzyskać fundusze i dokonać koniecznych rewitalizacji i modernizacji budynków Wspólnoty oraz uporządkowania terenu całego osiedla. Do sfinansowania tych prac z funduszu remontowego potrzebne byłyby składki w wysokości ok. 20 zł od m<sup>(2)</sup> mieszkania miesięcznie przez okres około dziesięciu lat, jakich znaczna część właścicieli i szczególnie lokatorów mieszkań (...) nie byłaby w stanie płacić. Powyższa uchwała również została zaskarżona przez (...). Dodatkowo (...) zaskarżyła uchwały Wspólnoty nr (...). W wyniku porozumienia strony w 2015 roku wniosły do Sądów o umorzenia postępowań w obydwu tych sprawach, a Sądy przychyliły się do wniosków. W dniu 20 listopada 2014 roku współwłaściciele powzięli kolejną uchwałę (nr (...)), określającą zasady i cele inwestycji Wspólnoty, w której postanowili o odkupieniu od (...) budynku garażowego położonego na działce (...) i zburzeniu go, sprzedaży wydzielonych działek (...) wybranemu kontrahentowi oraz przeznaczeniu całej zapłaty (kwoty uzyskanej tytułem ceny sprzedaży) na rewitalizację budynków Wspólnoty i całego terenu osiedla. Uchwałę tę następnie poparli wszyscy współwłaściciele w ten sposób, że każdy z nich podpisał z inwestorem - nabywcą wydzielonego gruntu ((...) Sp. z o. o., przekształconą później (...) Sp. z o. o.) przedwstępną umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego z dyspozycją przekazania części zapłaty, przypadającej na niego według udziału we wspólnej nieruchomości, bezpośrednio na konto Wspólnoty, z jednoczesnym umocowaniem Zarządu Wspólnoty do dysponowania nią dla realizacji celu uchwały. Ostateczną umowę o zbyciu udziałów w działkach nr (...) zawarto w dniu 22 kwietnia 2016 r. W ten sposób współwłaściciele utworzyli fundusz inwestycyjny Wspólnoty, przeznaczony jednorazowo na sfinansowanie remontów, jako wyodrębnioną część funduszu remontowego z odrębnym subkontem. (...) swoje udziały w działkach (...) sprzedała w dniu 8 kwietnia 2016

r. osobną umową, w akcie tym (...)potwierdziła zgodę na wykonanie uchwały Wspólnoty nr (...) i działania Zarządu zmierzające do jej wykonania oraz zobowiązała się do oddania całego przychodu netto na potrzeby Wspólnoty.

Przedmiotem ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd I instancji było również to, iż działając na podstawie uchwały z 20 listopada 2014 r., Zarząd zawarł umowy o współpracy z inwestorem nowych domów na sprzedanym przez Wspólnotę gruncie oraz o wykonanie robót remontowych - rewitalizacyjnych z wykonawcą robót. W marcu 2016 roku rozpoczęto remonty budynków Wspólnoty (w budynkach tych znajdują się wyłącznie lokale mieszkalne oraz dwa wyodrębnione garaże, będące własnością Wspólnoty, które zgodnie z projektem robót rewitalizacyjnych zostaną zlikwidowane i zamienione w części wspólne budynków). Przewidziano, że w celu rewitalizacji budynków o numerach (...) i terenu osiedla złożonego z działek (...), wykonane zostaną takie roboty budowlane, jak: termoizolacja stropodachów, remont dachów, kominów i rynien, izolacja przeciwwodna ścian piwnic z termoizolacją, termoizolacja ścian z wykonaniem nowych elewacji, wymiana okien w lokalach i częściach wspólnych, remont klatek schodowych z wymianą drzwi wejściowych i schodów zewnętrznych; wymiana instalacji elektrycznych w częściach wspólnych, założenie domofonów, założenie instalacji telefonicznych i telewizyjnych; wymiana instalacji gazowych (bez urządzeń końcowych); wymiana instalacji wodnej z wykonaniem sieci ciepłej i zimnej wody z wodomierzami (bez urządzeń końcowych), wymiana instalacji kanalizacyjnej (bez urządzeń końcowych); wymiana instalacji centralnego ogrzewania z grzejnikami i węzłami centralnego ogrzewania w budynkach; przebudowa dróg i chodników; urządzenie sześćdziesięciu czterech podziemnych miejsc parkingowych (po jednym dla właściciela lub lokatora każdego lokalu); urządzenie naziemnych parkingów dla stałych mieszkańców i dla gości; renowacja drzewostanu i uporządkowanie terenów zielonych, ogrodzenie terenu (wzdłuż obecnej zewnętrznej granicy działek) z bramami i furtkami; urządzenie wiat śmietnikowych; urządzenie placu zabaw dla dzieci; przebudowa, częściowo na koszt Wspólnoty, podziemnych instalacji do przesyłu wody, ciepła, elektryczności, gazu i sygnałów elektromagnetycznych. Na podstawie zawartych umów w dniach od 20 marca 2016 r. do 30 listopada 2016 r. firma (...)wykonała wszystkie zaplanowane roboty rewitalizacyjne oraz przebudowała całą podziemną infrastrukturę osiedla. Przewidziano, że zakończenie urządzania terenu osiedla i udostępnienie Wspólnocie podziemnego garażu nastąpi do końca pierwszego kwartału 2018 r. W celu wykonania wszystkich niezbędnych i zaplanowanych prac Wspólnota (jej członkowie) przeznaczyli całą kwotę ze sprzedaży wydzielonych działek (9 435 000 zł) na pokrycie kosztów prac rewitalizacyjnych i remontowych. Przewidując możliwość koniecznej korekty zakresu robót i kosztów a także w celu utworzenia niezbędnej rezerwy finansowej, Wspólnota zwiększyła tymczasowo na dwa lata (od maja 2016 r. do kwietnia 2018 r.) składkę na fundusz remontowy, podejmując uchwały nr (...) o planie remontowym na rok 2016 i na rok 2017. Dodatkowe pieniądze zebrane w ten sposób okazały się niezbędne do pokrycia kosztów nadzoru inwestorskiego, ustanowionego na wyraźne życzenie właścicieli lokali.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne, co skutkowało jego oddaleniem, po uprzednim uchyleniu wyroku zaocznego. Sąd I instancji zważył tu, iż zgłoszone roszczenie o uchylenie uchwały jest powództwem wywiedzionym z art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 737), zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy; powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Uznając, iż wyżej wskazany termin do zaskarżenia uchwały właścicieli lokali został przez powoda zachowany, Sąd Okręgowy zważył, iż żądanie uchylenia uchwały nr (...) z dnia 13 kwietnia 2016 roku pozwanej Wspólnoty w sprawie przyjęcia planu remontów na 2016 rok i ustaleniu zaliczki na pokrycie kosztów remontów części wspólnych w wysokości 5 zł/m<sup>(2)</sup> nie jest roszczeniem usprawiedliwionym. Sąd ten uznał, iż nie sposób przyjąć, aby zaskarżona uchwała została podjęta z naruszeniem prawa lub z umową właścicieli lokali, nie naruszała ona zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesów strony powodowej - a przynajmniej strona powodowa tego nie wykazała. Zwrócono uwagę, iż w zasadzie powodowa (...) wskazała jedynie, że dalsze wpłaty ponad ustaloną zaliczkę są nie do zaakceptowania, w sytuacji gdy środki ze sprzedaży swojego udziału w łącznej wysokości 2 000 000 zł zobowiązała się ona wpłacić na fundusz remontowy. Na tym tle Sąd I instancji zwrócił uwagę, iż obowiązkiem powoda

jest udowodnić fakty oraz wykazać zasadność roszczenia zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 6 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Materiał procesowy (fakty i dowody) zebrane w postępowaniu cywilnym stanowią podstawę merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy (art. 328 § 2 k. p.c.). Gromadzenie materiału procesowego należy do stron procesu. W myśl art. 232 k. p. c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne; sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę. Strony winny przedstawiać tylko te fakty, z których wywodzą korzystne dla siebie skutki prawne. Na tle ogólnych rozważań dotyczących obowiązku dowodzenia, Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż powodowa (...)wnosząc o uchylenie uchwały podnosiła, że narusza ona jej interesy, ponieważ obciąża ją zbyt dużymi wpłatami na fundusz remontowy. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała z kolei ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty jeżeli jest wynikiem wadliwego działania zebrania właścicieli lokali prowadzącego do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. W niniejszej sprawie takie okoliczności nie zachodziły. Skarżoną uchwałą ustalona została stawka zaliczki na fundusz remontowy w stosunku do wszystkich właścicieli tworzących wspólnotę. Ponadto ta nie została ustalona w kwocie wygórowanej. Niejednokrotnie we wspólnotach mieszkaniowych posiadających w swych zasobach stare i zniszczone budynki, stawki na fundusz remontowy są znacznie wyższe. Nie można również tracić z pola widzenia faktu, że stawka ta obowiązywała przez okres 2 lat i była potrzebą chwili tj. zgromadzeniem odpowiedniej rezerwy na nieuwzględnione koszty w projekcie remontowym. Potrzeba zagwarantowania dodatkowych środków na fundusz remontowy była usprawiedliwiona interesem wszystkich właścicieli lokali wchodzących w skład wspólnoty. Naruszenie subiektywnego interesu powódki i subiektywnie postrzegane interesu całej wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi kategorii obiektywną, ocenianą m. in. w świetle zasad współżycia społecznego. Nie może być przyczyną uchylenia uchwały okoliczność, że jeden z członków wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas – należy również wykazać, że ponoszone do tej pory koszty były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb wspólnoty.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd I instancji uznał, iż skarżona uchwała nie narusza interesu powódki oraz nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przynajmniej strona powodowa tych okoliczności w niniejszym procesie nie udowodniła. Z tych względów powództwo okazało się nieuzasadnione, co skutkowało uchyleniem wyroku zaocznego w trybie art. 347 k. p. c. i oddaleniem powództwa w całości. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k. p. c. Na koszty procesu poniesione przez pozwaną (477 zł), a które powódka była zobowiązana zwrócić składały się: opłata od sprzeciwu (100 zł), koszty zastępstwa prawnego (360 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa – (17 zł).

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 19 września 2018 r. wniósł powód (...) w W., zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę i uchylenie w całości uchwały numer (...) podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) w W. w drodze indywidualnego zbierania głosów, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania w całości. Zaskarżonemu wyrokowi apelujący zarzucił naruszenie cywilnego prawa materialnego przez jego błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie, w szczególności naruszenie przepisu art. 198 k. c., ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - art. 6, 21 i 22, ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz prawa procesowego w szczególności art. 233 i 328 k. p. c. poprzez brak wszechstronności w ocenie materiału dowodowego, nieuzasadnioną odmowę dopuszczenia dowodów w sprawie oraz brak jasnego wyjaśnienia w uzasadnieniu motywów, którymi kierował się Sąd oddalając powództwo. W uzasadnieniu wniesionego środka zaskarżenia apelujący wskazał, iż zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa i jako taka krzywdzi powoda, albowiem powód zmuszony jest do płacenia bardzo wysokich stawek, ustalonych w sposób nieuzasadniony. (...)w przeszłości, wyrażając zgodę na kolejne transakcje, których celem miało być sfinansowanie prac remontowych, była zapewniana, iż kwota 2 000 000 zł jest kwotą zamkniętą. Skarżący wskazał nadto, iż w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej inicjatywa dowodowa jest odwrócona, a zatem – jak należy wnioskować, ciężar

udowodnienia spoczywał na pozwanej. (...)zwracała też uwagę na bezzasadne w jej ocenie oddalenie wniosku dowodowego – obejmującego dowód z opinii biegłego celem ustalenia, iż stawka przyjęta w budynku odbiega od przyjętych w normalnych warunkach.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja (...) nie mogła być skuteczna, albowiem podniesione w niej zarzuty nie są trafne.

Dokonując oceny podniesionych w apelacji zarzutów w pierwszej kolejności należy jednak zauważyć, iż w części mają one charakter uniwersalny. Z jednej strony tak sformułowane mogą być podnoszone w sprawach o rozmaitych stanach faktycznych oraz procesowych, z drugiej jednak właśnie z uwagi na tę uniwersalność nie mogą być one uznane za jakkolwiek skuteczne. I tak zwrócić należy uwagę, iż apelująca zarzuca m. in. naruszenie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami – nie wskazując dokładnie, ani w samej redakcji zarzutu, ani w uzasadnieniu apelacji, jakie dokładnie uregulowania zawarte w tej ustawie zostały w ocenie skarżącego naruszone oraz na czym to naruszenie miałoby polegać. Tego rodzaju zarzut w istocie w ogóle nie poddaje się ocenie.

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia prawa procesowego, zwrócić należy uwagę, iż apelujący naruszenia art. 233 k. p. c. dopatruje się w oddaleniu zaoferowanego dowodu z opinii biegłego. W ocenie Sądu Apelacyjnego wniosek ten został oddalony przez Sąd I instancji prawidłowo. Wniosek ten zmierzał bowiem do wykazania, iż stawki opłat na fundusz remontowy wynikające z zaskarżonej uchwały są wyższe, aniżeli stawki stosowane w innych wspólnotach. Okoliczność ta z jednej strony była bezsporna, zaś z drugiej nie miała wpływu na treść rozstrzygnięcia. Nie może ująć uwadze, iż w niekwestionowanych ustaleniach faktycznych dokonanych przez Sąd Okręgowy, które to ustalenia faktyczne Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, wskazano, iż w pozwanej Wspólnocie zachodziła potrzeba stosowania podwyższonych stawek na fundusz remontowy, a to z tej przyczyny, iż Wspólnota prowadziła konieczny remont budynków oraz inne prace związane z przystosowaniem nieruchomości, na których zarządzane przez Wspólnotę budynki są ulokowane. Remont – co prawidłowo ustalił Sąd Okręgowy – miał bardzo szeroki zakres, w istocie nieporównywalny z zakresem prac remontowych zazwyczaj prowadzonych we wspólnotach mieszkaniowych (obejmował wszakże nie tylko remont dachu, czy wymianę okien, ale także wszystkie instalacje, adaptację pomieszczeń na potrzeby hali garażowej, czy wreszcie prace podejmowane na nieruchomości związane z wytyczaniem ciągów jezdnych i miejsc parkingowych zewnętrznych). Niewątpliwie zatem obciążająca właścicieli lokali stawka z tytułu funduszu remontowego była nieporównywalnie wyższa, aniżeli stawki stosowane w innych wspólnotach. Okoliczność ta nie miała zresztą w sprawie znaczenia. Istota sporu, co trafnie ujął Sąd Okręgowy, sprowadzała się do tego, czy stosowanie takiej podwyższonej stawki było w realiach faktycznych sprawy uzasadnione. Zwrócić tu należy uwagę, iż nie sposób przyjąć – jak zdaje się to wywodzić apelujący – iż ustalenie w drodze uchwały obowiązku uiszczania przez właścicieli lokali pewnych kwot w poczet kosztów remontów narusza interesy właściciela lokalu. Zauważyć należy, iż zgodnie z art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Naruszenia takiego interesu właścicieli lokali upatrywać można natomiast w sytuacji, w której obciążanie ich obowiązkiem uiszczania zaliczek w poczet remontów nie znajduje uzasadnienia.

W realiach sprawy niniejszej brak jest potrzeby rozstrzygnięcia co do ciężaru dowodu, albowiem poza sporem było, iż podejmowane przez pozwaną Wspólnotę prace remontowe były uzasadnione – przede wszystkim fatalnym stanem technicznym budynków, jak również w istocie wszystkich instalacji koniecznych do korzystania z lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach Wspólnoty. Co więcej – nie było przedmiotem sporu, iż kwoty uzyskane ze sprzedaży części nieruchomości zostały już spożytkowane. Jak wynika z dowodu z przesłuchania przedstawiciela pozwanego – pomimo przeznaczenia wszystkich środków ze sprzedaży nieruchomości na potrzeby remontu, zaszła potrzeba zgromadzenia dodatkowych środków na potrzeby ewentualnych prac dodatkowych oraz pokrycia kosztów nadzoru budowlanego. Przedstawiona w tym zakresie argumentacja winna być oceniona jako przekonująca. Zarówno potrzeba ustanowienia nadzoru inwestorskiego przy tak szeroko zaplanowanych pracach remontowych, jak również konieczność stworzenia pewnych rezerw na nieprzewidziane i trudne do zaplanowania prace dodatkowe, należało uznać za w pełni uzasadnione. Kwestie te są o tyle wiarygodne, iż po upływie okresu dwuletniego, wysokość zaliczki na fundusz remontowy została ustalona na poprzednim poziomie. Zwrócić należy uwagę, iż apelujący w istocie

okoliczności tych nie kwestionuje, również we wniesionym środku zaskarżenia. Apelujący wskazuje jedynie na to, iż nie został uprzedzony, iż kwota, którą przeznaczył na remont nieruchomości nie będzie wystarczająca. Argumentacja ta jest jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego niezrozumiała. Z jednej strony precyzyjne przewidzenie kosztów remontu jest trudne – koszt taki związany jest z szeregiem trudnych do przewidzenia okoliczności (zmiana cen materiałów budowlanych z jednej strony, czy konieczność przeprowadzenia dodatkowych prac z drugiej). Brak jest podstaw, aby przyjąć, iż (...)została w tym zakresie celowo wprowadzona przez Wspólnotę w błąd. Z drugiej strony zwrócić należy uwagę, iż powodowa (...)jest następcą (...) – wyspecjalizowanego podmiotu, którego głównym zadaniem było zarządzanie zasobami mieszkaniowymi znajdującymi się w gestii (...). W takiej sytuacji wiedza powoda o ewentualnych kosztach remontu nieruchomości (którą wszakże sam przez szereg lat zarządzał) jest nieporównywalnie większa od wiedzy innych właścicieli lokali. Te rozważania prowadzą do wniosku, iż zarzut naruszenia art. 233 k. p. c. nie mógł być uznany za zasadny.

Podobnie za niezasadny należało uznać zarzut naruszenia art. 328 § 2 k. p. c. W tym zakresie zwrócić należało uwagę, iż zarzut naruszenia prawa procesowego, aby mógł być uznany za jakkolwiek zasadny winien wskazywać na wpływ wskazanego uchybienia na treść rozstrzygnięcia. Uzasadnienie orzeczenia sporządzone jest już po jego ogłoszeniu, a zatem wpływ takiego uchybienia na treść rozstrzygnięcia może być co najwyżej względny. Dodatkowo zarzut naruszenia art. 328 § 2 k. p. c. może być uznany za zasadny, kiedy uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia sporządzone jest w sposób wykluczający możliwość dokonania kontroli instancyjnej. Tego rodzaju sytuacja w realiach niniejszej sprawy jednak nie występuje. Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, iż zarzut naruszenia art. 328 § 2 k. p. c. również nie był trafny.

Dokonując oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego zwrócić należy uwagę, iż apelujący w pierwszej kolejności zarzucił naruszenie art. 198 k. c. Stosownie do tego uregulowania każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych właścicieli. Zarzut ten w ocenie Sądu Apelacyjnego – w realiach faktycznych niniejszej sprawy, w których spór ogniskuje się wokół uchwały nakładającej zwiększenie obowiązku uiszczania przez właścicieli lokali opłat w poczet funduszu remontowego – pozostaje niezrozumiały. Apelujący nie wyjaśnia tej kwestii również w uzasadnieniu wniesionej apelacji. Mając na uwadze, iż zarzut ten pozostaje bez jakiegokolwiek związku z przedmiotem niniejszego postępowania, należy uznać, iż został on podniesiony omyłkowo.

Apelujący zarzucił również naruszenie trzech przepisów ustawy o własności lokali – art. 6, 21 i 22. Stosownie do art. 6 tej ustawy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową; wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Również w tym przypadku nie sposób precyzyjnie zorientować się, co dokładnie apelujący miał na myśli podnosząc zarzut naruszenia tego uregulowania. Ogólnie wskazać należy, iż zdolność sądowa Wspólnoty nie budzi tu wątpliwości. Podobnie niezrozumiałe są tu zarzuty naruszenia art. 21 i 22 ustawy o własności lokali. Ponownie zatem tylko ogólnie można odnieść się do tak postawionych – i nie uzasadnionych choćby jednym zdaniem we wniesionym środku zaskarżenia – zarzutów. Nie ulega wątpliwości, iż ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu (w tym także wydatków na remonty i bieżącą konserwację) przekracza zakres zwykłego zarządu i wymaga uchwały właścicieli lokali. Uchwała taka niewątpliwie została podjęta – jest zresztą przedmiotem niniejszego postępowania. Spostrzeżenia te, przy – jak już wskazano – całkowitym braku uzasadnienia powyższych zarzutów naruszenia przepisów ustawy o własności lokali czyni je niezasadnymi.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny oddalił apelację (...) jako bezzasadną – stosownie do art. 385 k. p. c.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 k. p. c. Na koszty te złożyły się koszty zastępstwa procesowego ustalone na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 oraz § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 ze zm.).

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji.