

Sygn. akt I ACa 252/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Rystał (spr.)
Sędziowie:	SA Danuta Jezierska SA Maria Iwankiewicz
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa K. R.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 13 lutego 2013 r., sygn. akt I C 558/12

**oddala apelację.**

***Maria Iwankiewicz Dariusz Rystał Danuta Jezierska***

Sygn. akt I ACa 252/13

## UZASADNIENIE

Powód K. R. wniósł w dniu 30 kwietnia 2012 r. pozew o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. nr (...) z 22 marca 2012 r. Ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) oraz członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

W dniu 22 marca 2012 r. pozwana podjęła m.in. zaskarżoną uchwałę nr (...). Uchwała została podjęta w wyniku głosowania członków na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów. Informacja o podjętej uchwale,

z podaniem jej przedmiotu oraz ilości głosów oddanych za przyjęciem uchwały, lecz bez treści uchwały, została wywieszona w miejscu ogłoszeń Wspólnoty Mieszkaniowej 29 marca 2012 r.

Przedmiotem niniejszej uchwały było sprawozdanie finansowo-rzeczowe za 2011 r. W uchwale tej znalazł się zapis zatwierdzający wypłatę przez pozwaną na rzecz małżonków R. i E. K. kwoty 2500,00 zł jako sumy rekompensującej danym osobom nie zawarcie z nimi umowy sprzedaży pomieszczenia pralni.

Następnie podniósł, iż małżonkowie K. byli właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) i byli członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. W dniu 6 maja 1999 r. uchwałą nr (...) właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w K. upoważnili Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) do sprzedaży piwnicy nr (...) (w klatce (...)) małżonkom K.. Spółdzielnia zobowiązała się wówczas, iż w razie nie dojścia do skutku umowy sprzedaży małżonkom będzie się należała rekompensata.

Powód wskazał, iż przeznaczeniem pomieszczenia oznaczonego w uchwale jako piwnica nr (...) była pralnia. Małżonkowie K. objęli w posiadanie daną pralnię i urządzili w niej gabinet masażu. Od 1994 r., ani małżonkowie K., ani Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, a następnie Wspólnoty Mieszkaniowej nie zabiegali o zawarcie umowy sprzedaży. W konsekwencji do zawarcia umowy nie doszło przez ponad 15 lat. W 2011 r. małżonkowie K. zbyli swój lokal mieszkalny i zażądali od Wspólnoty Mieszkaniowej zapłaty z poniesione nakłady. Pozwana zapłaciła im kwotę 2500,00 zł tytułem rekompensaty za nie zawarcie umowy sprzedaży pomieszczenia pralni, zaś następnie przyjęła zaskarżoną uchwałę o przyjęciu sprawozdania z zarządu nieruchomością, czym zaakceptowała wypłatę małżonkom K. kwoty 2500,00 zł tytułem rekompensaty.

Powód wskazał, iż uchwała nr (...) upoważniająca Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej do zbycia piwnicy nr (...) została podjęta przez właścicieli lokali, którzy tworzyli Spółdzielnię Mieszkaniową, a nie Wspólnotę Mieszkaniową. Poza tym wypłata kwoty 2500,00 zł pochodzącej z budżetu pozwanej pozostaje w sprzeczności zarówno z interesem Wspólnoty, jak również z interesem właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych, wyrażających się w bezzasadnym pomniejszeniu budżetu Wspólnoty.

Dodatkowo podniósł, iż w związku z tym, iż małżonkowie K. korzystali z pomieszczenia pralni z wyłączeniem innych członków Wspólnoty, użytkując jednocześnie powierzchnię pomieszczeń przynależnych przekraczając znacznie ich udział w nieruchomości wspólnej oraz pobierając z niej pożytki, którymi nie dzielili się z pozostałymi członkami Wspólnoty, nie powinni żądać jakiegokolwiek rekompensaty, która musi być finansowana ze środków zgromadzonych przez wszystkich właścicieli.

Nadto wskazał, iż zgodnie z art. 3 ustawy o własności lokali nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali, zatem wyodrębnienie pomieszczenia pralni, a następnie jego zbycie było niemożliwe i niedopuszczalne od samego początku, tj. od podjęcia uchwały nr (...) z 6 maja 1999 r.

Konstatując powód zaznaczył, iż w powyższych okolicznościach przyjąć należy, iż uchwała przyjmująca sprawozdanie z zarządu nieruchomością naruszyła zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwana podniosła, że na mocy uchwały nr (...) z 6 maja 1999 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...), działając w imieniu pozwanej zawarł z małżonkami E. K. i R. K. umowę najmu i przyrzeczenie sprzedaży piwnicy nr (...) pomiędzy klatkami (...) i (...) w budynku przy ul. (...) w K.. W niniejszej umowie określono wysokość kwoty, jaką mieli wpłacić Państwo K. na rzecz Wspólnoty, a także wskazano, iż powyższa kwota podlega zwrotowi do rąk najemcy po rozwiązaniu umowy najmu. Przez cały okres wynajmowania danego pomieszczenia Państwo K. zgodnie z umową wpłacali na rzecz pozwanej ustalone opłaty miesięczne.

W 2011 r. małżonkowie K. wyprowadzili się, a więc pozwana zwróciła im kwotę 2530,00 zł określoną w powyższej umowie najmu.

Następnie wskazała, iż w czerwcu 2011 r. Państwo K. zwrócili się do pozwanej z wnioskiem o zapłatę na ich rzecz kwoty 10000,00 zł tytułem poczynionych przez nich nakładów na remont ww. piwnicy i przyległego do niej korytarza, użytkowanego również przez właścicieli przyległych piwnic. Niniejszego wniosku nie uwzględniono.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, pozwana zaznaczyła, iż powód mija się z prawdą wskazując, że Wspólnota Mieszkaniowa wypłaciła Państwu K. rekompensatę z tytułu nie zawarcia z nimi umowy sprzedaży przedmiotowej piwnicy. Obowiązek zwrotu danej kwoty wynikał wprost z umowy najmu zawartej pomiędzy pozwaną a małżonkami K..

Ponadto wskazała, iż kwota 2530,00 zł zwrócona Państwu K. została ujęta w wydatkach z funduszu remontowego, gdyż została na to konto wpłacona, dlatego też zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Dodatkowo zaznaczyła, iż sam powód przysparza wielu problemów Wspólnocie.

Wyrokiem z dnia 13 lutego 2013 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo.

Sąd ten ustalił, że Powód K. R. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) oraz członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K..

W dniu 6 maja 1999 r. uchwałą nr (...) właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w K. upoważnili Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) do sprzedaży piwnicy nr (...) (w klatce (...)) dotychczasowym użytkownikom małżonkom E. K. i R. K.. Małżonkowie K. byli właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) i byli członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Następnie w dniu 18 listopada 1999 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (Najemca) zawarła z E. K. i R. K. (Wynajmujący) umowę najmu piwnicy nr (...) pomiędzy klatką (...) stanowiącą część wspólną nieruchomości przy ul. (...) w K..

W § 4 umowy wskazano, iż Najemca będzie płacić Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości równej powierzchni i stawki za m<sup>2</sup> powierzchni mieszkania Najemcy.

Z kolei w § 5 umowy zaznaczono, iż Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu koszty wyceny piwnicy jednorazowo 100,00 zł oraz 2530,00 zł. Powyższa kwota 2530,00 zł podlegała zwrotowi do rąk Najemcy po rozwiązaniu umowy najmu.

W § 8 umowy wskazano, iż po zakończeniu prac adaptacyjnych i wyodrębnieniu powstałego lokalu, Wynajmujący sprzeda go Najemcy za określoną w umowie cenę.

Pismem z 13 czerwca 2011 r. Państwo K. poinformowali pozwaną, iż zamierzają sprzedać zajmowany przez nich lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w K. oraz zajmowane przez nich pomieszczenie w piwnicy.

W odpowiedzi na powyższe pismo pozwana podniosła, iż Wspólnota Mieszkaniowa nie może kupić pomieszczenia piwnicznego nr (...), ponieważ jest jego właścicielem. Natomiast wszelkie prace adaptacyjne w piwnicy Państwo K. wykonali bez akceptacji Spółdzielni i Wspólnoty. Poza tym amortyzacja ulepszeń wyczerpała się po 5 latach użytkowania piwnicy. Następnie wskazała, iż sprzedaż przedmiotowego pomieszczenia nie doszła do skutku, więc zgodnie z § 5 umowy najmu i przyrzeczenia sprzedaży, zapłata na poczet przyszłego wykupu w kwocie 2530,00 zł podlega zwrotowi po rozwiązaniu umowy najmu. Zaznaczono również, iż z momentem sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) należącego do Państwa K., umowa najmu i przyrzeczenia sprzedaży przedmiotowej piwnicy z 18 listopada 1999 r. zostanie automatycznie rozwiązana.

W związku z rozwiązaniem z E. i R. K. umowy najmu powyższej piwnicy, w dniu 14 października 2011 r. na podstawie decyzji zarządu pozwanej Wspólnoty wypłacono im kwotę 2530 zł.

W dniu 22 marca 2012 r. pozwana podjęła uchwałę nr (...) zatwierdzającą bilans i sprawozdanie finansowe Wspólnoty Mieszkaniowej (...) za 2011 r. Wypłata E. i R. K. kwoty 2530,00 zł została uwzględniona w stanowiącym załącznik do uchwały sprawozdaniu finansowym - w wydatkach z funduszu remontowego w 2011 r.

Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadające 75,57 % udziałów w nieruchomości wspólnej, zaś przeciwko uchwale oddano głosy reprezentujące 3,7 % udziałów. Nieobecni na zebraniu byli właściciele posiadający 20,73 % udziałów.

Po tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd pierwszej instancji wskazał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powód K. R. domagał się uchylecia uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. nr (...) z 22 marca 2012 r. podjętej w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowo-rzeczowego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) za 2011 r.

Powód wskazał, że w uchwale tej znalazł się zapis zatwierdzający wypłatę przez pozwaną na rzecz małżonków R. i E. K. kwoty 2500 zł jako sumy rekompensującej nie zawarcie z nimi umowy sprzedaży pomieszczenia pralni. Zdaniem powoda wypłata ww. kwoty jest niesłuszna i takie działanie pozwanej narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną

Sąd Okręgowy po przytoczeniu treści art. 25 ust. 1 i 1a, art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali wskazał, że w sprawie bezspornym było, że K. R. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), który wchodzi w skład Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K., a więc jest jednym z właścicieli, którzy tworzą powyższą Wspólnotę Mieszkaniową.

Ustaleniem niekwestionowanym pozostaje również to, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła w dniu 22 marca 2012 r. uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowo-rzeczowego Wspólnoty za 2011 r.

Bezspornym jest również to, że w dniu 6 maja 1999 r. uchwałą nr (...) właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w K. upoważnili Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) do sprzedaży piwnicy nr (...) (w klatce (...)) dotychczasowym użytkownikom małżonkom E. K. i R. K. oraz to, że następnie w dniu 18 listopada 1999 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (Najemca) zawarła z E. K. i R. K. (Wynajmujący) umowę najmu powyższej piwnicy nr (...) pomiędzy klatką (...) stanowiącą część wspólną nieruchomości przy ul. (...) w K..

Kwestią wymagającą rozstrzygnięcia pozostała zatem ocena, czy powyższa uchwała nr (...) z 22 marca 2012 r. narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Sąd uznał, że powód nie wykazał tego, iż podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwała nr (...) nie jest zgodna z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Należy odróżnić decyzję zarządu o wypłacie kwoty 2530 zł, od późniejszej uchwały nr (...). Decyzję o wypłacie podjął zarząd Wspólnoty i ta decyzja bezpośrednio nie mogła być zaskarżona. Przepisy ustawy o własności lokali nie pozwalają bowiem na zaskarżanie do sądu decyzji zarządu. Z kolei przedmiotem uchwały nr (...) jest tylko zatwierdzenie bilansu i sprawozdania finansowo-rzeczowego Wspólnoty za rok 2011. Podstawą wypłaty kwoty 2530 zł nie była zatem zaskarżona uchwała nr (...).

Powód powinien zatem wykazać, że zasady prawidłowego zarządu nieruchomością lub jego interesy zostały naruszone na skutek zatwierdzenia bilansu i sprawozdania finansowego w uchwale (...). Skuteczność zaskarżenia uchwały (...) pozostanie jednak bez wpływu na skuteczność wypłaty kwoty 2530 zł.

Zarzut powoda dotyczy wypłaty przez pozwaną Wspólnotę na rzecz E. K. i R. K. kwoty 2530,00 zł, która w ocenie powoda stanowiła dla nich bezpodstawną rekompensatę za to, że nie zawarto z nimi umowy sprzedaży pomieszczenia piwnicznego nr (...) położonego pomiędzy klatką (...) budynku przy ul. (...) w K..

Podstawą wypłaty powyższej kwoty były wcześniejsze decyzje podejmowane przez Wspólnotę Mieszkaniową, a nie zaskarżona uchwała. O powyższym świadczy chociażby fakt, iż kwota 2530,00 zł została wypłacona Państwu K. w dniu 14 października 2011 r. (k. 120v), zaś uchwała nr (...) została podjęta dopiero 22 marca 2012 r.

Sąd Okręgowy podkreślił, że z zebranego w sprawie materiału procesowego nie wynika, iż wypłata Państwu K. kwoty 2530 zł narusza zasady prawidłowego zarządu pozwaną Wspólnotą. Powód tej okoliczności nie udowodnił. Pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową oraz Państwa K. łączyła bowiem umowa najmu i przyrzeczenia sprzedaży z 18 listopada 1999 r. (k. 91-92), na podstawie której pozwana wynajęła ww. przedmiotową piwnicę. W niniejszej umowie pozwana zobowiązała się do zwrotu Wynajmującym kwoty 2530 zł po rozwiązaniu umowy najmu. Z dowodów zebranych w sprawie wynika, iż Państwo K. w 2011 r. sprzedali zajmowany przez nich lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w K. i wyprowadzili się - co skutkowało rozwiązaniem ww. umowy najmu. Pozwana była zatem zobowiązana zwrócić im kwotę 2530 zł określoną w ww. umowie.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności Sąd nie dopatrył się po stronie pozwanej postępowania niezgodnego z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. W szczególności takim działaniem nie było zatwierdzenie bilansu i sprawozdania finansowego za rok 2011.

Dodatkowo Sąd zwraca uwagę, iż okolicznością potwierdzającą fakt prawidłowego zarządu nieruchomością przez pozwaną jest to, że nie wyraziła zgody na zwrot Państwu K. kwoty 10000 zł tytułem poczynionych przez nich nakładów na remont ww. piwnicy i przyległego do niej korytarza, wskazując, iż prace adaptacyjne w piwnicy Państwo K. wykonali bez akceptacji Spółdzielni i Wspólnoty. Poza tym amortyzacja ulepszeń wyczerpała się po 5 latach użytkowania piwnicy.

Stosownie do treści art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Powód powinien, zgodnie z powyższą regulacją, udowodnić niezgodność zaskarżonej uchwały z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością. Tymczasem K. R. poza twierdzeniami zgłoszonymi w pozwie, nie podjął w tym zakresie pożądaną inicjatywę dowodową. Zaakcentować przy tym wypada, iż stosownie do dyspozycji normy z przepisu art. 232 k.p.c. to strony są dysponentami procesu i tym samym są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

Sąd nie przesłuchał wskazanych przez pozwaną świadków E. P. i J. N. (k. 80), albowiem ten dowód nie dotyczył okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

W związku z powyższym Sąd uznał Okręgowy, że żądanie uchylenia uchwały nr (...) z 22 marca 2012 r. nie zasługuje na uwzględnienie.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o jego zmianę poprzez uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej R., ul. (...), w K., nr (...) z dnia 22.03.2012r. przyjmującej sprawozdanie z zarządu nieruchomością, zasądzenie od pozwanej na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Zaskarżonemu orzeczeniu powód zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej R., ul. (...), w K., nr (...) z dnia 22 marca 2012r. przyjmująca sprawozdanie z zarządu nieruchomością nie naruszyła zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

W uzasadnieniu apelacji powód podniósł, że w żaden sposób nie mógł zakwestionować decyzji zarządu, na mocy której wypłacono małżonkom K. kwotę 2.530 zł. Jediną możliwością podważenia słuszności takiego posunięcia organu Wspólnoty Mieszkaniowej było zaskarżenie uchwały, która zatwierdzała sprawozdanie z zarządu nieruchomością. Odebranie członkom wspólnoty możliwości kwestionowania tego rodzaju uchwał, powoduje, iż działania zarządu wspólnoty mieszkaniowej pozostaną pozbawione całkowitej kontroli i staną się dowolne, a nawet sprzeczne z interesem wspólnoty. Dlatego też zaskarżenie uchwały zatwierdzającej sprawozdanie z zarządu nieruchomością, a przez to poczynienie wydatku w kwocie 2.530 zł było właściwym i jedynym rozwiązaniem.

Powód wskazał, że umowa najmu i przyrzeczenia sprzedaży z dnia 18.11.1999r. mająca za przedmiot piwnicę nr (...) pomiędzy klatką (...) położoną w bloku mieszalnym przy ul. (...) w K., zawiera niedopuszczalne postanowienia dotyczące przyrzeczenia sprzedaży części wspólnej nieruchomości i została podjęta w oparciu o uchwałę właścicieli nieruchomości z dnia 24.06.1994r. nr (...), która wbrew przepisom ustawy o własności lokali, upoważniała Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) do sprzedaży piwnicy nr (...) małżonkom K.. Wspólnota Mieszkaniowa, jak wynika z twierdzeń jej przedstawicieli, w zamian za niemożliwe do spełnienia świadczenie - przeniesienie na rzecz małżonków K. piwnicy nr (...) (gdyż w konsekwencji do tego sprowadza się zobowiązanie Wspólnoty Mieszkaniowej, gdyż gdyby doszło do zawarcia umowy sprzedaży, nie doszłoby do zwrotu piwnicy po zakończonym stosunku najmu), zobowiązała się do zwrotu na rzecz najemców kwoty 2.530 zł. Wskazać jednak należy, iż treść § 5 umowy najmu i przyrzeczenia sprzedaży jest wewnętrznie sprzeczna i trudno jest na jego podstawie wyprowadzić obowiązek Wspólnoty do zapłaty kwoty 2.530 zł. Treść § 5 umowy wskazuje na to, iż Najemca, E. i R. K. zobowiązani są zwrócić Wynajmującemu, Wspólnocie Mieszkaniowej koszty wyceny piwnicy jednorazowo 100 zł oraz kwotę 2.530 zł, tj. jej cenę jednorazowo lub w 8 ratach do dnia 31.08.2000r. Ostatnie zdanie § 5 brzmi „Powyższa kwota (cena) podlega zwrotowi do rąk Najemcy po rozwiązaniu umowy najmu.” Podkreślić należy, że skoro od początku nie było możliwym zrealizowanie świadczenia Wspólnoty Mieszkaniowej polegającego na zbyciu na rzecz małżonków K. piwnicy nr (...), to tym samym zwrot kwoty 2.530 zł w chwili zwrotu przedmiotu najmu, powoduje, iż Wspólnota Mieszkaniowa została poszkodowana wskutek zwrotu przedmiotowej kwoty, a tym samym doszło do naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Wspólnota Mieszkaniowa ma szerokie potrzeby, stąd wypłacona kwota pieniężna mogła być przeznaczona na inny cel.

Uchwała właścicieli nieruchomości z dnia 24.06.1994r., nr (...) upoważniała Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) do sprzedaży piwnicy nr (...) małżonkom K., nie zaś do zawarcia umowy najmu. Zatem działanie Zarządu Spółdzielni polegające na zawarciu umowy najmu i przyrzeczenia sprzedaży piwnicy było pozbawione podstawy prawnej i wykaczało poza upoważnienie wynikające z uchwały właścicieli.

Według skarżącego Sąd Okręgowy pominął, że w myśl uchwały właścicieli lokali z dnia 18.03.2004r., nr (...) środki finansowe uzyskane ze sprzedaży strychów i piwnic w kwocie 9.880 zł zostały rozdzielone zgodnie z udziałami poszczególnych właścicieli i przeznaczone: w przypadku właścicieli garaży - na zakup kostki brukowej na pokrycie placu garażowego, w przypadku właścicieli nie posiadających garaży - zwrócone w postaci zmniejszonych opłat za użytkowanie mieszkania. Zatem kwota 2.530 zł została spożytkowana i korzystali z niej również małżonkowie K., jako właściciele lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład Wspólnoty oraz właściciele garażu.

Powód podkreślił, że kwota 2.530 zł została wypłacona małżonkom K. z funduszu remontowego 2011 r., zaś wspólnota mieszkaniowa podejmuje decyzje tylko w zakresie zarządu nieruchomością wspólną w granicach prawa i nie ma uprawnień do dysponowania środkami właścicieli przekazanymi jej do rozliczenia. Środki pieniężne zgromadzone w ramach funduszu remontowego są nadal środkami właścicieli lokali i mogą być przeznaczane jedynie na cele funduszu. Właściciele lokali ponoszą dwojakiego rodzaju opłaty: koszty zarządu nieruchomością wspólną i środki wpłacone na tej podstawie mogą być przeznaczone tylko na zarząd nieruchomością wspólną oraz koszty związane z utrzymaniem lokalu właściciela. Wydatkując zaś kwotę 2.530 zł nie tylko wbrew przepisom prawa (gdyż wspólnota musi działać ściśle wg prawa, podejmując decyzje tylko w granicach ustawy o własności lokali i nie może kierować się zasadą, iż co nie jest zabronione, to jest dozwolone) uszczuplono środki Wspólnoty na cele remontowe, ale również pozbawiono poszczególnych właścicieli lokali ich udziału w tejże kwocie.

Powód podniósł, że małżonkowie K. regulowali opłaty z tytułu czynszu za wynajem pralni w kwocie niższej aniżeli ustalona przez Wspólnotę Mieszkaniową, jak również ponosili opłaty za co. w wysokości nie odpowiadającej powierzchni piwnicy nr (...). Uzyskanie dokumentów, o które wnosił powód w piśmie z dnia 27.10.2012r. pozwoliłoby na ustalenie, czy Wspólnota Mieszkaniowa w wyniku wydzierżawienia piwnicy poniosła straty, które powiększyły wypłacenie małżonkom K. kwoty 2.530 zł.

Według apelującego zatwierdzenie bilansu i sprawozdania finansowo - rzeczowego Wspólnoty za 2011 roku, zatwierdziło wypłatę na rzecz małżonków K. kwoty 2.530 zł, a tym samym pomniejszyło fundusz remontowy Wspólnoty i stanowiło naruszenie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. Ustalenia te Sąd Okręgowy poparł wnikliwą i rzetelną analizą zebranych dowodów, a ocena tych dowodów dokonana przez ten Sąd odpowiada zasadom logiki i obejmuje wszystkie okoliczności sprawy. W sporządzonym zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnieniu wyroku, Sąd Okręgowy dokładnie określił dowody, na których się oparł, wyjaśnił podstawę prawną wyroku i przytoczył w tym zakresie przepisy prawa. Z takich ustaleń Sąd I instancji wywiódł zasadne wnioski, a sposób rozumowania prowadzący do tych wniosków i przyjęty w uzasadnieniu wyroku jest rozważny i obejmuje także wszystkie twierdzenia podniesione przez strony w toku postępowania przed Sądem I instancji.

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Wynika z tego, że istnieją cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu.

Zauważyć przy tym należy, iż nie jest możliwe ani celowe opracowanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane jako naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy właściciela. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i słuszne interesy skarżącego właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W doktrynie podnosi się, iż Sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale (por. Adam Doliwa, Prawo mieszkaniowe, Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck, rok 2006, wyd. 3). Podkreślić w tym miejscu należy, że głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Powód zarzucił, że uchwała pozwanej Wspólnoty nr (...) z 22 marca 2012 roku podjęta w przedmiocie zatwierdzenia bilansu i sprawozdania finansowo - rzeczowego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) za 2011 roku stoi w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż w uchwale tej znalazł się zapis zatwierdzający wypłatę przez pozwaną na rzecz małżonków R. i E. K. kwoty 2.530 zł jako sumy rekompensującej nie zawarcie z nimi umowy sprzedaży pomieszczenia pralni.

Powód wskazał, że w dniu 6 maja 1999 r. uchwałą nr (...) właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w K. upoważnili Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) do sprzedaży piwnicy nr (...) (w klatce (...)) małżonkom K.. Spółdzielnia zobowiązała się wówczas, iż w razie nie dojścia do skutku umowy sprzedaży małżonkom będzie się należała rekompensata. Przeznaczeniem pomieszczenia oznaczonego w uchwale jako piwnica nr (...) była pralnia. Małżonkowie K. objęli w posiadanie daną pralnię i urządzili w niej gabinet masażu. Od 1994 r., ani małżonkowie K., ani Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, a następnie Wspólnoty Mieszkaniowej nie zabiegali o zawarcie umowy sprzedaży. W konsekwencji do zawarcia umowy nie doszło przez ponad 15 lat. W 2011 r. małżonkowie K. zbyli

swój lokal mieszkalny i zażądali od Wspólnoty Mieszkaniowej zapłaty z poniesione nakłady. Pozwana zapłaciła im kwotę 2.500 zł tytułem rekompensaty za nie zawarcie umowy sprzedaży pomieszczenia pralni, zaś następnie przyjęła zaskarżoną uchwałę o przyjęciu sprawozdania z zarządu nieruchomością, czym zaakceptowała wypłatę małżonkom K. kwoty 2.500 zł tytułem rekompensaty.

Zdaniem powoda wypłata kwoty 2.500 zł pochodzącej z budżetu pozwanej pozostaje w sprzeczności zarówno z interesem Wspólnoty, jak również z interesem właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych, wyrażających się w bezzasadnym pomniejszeniu budżetu Wspólnoty. Powód podniósł, że w związku z tym, iż małżonkowie K. korzystali z pomieszczenia pralni z wyłączeniem innych członków Wspólnoty, użytkując jednocześnie powierzchnię pomieszczeń przynależnych przekraczając znacznie ich udział w nieruchomości wspólnej oraz pobierając z niej pożytki, którymi nie dzielili się z pozostałymi członkami Wspólnoty, nie powinni żądać jakiegokolwiek rekompensaty, która musi być finansowana ze środków zgromadzonych przez wszystkich właścicieli.

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał, że zaskarżona uchwała jest zgodna z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, albowiem decyzję o wypłacie kwoty 2.530 zł podjął zarząd Wspólnoty, że podstawą wypłaty kwoty 2530 zł nie była zaskarżona uchwała nr (...), podjęta w przedmiocie zatwierdzenia bilansu i sprawozdania finansowo-rzeczowego Wspólnoty za rok 2011.

Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że wypłata Państwu K. kwoty 2.530 zł nie narusza zasady prawidłowego zarządu pozwaną Wspólnotą, gdyż pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową oraz Państwa K. łączyła umowa najmu i przyrzeczenia sprzedaży z 18 listopada 1999 r. (k. 91-92), w której pozwana zobowiązała się do zwrotu Wynajmującemu kwoty 2.530 zł po rozwiązaniu umowy najmu. Państwo K. w 2011 r. sprzedali zajmowany przez nich lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w K. i wyprowadzili się - co skutkowało rozwiązaniem ww. umowy najmu.

Sąd uznał twierdzenia powoda odnośnie tego, że wypłata przez pozwaną Wspólnotę na rzecz E. K. i R. K. kwoty 2.530 zł stanowiła dla nich bezpodstawną rekompensatę, za nieuzasadnione, gdyż zgodnie z treścią § 5 umowy najmu i przyrzeczenia sprzedaży z 18 listopada 1999 r. pozwana była zobowiązana zwrócić Państwu K. kwotę 2.530 zł po rozwiązaniu umowy najmu.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że podstawą wypłaty powyższej kwoty były wcześniejsze decyzje podejmowane przez Wspólnotę Mieszkaniową, a nie zaskarżona uchwała, o powyższym świadczy chociażby fakt, iż kwota 2.530 zł została wypłacona Państwu K. w dniu 14 października 2011 r. (k. 120v), zaś uchwała nr (...) została podjęta dopiero 22 marca 2012 r.

Sąd Apelacyjny w pełni podzielił i zaakceptował ocenę prawną sprawy dokonaną przez Sąd Okręgowy, że uchwała nr (...) nie narusza interesów powodów, ani też pozostałych członków pozwanej Wspólnoty oraz, że pozostaje w zgodzie z zasadą prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, w związku z czym nie zachodzi potrzeba powtarzania tej argumentacji, szczegółowo i obszernie przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Zauważyć należy, że przepis art. 233 k.p.c. wyraża zasadę swobodnej oceny dowodów, zgodnie z którą, Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału” a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 r., sygn. II CR 423/66, niepubl.; uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 r., sygn. I PKN 632/98, opubl.: OSNAPiUS 2000/10/382; uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z 11 lipca 2002 r., sygn. IV CKN 1218/00, niepubl.; uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 r., sygn. IV CKN 1256/00, niepubl.). Przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość,



dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

Sąd pierwszej instancji w niniejszej sprawie oceny takiej dokonał. W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd pierwszej instancji słusznie uznał, że ustalony stan faktyczny nie daje podstaw do uznania zasadności żądania powoda uchylecia uchwały nr (...). Zarzuty podniesione przez apelującego w istocie nie podważają tej oceny. W apelacji powielone zostało już wcześniej prezentowane stanowisko powoda o okolicznościach faktycznych ustalonych w sprawie niezgodnie z twierdzeniami apelujących.

W ocenie Sądu za pozbawiony słuszności uznać należy zarzut powoda, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z zasadą prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż od początku nie było możliwym zrealizowanie świadczenia Wspólnoty Mieszkaniowej polegającego na zbyciu na rzecz małżonków K. piwnicy nr (...) i tym samym zwrot kwoty 2.530 zł w chwili zwrotu przedmiotu najmu, powoduje, że Wspólnota Mieszkaniowa została poszkodowana wskutek zwrotu przedmiotowej kwoty, a tym samym doszło do naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Wspólnota Mieszkaniowa ma szerokie potrzeby, stąd wyplacona kwota pieniężna mogła być przeznaczona na inny cel.

W odniesieniu do zarzutów powoda kwestionujących treść umowy najmu z dnia 18 listopada 1999 r. oraz wynikający z niej obowiązek zwrotu kwoty 2.530 zł wskazać należy, że tego rodzaju zarzuty mogły stanowić podstawę kwestionowania uchwały nr (...) z dnia 6 maja 1999 r., w której właściciele lokali w nieruchomości przy ul. (...) w K. upoważnili Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) do sprzedaży piwnicy nr (...) (w klatce (...)) dotychczasowym użytkownikom małżonkom E. K. i R. K.. Na podstawie powyższej uchwały pozwana zawarła z E. K. i R. K. umowę najmu z dnia 18 listopada 1999 r. piwnicy nr (...) pomiędzy klatką (...) stanowiącą część wspólną nieruchomości przy ul. (...) w K..

W ocenie Sądu drugiej instancji materiał procesowy niniejszej sprawy, oceniany w świetle art. 231 k.p.c. i 233 § 1 k.p.c., uzasadnia uznanie, skoro wypłata kwoty 2.530 zł nastąpiła w wyniku realizacji ciężącego na pozwanej zobowiązania wynikającego z § 5 umowy najmu i przyrzeczenia sprzedaży z 18 listopada 1999 r. w związku z czym nie pozostaje w sprzeczności z zasadą prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

W tej kwestii należy odnieść się do stanowiska pozwanej, która wyjaśniła, że niewykonanie powyższego zobowiązania, naraziłoby pozwaną na dochodzenie przez E. K. i R. K. zapłaty powyższej kwoty na drodze sądowej, z czym wiązałyby się konieczność poniesienia kosztów procesu.

Ponadto powód pomija, że wskutek rozwiązania umowy najmu z dnia 18 listopada 1999 r., pozwana odzyskała pomieszczenie wyremontowane przez byłych najemców. Pozwana nie uwzględniła bowiem wniosku Państwa K. o zapłatę na ich rzecz kwoty 10.000 zł tytułem poczynionych przez nich nakładów na remont ww. piwnicy i przyległego do niej korytarza, użytkowanego również przez właścicieli przyległych piwnic.

Powód w żaden sposób nie wykazał swoich twierdzeń, że wypłata kwoty 2.530 zł z funduszu remontowego 2011 r., naruszyła jego interesy. Powód zarzucając, że wydatkując kwotę 2.530 zł nie tylko uszczuplono środki Wspólnoty na cele remontowe, bezzasadnie pomija, że wypłata powyższej kwoty zwolniła pozwaną z ciężącego na niej zobowiązania względem byłych najemców piwnicy nr (...) (w klatce (...)).

Pozwana wyjaśniła, że kwota 2530 zł zwrócona Państwu K. została ujęta w wydatkach z funduszu remontowego, gdyż została na to konto wplacona, dlatego też zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Z kolei odnosząc się do zarzutów powodów co do dokonania przez Sąd pierwszej instancji błędnej oceny dowodów w kwestii kondycji finansowej pozwanej wspólnoty, apelujący zdaje się nie dostrzegać, że pozwana wyjaśniła w dostatecznie jasny sposób, że posiada środki finansowe na cele remontowe.

Powód podnosząc, że wypłata kwoty 2.530 zł pozbawiła poszczególnych właścicieli lokali ich udziału w tejże kwocie, pomija fakt, że przez cały okres wynajmowania pomieszczenia Państwo K. zgodnie z umową wpłacali na rzecz pozwanej ustalone opłaty miesięczne. Powód nie wykazał, że małżonkowie K. regulowali opłaty z tytułu czynszu za wynajem pralni w kwocie niższej aniżeli ustalona przez Wspólnotę Mieszkaniową, jak również ponosili opłaty za co. w wysokości nie odpowiadającej powierzchni piwnicy nr (...).

Twierdzenia powoda, że Wspólnota Mieszkaniowa w wyniku wydzierżawienia piwnicy poniosła straty, które powiększyło wypłacenie małżonkom K. kwoty 2.530 zł, są gołosłowne i nie znajdują żadnego potwierdzenia w okolicznościach niniejszej sprawy.

Nie można przy tym pominąć, że sam powód korzysta z pomieszczenia suszarni nie ponosząc z tego tytułu opłat za zużycie prądu.

W świetle powyższych rozważań Sąd Apelacyjny uznał, że kwestionowana przez powoda uchwała nr (...) nie jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie narusza interesów powoda, w związku z czym żądanie jej uchylecia nie zasługiwało na uwzględnienie.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny uznał zarzuty sformułowane w apelacji za chybione. Ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, jako znajdujące uzasadnienie w materiale zgromadzonym w aktach sprawy, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, a wnioski z nich płynące aprobejuje.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Apelacyjny działając na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda jako bezzasadną.

SSA M. Iwankiewicz SSA D. Rostał SSA D. Jezierska