

Sygn. akt I ACa 250/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lipca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Leon Miroszewski (spr.)
Sędziowie:	SA Małgorzata Gawinek SA Halina Zarzeczna
Protokolant:	St. sekr. sąd. Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 22 lipca 2020 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 15 lutego 2019 r. sygn. akt I C 1236/17

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyla uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. z dnia 4 września 2017 roku nr (...), w części dotyczącej § 1 jedynie w zakresie upoważnienia do dochodzenia innych wierzytelności przeciwko osobom wymienionym w tym paragrafie niż z tytułu rękojmi lub z tytułu nienależycie wykonanych robót budowlanych,

II. oddala apelację w pozostałej części,

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Halina Zarzeczna Leon Miroszewski Małgorzata Gawinek

Sygnatura akt I ACa 250/19

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 15 lutego 2019 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa J. P. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. o uchylenie uchwały

(sygnatura akt I C 1236/17): w punkcie 1. oddalił powództwo oraz w punkcie 2. pozostawił szczegółowe wyliczenie kosztów procesu poniesionych przez strony i nieuiszczonych kosztów sądowych należnych Skarbowi Państwa od powoda, referendarzowi sądowemu, przy przyjęciu zasady rozliczeń, że pozwana wygrała proces w całości.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S. (Kw (...)), z którym związany jest udział 1.710/10.000 w nieruchomości wspólnej objęte księgą wieczystą nr (...).

W budynku przy ul. (...) w S. znajduje się 12 lokali mieszkalnych. Ogół właścicieli stanowi Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w S.. Zarząd Wspólnoty składa się z 2 osób: J. Ś. i T. P. (1). Od 2014 r. zarządcą nieruchomości jest (...) spółka z o.o. w S..

Wspólnota Mieszkaniowa obejmuje lokale wybudowane i następnie sprzedawane przez powoda i jego brata D. P.. Dokumentacja budynku dotyczyła wybudowania budynku jednorodzinny z dwoma lokalami, zamiast którego wybudowany został budynek wielorodzinny.

W toku eksploatacji budynku ujawniło się w nim szereg wad i usterek, o których wykonawcy budowy byli informowani. Właściciele lokali zgłaszali D. P. i powodowi wystąpienie m.in. następujących wad fizycznych: wilgoć na ścianach w pomieszczeniach piwnicznych i garażowych, niewłaściwie i niestarannie wykonaną elewację w linii okien klatkowych, wstąpienie śladów zalania, pęknięcia ścian i elewacji, nieszczelności stolarki okiennej, brak fug, brak zadaszenia w miejscu zbiórki odpadów stałych, zapadnięcia kostki brukowej, usterki balkonów, brak domofonu, nieprawidłowe wykonanie kominów, mosty termiczne na ścianach, nieprawidłowo podłączone odpływy rynny i inne. Problem pojawiających się wad budynku był tematem dyskusji na odbywających się zebraniach członków Wspólnoty. Wady pojawiają się także w samych lokalach należących do poszczególnych członków Wspólnoty Mieszkaniowej.

Po wybudowaniu budynku przy ul. (...) w S. wykonawcy nie wydali pozwanej Wspólnocie dokumentacji budowlanej i powykonawczej dotyczącej obiektu, w tym instrukcji obsługi i eksploatacji instalacji i urządzeń związanych z tym obiektem.

Dnia 4 września 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie udzielenia Zarządowi Wspólnoty przy ul. (...) w S. upoważnienia do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej lub odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy sprzedaży przeciwko D. P. i J. P. oraz utworzenia funduszu celowego o następującej treści: „ Na podstawie art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (z późn. zm.) Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) uchwaliła, co następuje:

§ 1. Właściciele lokali upoważniają Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. do:

1. dochodzenia w imieniu Wspólnoty wszelkich wierzytelności w tym w szczególności z tytułu rękojmi lub z tytułu nienależycie wykonanych robót budowlanych przeciwko D. P. lub J. P., w tym objętych cesjami wierzytelności dokonanyymi na rzecz wspólnoty, o których mowa w § 2,

2. udzielenia pełnomocnictwa procesowego do zastępowania Wspólnoty Mieszkaniowej w postępowaniu sądowym o roszczenia, o których mowa w pkt. 1 wybranemu przez Zarząd pełnomocnikowi i zawarcia umowy w tym zakresie.

§ 2. 1. Właściciele lokali upoważniają Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. do zawierania z członkami Wspólnoty umów cesji wierzytelności przysługujących właścicielom lokali w stosunku do D. P. lub J. P..

2. Właściciele lokali upoważniają Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. do:

a) dochodzenia w imieniu Wspólnoty na rzecz cedentów wierzytelności przelanych w ramach zawartych umów cesji o których mowa w pkt. 2

b) udzielenia pełnomocnictwa procesowego do zastępowania Wspólnoty Mieszkaniowej w postępowaniu sądowym o którym mowa w pkt. 1

§ 3. Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. wyrażają zgodę na pokrycie kosztów wynagrodzenia pełnomocnika ustanowionego do postępowania o którym mowa w § 1 i 2.

2. Członkowie Wspólnoty w celu sfinansowania kosztów postępowania sądowego tworzą fundusz celowy na pokrycie kosztów postępowania przeciwko D. P. lub J. P. w wysokości 31,00 zł/1 udział/miesięcznie. Fundusz celowy płatny w okresie 01.09.2017-01.08.2018 r (przez okres 10 miesięcy).

3. Członkowie Wspólnoty, którzy dokonali cesji wierzytelności lub występują z roszczeniami przeciwko D. P. lub J. P. wnoszą zaliczki na fundusz celowy, o którym mowa w ust. 2.

4. Członkowie wspólnoty uczestniczą w kosztach funduszu celowego stosunkowo do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 4. Głosowanie nad uchwałą przeprowadzono zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, tj. głosy poszczególnych właścicieli liczono według wielkości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości.

§ 5. Uchwała ogółu właścicieli została podjęta.

Podjęcie uchwały nastąpiło w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za jej podjęciem głosowali właściciele dysponujący łącznie 744,2/1.000 udziałów, nikt nie był przeciw, nikt nie wstrzymał się od głosu.

W piśmie z dnia 27 września 2017 r. Zarządca Wspólnoty poinformował powoda o podjęciu wskazanej uchwały, a w związku z tym także o zmianie wysokości opłat, które od dnia 1 września 2017 r. dla lokalu przy ul. (...) w S. wynieść miały: kwotę 181,37 zł tytułem zaliczki na koszty nieruchomości i media, kwotę 69,88 zł tytułem zaliczki na fundusz remontowy, a także kwotę 530,10 zł tytułem zaliczki na fundusz celowy.

W piśmie z dnia 6 listopada 2017 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej poinformował powoda, że w wyniku błędu systemu rachunkowo-księgowego w zawiadomieniu z dnia 24 września 2017 r. nieprawidłowo naliczona zaliczka na fundusz celowy na pokrycie kosztów dochodzenia roszczeń z tytułu odpowiedzialności za wady lub nienależyte wykonanie umowy, obejmujących części wspólne nieruchomości przy ul. (...) w S.. Zgodnie z podjętą uchwałą nr (...) z dnia 4 września 2017 r. wyłącznie członkowie Wspólnoty, którzy dokonali cesji wierzytelności na jej rzecz lub wystąpili z ww. roszczeniami, zostali zobowiązani do wnoszenia zaliczek na utworzony fundusz celowy (§ 3 ust. 3 uchwały). Biorąc pod uwagę, że powód nie dokonał cesji w ww. sprawie nie jest on zobowiązany do ponoszenia kosztów tego funduszu. Tym samym wskazana w zawiadomieniu opłata, o ile została uiszczona, zostanie zwrócona. Naliczone powodowi początkowo kwoty po 530,10 zł stanowiące zaliczkę na fundusz celowy uległy dokonanej przez pozwaną korekcie w dniach 30 września, 31 października i 30 listopada 2017 r.

W piśmie z dnia 20 sierpnia 2015 r. Zarządca Wspólnoty wezwał D. P. i powoda, na podstawie art. 60 i 63 ustawy – Prawo budowlane, do uzupełniania dokumentacji budowy, dokumentacji powykonawczej, instrukcji obsługi i eksploatacji obiektu, instalacji i urządzeń związanych z

obiektem oraz projektów technicznych i dokumentów wykonywanych robót w obiekcie w toku jego użytkowania odnotowanych w książce obiektu budowlanego. Wezwanie ponowiono pismem z dnia 23 października 2015 r.

Stan faktyczny sprawy Sąd Okręgowy ustalił na podstawie niekwestionowanych dowodów z dokumentów, a także zeznań świadków M. K., E. L., G. G., Ł. G., K. K., M. J., J. H., A. S. (1), A. Z. oraz członków zarządu T. P. (1), i J. Ś., którzy potwierdzili stanowisko strony pozwanej co do pojawienia się na należącej do niej nieruchomości (częściach wspólnych) wad fizycznych, których naprawa powinna nastąpić w ramach ewentualnych świadczeń z tytułu gwarancji lub rękojmi. Zeznania te były spójne, logiczne i korespondowały one ze zgromadzony materiałem dowodowym. Sąd pominął dowód z zeznań świadka T. B. na podstawie art. 242 k.p.c., gdyż nie stawiał się na rozprawie. Nadto, pominął dowód z przesłuchania powoda wobec jego nieusprawiedliwionej nieobecności na rozprawie w dniu 1 lutego 2019 r.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne, bowiem co prawda powód jako członek Wspólnoty Mieszkaniowej jest legitymowany do zaskarżania uchwał Wspólnoty oraz dochował terminu do zaskarżenia uchwały nr (...), to jednak nie wykazał, aby wystąpiła jedna z przesłanek skutecznego zaskarżenia uchwały właścicieli lokali ujęta w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Odnosnie treści § 1 ust. 1 zaskarżonej uchwały Sąd Okręgowy wskazał, że pomimo użycia sformułowania „wszystkich roszczeń”, treść uchwały dookreślona jest w sposób wystarczająco precyzyjny, by móc ustalić zakres roszczeń, których dochodzenie powierzono zarządowi, tj. że chodzi o wierzytelności wynikające z tytułu nienależycie wykonanych robót budowlanych, m.in. przez powoda jako wykonawcy budynku i sprzedawcy lokali. Bezsprzecznie w budynku ujawniło się szereg wad, których usunięcie wymagało podjęcia przez powoda czynności naprawczych. W świetle art. 6 ustawy o własności lokali wspólnota mieszkaniowa nie może podejmować działań, które wykraczają poza ustawowe ramy otrzymanych uprawnień. Posiada wyłącznie kompetencje do podejmowania decyzji w formie uchwał dotyczących tych części nieruchomości, które określone zostały częściami wspólnymi nieruchomości. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że pozwana Wspólnota podjęła się dochodzenia roszczeń przejętych od właścicieli lokali na podstawie zawartych z nimi umów. Oczywiście w ocenie Sądu Okręgowego jest, że pozwana może być legitymowana czynnie w postępowaniu przeciwko powodowi, jako wykonawcy robót budowlanych, jeśli wykaże fakt przelania na nią wierzytelności przysługujących poszczególnym właścicielom lokali z tytułu zawartych umów przelewu wierzytelności (cesji), co znajduje potwierdzenie w orzecznictwie. Zgodnie z treścią zaskarżonej uchwały, dopiero taki przelew stanowi podstawę do wystąpienia z roszczeniami przeciwko powodowi, których celem jest niepogarszanie się stanu nieruchomości wspólnej. Dodatkowo, ewentualna następcza ocena podjętych - w celu dochodzenia tych roszczeń - działań Zarządu, a ściślej – czy pozostają one w ramach ustawowego zwykłego zarządu – następuje po zawarciu tych umów i wystąpieniu do sądu z powództwem. Uchwała nie stanowi podstawy dochodzenia przez pozwaną roszczeń od powoda, przez co nie sposób zdaniem Sądu I instancji uznać, że obejmuje swym zakresem wszystkie roszczenia przysługujące właścicielom lokali i samej Wspólnocie. Jako nieuzasadnione Sąd Okręgowy uznał twierdzenia, że sposób ujęcia roszczeń właścicieli lokali spowodował, że uchwała obejmuje roszczenia odszkodowawcze związane z wadami nieruchomości w postaci lokalu stanowiącego odrębną własność, czy roszczenia wynikające z umowy deweloperskiej.

Reasumując Sąd I instancji uznał, że zaskarżona uchwała nie narusza prawa w zakresie, w jakim upoważnia zarząd do dochodzenia roszczeń przeciwko powodowi jako sprzedawcy

obarczonej wadami rzeczy, w tym art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, gdyż jest odpowiednio doprecyzowana przedmiotowo.

Odnosząc się do utworzenia funduszu celowego Sąd Okręgowy stwierdził, że nie narusza ono zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością czy interesów strony powodowej. Sąd ten ocenił, że uchwała niej daje zarządowi pełnej swobody w dysponowaniu środkami zgromadzonymi na funduszu celowym. Nie stanowi też zgody na swobodne i niepoddane kontroli rozdysponowanie środkami zgromadzonymi na funduszu celowym, bez ograniczeń. Zauważył, że wykorzystanie zgromadzonych tam środków podlega dwóm ograniczeniom: wynikającym z wyraźnego oznaczenia celu tego zgromadzenia (koszty związane z dochodzeniem roszczeń przeciwko powodowi i D. P.) oraz wynikającemu z art. 22 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym w przypadku Zarządu Wspólnoty dla realizacji czynności przekraczających zwykły zarząd wymagana jest uchwała właścicieli. Zdaniem Sądu I instancji dopuszczalne jest utworzenie dodatkowego funduszu celowego w sytuacji, gdy właściciele lokali wiążą to z koniecznością zawierania umów przelewu wierzytelności w zakresie wskazanym w uchwale. Łożenie na fundusz nie jest obowiązkiem bezwzględnym i dotyczy tych właścicieli lokali, którzy wyrażą wolę dochodzenia roszczeń od sprzedawcy lokalu z tytułu ujawnionych w toku eksploatacji wad fizycznych budynku. Nie sposób uznać, że Wspólnota nie ma możliwości ustalenia sposobu ponoszenia kosztów postępowań kierowanych przeciwko powodowi. Wystarczające jest odniesienie ich do wysokości posiadanych przez właścicieli lokali udziałów w nieruchomości wspólnej, przy zwolnieniu z opłaty tych właścicieli, którzy nie dokonali cesji wierzytelności, a ponoszą względem wspólnoty odpowiedzialność. Wprawdzie pozwana nie dokonała kompleksowej oceny stanu technicznego budynku i tego, jakie wady występują w jego obrębie i czy dotyczą części wspólnych, ale bezspornie wady fizyczne budynku występują w częściach wspólnych nieruchomości, a kompleksowa ocena stanu budynku oraz wycena ewentualnych roszczeń z tytułu niewłaściwego wykonania robót budowlanych stanie się przedmiotem rozpoznania w postępowaniu sądowym, o ile strony nie podejmą próby polubownego rozwiązania sporu. Bacząc na charakter opłat na rzecz funduszu celowego oraz charakter powstałego wewnątrz wspólnoty konfliktu, Sąd Okręgowy uznał, że obciążenia finansowe nałożone na członków Wspólnoty mają uzasadnienie w potrzebach pozwanej dotyczących zgromadzenia środków finansowych, które pozwolą jej na działania mające na celu wyegzekwowanie usunięcia wad fizycznych od wykonawcy robót w ramach świadczeń gwarancyjnych lub rękojmi, czy związanych z regulacjami dotyczącymi wykonywania zobowiązań.

Sąd Okręgowy skonkludował, że powód nie wykazał sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa, nadto uchwała nie narusza interesów powoda jako członka Wspólnoty, a jedynie jako sprzedawcy lokali znajdujących się w budynku Wspólnoty, co jednak nie stanowi przesłanki do uchylenia uchwały i w zestawieniu z charakterem roszczeń, które pozwana może otrzymać w ramach umów przelewu, jawi się jako mniejszy niż interes pozostałych właścicieli łącznie. Zdaniem Sądu Okręgowego właściciele lokali podejmując uchwałę nie działali wadliwie, czy w zamiarze pokrzywdzenia powoda. Ich celem jest jedynie doprowadzenie do dokonania przez sprzedających lokale mieszkalne naprawy występujących w budynku wad fizycznych w ramach świadczeń z tytułu rękojmi czy gwarancji.

Tak argumentując Sąd Okręgowy powództwo oddalił i na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., w zw. z art. 108 k.p.c. orzekł kosztach postępowania.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód zarzucając mu naruszenie:

a) art. 25 ust. 1 u.w.l. i art. 6 u.w.l. na skutek tego, że zaskarżona uchwała została podjęta z naruszeniem prawa, czego nie dostrzegł sąd I instancji;

b) *art. 25 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. na skutek tego, że sąd nie dostrzegł, iż zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, na skutek tego, że nie określa w sposób precyzyjny materii tą uchwałą regulowanej;*

c) *art. 233 § 1 k.p.c. na skutek przekroczenia przez sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów w efekcie przyjęcia, że zgromadzony materiał dowodowy uzasadnia tezę, że uchwała nie narusza prawa, ani zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i jest wystarczająco precyzyjnie sformułowana, podczas gdy już tylko zestawienie treści uchwały z treścią listy do głosowania nasuwa wątpliwości, jaką decyzję podejmowali właściciele lokali, a nadto zeznania przesłuchanych właścicieli lokali nie pozwalają na odtworzenie procedury podejmowania zaskarżonej uchwały, a zeznania członka zarządu J. Ś. prowadzą do wniosku, że co najmniej jeden z członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej zbierający głosy w trybie głosowania indywidualnego nie był w stanie przekazać właścicielom informacji na temat przyczyn i skutków uchwały oraz zakresu roszczeń, jakie na jej podstawie ma nabyć Wspólnota Mieszkaniowa; a nadto nie sposób na podstawie dostępnego materiału dowodowego ustalić kiedy uchwała została podjęta, który z właścicieli lokali w jakim trybie oddawała głos, jaki jest zakres roszczeń wobec D. P., a jaki wobec powoda, nadto jakiego rodzaju roszczenia składają się na wskazywaną w toku procesu szacunkową wartość roszczeń w kwocie 250.000 zł i wreszcie, czy roszczenia te dotyczą nieruchomości wspólnej, czy też również lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności;*

d) *art. 65 § 1 k.c. poprzez dokonanie wadliwej wykładni oświadczenia woli Wspólnoty Mieszkaniowej zawartego w uchwale nr (...) na skutek przyjęcia, że uchwała określona jest w sposób wystarczająco precyzyjny dla zdekodowania woli właścicieli lokali w niej wyrażonej, a nadto, że pozwala na cesję roszczeń właścicieli lokali dotyczących nie tylko wad nieruchomości wspólnej, ale również wad w poszczególnych lokalach stanowiących przedmiot odrębnej własności.*

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku oraz uchylene kwestionowanej uchwały i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa radcy prawnego za obie instancje, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podniósł, że zaskarżona uchwała narusza przepisy o zakresie zdolności prawnej Wspólnoty Mieszkaniowej, który ograniczony jest do spraw dotyczących nieruchomości wspólnej, a nie wad poszczególnych lokali. W ocenie skarżącego uchwała wykracza poza zakres zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej oraz poza zwykły zarząd. Choćby tylko w tej części uchwała narusza prawo i jako taka powinna być uchylona.

Apelujący zarzucił, że uchwała, w części upoważniającej wspólnotę do nabywania roszczeń od właścicieli i następnie ich dochodzenia na drodze sądowej jest nieprecyzyjna w stopniu uzasadniającym jej uchylene. O ile w zakresie roszczeń z tytułu rękojmi można ustalić potencjalny i teoretyczny zakres roszczeń będących przedmiotem przelewu, o tyle w dalszej części nie ma takiej możliwości. Co do wierzytelności z tytułu nienależycie wykonanych robót budowlanych brak jest dowodu, że D. P. lub powód zawierali umowy o roboty budowlane z właścicielami lokali w budynku przy ul. (...). Umowa deweloperska, czy umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży, czy umowa sprzedaży nieruchomości lokalowej nie są umowami o wykonywanie robót budowlanych. Uchwała nie odnosi się do umów sprzedaży lokali tylko roszczeń z tytułu nienależycie wykonanych robót budowlanych. Pojęcie zaś wszelkich roszczeń, o którym mowa w § 1 pkt 1 zaskarżonej uchwały jest pojęciem zupełnie niedookreślonym.

Skarżący zwrócił uwagę na zeznania złożone przez J. Ś., który nie wiedział jakie roszczenia mają być przedmiotem cesji i do czego D. P. i powód zobowiązali się w umowach zawieranych

z właścicielami lokali. Potwierdził, że brał udział w zbieraniu głosów pod zaskarżoną uchwałą w trybie indywidualnego zbierania głosów, a skoro sam nie wiedział, co w istocie rzeczy jest przedmiotem uchwały, to nie sposób przyjąć, że był on w stanie przekazać miarodajną wiedzę w tym zakresie pozostałym właścicielom.

Skarżący w zakresie sposobu podjęcia zaskarżonej uchwały podniósł, że wadliwość tego sposobu mogła mieć wpływ na jej treść. Nie sposób ustalić jaką wiedzę na temat przyczyn i konsekwencji uchwały miały osoby oddające swój głos za uchwałą. Pozwana nie przeprowadziła inwentaryzacji ani też wyceny wad, które są zarzucane powodowi i D. P., a właścicielom lokali została przekazana jedynie informacja na temat szacunkowej wielkości roszczenia. Brak było rzeczowej informacji na temat tego, za jakie wady ewentualnie miałyby odpowiadać powód, a za jakie D. P.. Poza tym nie sposób ustalić, jakie ewentualnie roszczenia miałyby się składać na szacunkowo określoną kwotę 250.000 zł, a mianowicie czy „wszelkie roszczenia”, czy roszczenia z rękojmi, czy roszczenia z tytułu nienależycie wykonanych robót budowlanych, jak również czy wskazywany szacunek miał dotyczyć tylko wad nieruchomości wspólnej, czy też również wad poszczególnych lokali. Apelujący zwrócił uwagę, że uchwała w wersji przedłożonej przez pozwaną ma nr (...) i jest datowana na 4 września 2017 r., podczas gdy lista do głosowania nad zaskarżoną uchwałą jest opatrzona nr (...) i datowana na 12 czerwca 2017 r. W konsekwencji nie wiadomo, kiedy poszczególne osoby oddawały głosy nad uchwałą, kiedy miało miejsce zbieranie głosów w trybie indywidualnym, a kiedy miało miejsce głosowanie na zebraniu, a co za tym idzie kiedy uchwała została podjęta. Określenie przedmiotu głosowania w treści listy do głosowania zgadza się z nagłówkiem uchwały nr (...), ale nie jest zgodne z treścią uchwały zawartą w jej § 1. W liście do głosowania oraz w nagłówku uchwały jest bowiem mowa m.in. o roszczeniach z umów sprzedaży, zaś w samej uchwale mowa jest o roszczeniach z tytułu nienależycie wykonanych robót budowlanych, co nasuwa wątpliwości, czy właściciele mieli wiedzę na temat tego, jaką decyzję podejmują.

Finalnie apelujący podniósł, że ustalając znaczenie złożonego oświadczenia woli uwzględnić trzeba potrzebę ochrony adresata tego oświadczenia (członków wspólnoty mieszkaniowej), co prowadzi do wniosku, że znaczenie to należy ustalać według wzorca obiektywnego, zaczynając od sensu wynikającego z reguł językowych. Sąd tymczasem dokonując interpretacji uchwały płynnie przeszedł od jej literalnej treści wskazującej na możliwość nabycia roszczeń z tytułu nienależycie wykonania robót budowlanych do stanowiska orzecznictwa, że właściciel lokalu może na podstawie umowy przelewu przenieść na wspólnotę uprawnienia przysługujące mu wobec sprzedawcy lokalu w związku z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej. Skarżący zarzucił, że najpierw Sąd Okręgowy stwierdził, że uznanie podmiotowego statusu wspólnoty mieszkaniowej i jej prawa do posiadania własnego majątku nakazuje przyjęcie, że może ona nabyć w drodze umowy cesji od właściciela lokalu przysługujące mu wobec sprzedawcy uprawnienia związane z wadami nieruchomości wspólnej, po czym stwierdził, że stosownie do treści uchwały, dopiero taki przelew stanowi upoważnienie zarządu do wystąpienia z roszczeniami przeciwko powodowi. Rzecz jednak wedle skarżącego w tym, że z treści uchwały nie wynika możliwość nabywania roszczeń wynikających z umów sprzedaży zawartych z powodem czy D. P., lecz roszczeń z tytułu nienależycie wykonanych robót budowlanych. Umów tych nie należy pod żadnym względem utożsamiać, gdyż żądają się one zupełnie innymi regulami.

W odpowiedzi na apelację pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów zastępstwa advokackiego w postępowaniu przed sądem drugiej instancji wedle norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje

Apelacja strony powodowej jedynie w nieznacznym zakresie doprowadziła do zmiany zaskarżonego orzeczenia.

W świetle art. 378 § 1 k.p.c. sąd odwoławczy rozpoznaje sprawę w granicach apelacji, a więc zakreślonych przez skarżącego. Powyższe nie oznacza, że sąd ten jest związany ustaleniami faktycznymi, czy oceną prawną wyrażoną przez sąd pierwszej instancji, gdy nie były przedmiotem zarzutów apelującego. Sąd odwoławczy jest sądem merytorycznym, a przyjęta koncepcja apelacji pełnej nakłada na ten sąd powinność merytorycznego rozpoznania sprawy po raz drugi, niezależnie od zarzutów apelacji oraz skontrolowania prawidłowości postępowania w pierwszej instancji, choć przy uwzględnieniu związania zarzutami naruszenia prawa procesowego przedstawionymi w apelacji (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 3 czerwca 2015 r., V CSK 550/14, z dnia 25 listopada 2015 r., IV CSK 55/15, z dnia 10 marca 2016 r., III CSK 183/15, z dnia 6 października 2016 r., III UK 270/15).

Innymi słowy obowiązkiem sądu drugiej instancji jest dokonanie własnych ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art. 382 k.p.c.), a następnie poddanie tego materiału procesowego własnej ocenie i przeprowadzenie subsumpcji przez pryzmat mających zastosowanie właściwych przepisów prawa materialnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 26 czerwca 2013 r., V CSK 347/12).

Realizując powyższy obowiązek Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że Sąd Okręgowy, w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy, prawidłowo zgromadził materiał dowodowy i dokonał właściwej jego oceny ustalając stan faktyczny sprawy odpowiadający treści zebranych dowodów, co pozwoliło sądowi drugiej instancji na uczynienie ich podstawą własnego rozstrzygnięcia. W sytuacji, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, nie musi już powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 19 października 2017 r., II PK 292/16, z dnia 16 lutego 2017 r., I CSK 212/16 oraz postanowieniach z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 654/14; z dnia 26 kwietnia 2007 r., II CSK 18/07, z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98).

Odnosząc się w pierw do zarzutów oscylujących wokół poprawności dokonanej przez Sąd I instancji oceny zgromadzonego materiału dowodowego i poczynionych na tym tle ustaleń faktycznych, zauważenia wymaga, że w myśl art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo dokonane zostało zasadam doświadczenia życiowego, przez co nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00 i dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05). Zwalczenie swobodnej oceny dowodów nie może polegać jedynie na przedstawieniu własnej, korzystnej dla strony, wersji zdarzeń - ustaleń faktycznych opartych na własnej ocenie, lecz konieczne jest posłużenie się argumentami jurydycznymi i wykazanie, że ujęte w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności oraz mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na rozstrzygnięcie sprawy. Zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów wymaga zatem wykazania, że ocena przeprowadzonych w sprawie dowodów przez sąd jest rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, z dnia 2 kwietnia 2003 r., I CKN 160/01, z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 274/03, z 29 czerwca 2004 r., II CK 393/03).

W świetle materiału dowodowego zebranego na potrzeby tego postępowania nie budzi wątpliwości, że w aspekcie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd Okręgowy dokonał wszechstronnej analizy zgromadzonego materiału dowodowego i wysnuł prawidłowe wnioski. Uwzględnił w starannej ocenie zebranych dowodów zasady logiki oraz wskazania doświadczenia życiowego. Nie sposób jest podważyć adekwatności dokonanych ustaleń do treści przeprowadzonych dowodów, a w każdym razie powód nie podważył skutecznie wiarygodności materiału

dowodowego, który stał się podstawą ustaleń. Tak osobowy, jak i dokumentarny materiał dowodowy na którym oparł się Sąd Okręgowy, koresponduje ze sobą tworząc logiczną całość. Podkreślenia wymaga, że powód w istocie poprzestał wyłącznie na gołosłownym, a przy tym ogólnym, zaprzeczeniu dokonanych ustaleń. Subiektywne przeświadczenie powoda o wiarygodności oraz doniosłości poszczególnych dowodów zostało dokonane w oderwaniu od całokształtu okoliczności sprawy wynikających z zebranego materiału dowodowego, jak też w oderwaniu od przekonującej argumentacji przedstawionej przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku.

Kolejno trafnie Sąd Okręgowy wskazał podstawę prawną powództwa odwołując się do treści art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 737 ze zm., dalej: u.w.l.) i przedstawiając wypracowany w nauce i judykaturze wzorzec wykładni i stosowania tej normy.

Przepis art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi, że 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.

Niezgodność z przepisami prawa to kolizja treści uchwały z przepisami powołanej ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również zarzuty formalne, jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad i przebiegu głosowania.

O naruszeniu zaś przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia skarżącego dla niego niekorzystna, ewentualnie ma na celu jego pokrzywdzenie. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. Należy podkreślić, że głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytych stanie i pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną należy rozumieć jako obowiązek wspólnoty w zakresie racjonalnego gromadzenia, przechowywania i wydatkowania wszelkich funduszy i czynienia użytku ze wspólnego mienia (nieruchomości wspólnej). Gdy podstawę powództwa opartego na art. 25 u.w.l. stanowi zarzut naruszenia przez zaskarżoną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów właściciela, sąd weryfikuje zasadność żądania, oceniając celowość gospodarczą i rzetelność decyzji wspólnoty mieszkaniowej.

Odnosząc powyższe rozważania na kanwę rozpatrywanej sprawy zauważyć należy, że powód domagając się uchylenia uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, nr (...) z dnia 4 września 2017 r., wskazywał nade wszystko na jej niezgodność z prawem z uwagi na okoliczność, że przedmiot którego dotyczyła uchwała, nie mieścił się w jego ocenie w zakresie kategorii spraw którymi może zajmować się wspólnota mieszkaniowa.

Z zarzutem tym nie sposób się zgodzić. Nie ulega bowiem wątpliwości, że uchwały właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową dotyczyć mogą jedynie nieruchomości wspólnej i spraw z nią związanych, a nie mogą ingerować w prawa odrębnej własności lokali (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 600/08). Istotny w tym kontekście pozostaje ugruntowany już w orzecznictwie pogląd, że wspólnocie mieszkaniowej przysługuje legitymacja czynna do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, jeżeli właściciel lokalu przelał na nią te roszczenia (tak Sąd Najwyższy w uchwałach z dnia 23 września 2004 r., III CZP 48/04 oraz dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07, nadto w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2014 r., III CZP 84/13). W granicach zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej pozostają uprawnienia związane z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, które wspólnota nabyła na podstawie zawartych przez siebie umów mieszczących się w ramach zarządu nieruchomością wspólną. Analogiczne uprawnienia wynikające z umów sprzedaży lokali, spełniają tę samą funkcję, choć przysługują indywidualnie właścicielom poszczególnych lokali wobec sprzedawcy - w obu przypadkach chodzi o usunięcie skutków wad fizycznych tej samej nieruchomości wspólnej. Stanowisko to nie pozostaje w kolizji z koncepcją ograniczonej zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, nie oznacza też akceptacji możliwości nabycia przez wspólnotę mieszkaniową takich roszczeń przysługujących właścicielom lokali, które nie wykazują związku funkcjonalnego z zarządzaniem nieruchomością wspólną, a przyjęte rozwiązanie ma istotne zalety praktyczne, gdyż umożliwia szybszą i efektywniejszą realizację uprawnień związanych z wadami nieruchomości wspólnej (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 czerwca 2017 r., I CSK 657/16).

Pojęcie zarządzania nieruchomością wspólną należy więc w tym wypadku traktować szeroko. Z uwagi na powyższe treść uchwały nr (...) nie prowadzi do wątpliwości, że jej przedmiot mieści się w tak rozumianym zakresie zarządu nieruchomości wspólną.

W związku z zarzutami, że w budynku przy ul. (...) w S. ujawniło się szereg wad fizycznych, zarówno ściśle związanych z częściami wspólnymi budynku np. problemy z dachem i izolacją fundamentów, które to elementy bez wątpienia stanowią części nieruchomości wspólnej, jak i dotyczące indywidualnych lokali, właścicielom lokali mieszkalnym tworzących pozwaną wspólnotę mieszkaniową nie można odmówić prawa do dochodzenia roszczeń przeciwko osobom, które wybudowały przedmiotowy budynek, a następnie nowo wyodrębnione lokale sprzedawały poszczególnym nabywcom, tj. przeciwko powodowi i jego bratu D. P., z tytułu rękojmi oraz z tytułu nienależytego wykonania umowy (art. 471 k.c.). Dochodzenie to, o czym była mowa wyżej, może zostać przez właścicieli lokali powierzone wspólnocie mieszkaniowej i wówczas dochodzenie przez nią roszczeń z tego tytułu niechybnie będzie wiązać się z zarządem nieruchomością wspólną.

Zaskarżona uchwała nr (...) tego właśnie dotyczyła, albowiem jej przedmiotem było upoważnienie Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi lub nienależytego wykonania robót budowlanych przeciwko osobom, które wybudowały budynek mieszkalny stanowiący mienie wspólnoty mieszkaniowej, przysługujących poszczególnym właścicielom lokali mieszkalnych. W tym celu upoważniono również zarząd do zawarcia umów cesji mających za przedmiot wierzytelności tych właścicieli oraz utworzono fundusz celowy z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów postępowania mającego na celu dochodzenie wierzytelności przed sądem.

Jeżeli zachodzą przesłanki przyjęcia, że w częściach wspólnych budynku występują wady, to podjęcie przez ogół właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową, a więc także współwłaścicieli w zakresie części wspólnych, działań mających na celu upoważnienie zarządu do dochodzenia wierzytelności z tego tytułu, do zawierania umów cesji oraz utworzenia funduszu celowego na ten cel, realizowało postulat prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Należy podkreślić, że rodzaje kosztów związanych z nieruchomością wspólną zostały przez ustawodawcę wymienione w art. 14 u.w.l. jedynie przykładowo. Bacząc, że ogólnie do obowiązków właścicieli lokali należy, zgodnie z art. 12 ust. 2

u.w.l., ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, to tym samym do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 u.w.l., jeśli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. W sytuacji, gdy roszczenia związane są z wadami w częściach wspólnych budynku, a niewątpliwie ich dochodzenie w postępowaniu sądowym będzie wiązane się z określonymi kosztami, zobowiązanie właścicieli lokali do wnoszenia określonych zaliczek na utworzony w tym celu fundusz uznać należało za działanie uzasadnione.

Owszem, skoro wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej, chyba że właściciel lokalu przelał na nią te roszczenia, to obligowanie właściciela lokalu, którego roszczenia nie są przedmiotem powództwa, do współfinansowania kosztów postępowania sądowego, narusza jego interes (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 2019 r., I CSK 743/18), tym niemniej w niniejszej sprawie z taką sytuacją nie mieliśmy do czynienia. W § 3 ust. 3 uchwały zastrzeżono, że „Członkowie Wspólnoty, którzy dokonali cesji wierzytelności lub występują z roszczeniami przeciwko D. P. lub J. P. wnoszą zaliczki na fundusz celowy, o którym mowa w ust. 2.”. Uchwała wyraźnie zatem obowiązek wnoszenia zaliczek na poczet funduszu celowego ograniczyła do tych członków wspólnoty mieszkaniowej, którzy zdecydowali się na cesję wierzytelności lub dochodzenie wierzytelności przeciwko deweloperom. Powód, który do tych osób nie należy, nie będzie musiał świadczyć zaliczek na funduszu celowy. Trudno zatem dopatrzeć się naruszenia jego uzasadnionych interesów przez zaskarżoną uchwałę.

Kolejno zauważenia wymaga, że w świetle art. 6 u.w.l. należy przyjąć, iż wspólnota mieszkaniowa może stać się beneficjentem cesji udzielanych jej przez właścicieli lokali jedynie w zakresie, w jakim dotyczą one nieruchomości wspólnej. Nie można na wspólnotę mieszkaniową w sposób skuteczny przenieść roszczeń, które służą co prawda właścicielom lokali, ale nie są związane z nieruchomością wspólną, a wyłącznie z lokalem (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 maja 2019 r., VI ACa 847/18). Treść zaskarżonej uchwały wskazuje, że dotyczyła ona roszczeń z tytułu rękojmi lub z tytułu nienależytego wykonania części wspólnych budynku.

W kontekście zarzutów apelacji zaważenia kolejno wymaga, że wada proceduralna związana z aktem zwołania zebrania wspólnoty lub przebiegiem głosowania nad uchwałą tylko wówczas będzie doniosła dla oceny zgodności uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem, jeżeli miała wpływ na jej ostateczny merytoryczny kształt (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 1 marca 2019 r., I ACa 593/18, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 14 października 2019 r., I ACa 820/18). W rozpatrywanej sprawie Sąd Apelacyjny żadnych takich uchybień się nie dopatrzył. Wszyscy właściciele lokali zostali prawidłowo zawiadomieni o terminie zebrania wspólnoty, a osoby które oddały głos za przyjęciem uchwały reprezentowały większość współwłaścicieli lokali, więc uchwała niewątpliwie została skutecznie podjęta. Nie sposób przy tym zgodzić się z apelującym, że członkowie wspólnoty mieszkaniowej nie wiedzieli nad czym głosują, a więc czego dokładnie dotyczy procedowana uchwała. Zeznania przesłuchanych świadków wskazują, że doskonale zdawali sobie sprawę czego ma dotyczyć zaskarżona uchwała i sfinansowaniu jakich potrzeb ma służyć tworzony fundusz celowy. Zeznania członków wspólnoty mieszkaniowej: G. G., M. J., J. H., A. S. (1), A. Z., T. P. (1), Ł. G. i K. K. potwierdzają, że podjęcie przedmiotowej uchwały było wynikiem wielokrotnych rozmów mieszkańców o problemach jakie wynikły w związku z wadami fizycznymi budynku i jest efektem podjęcia przez nich decyzji o skierowaniu sprawy przeciwko deweloperowi na drogę sądową. Jak stanowczo potwierdził świadek G. G., wiedział za czym głosuje i przed głosowaniem wytłumaczono wszystkim obecnym jaki jest zamiar podjęcia uchwały. Z zeznań świadków, którzy nie głosowali na zebraniu wynika, że problematyka była im znana, więc decyzję o zagłosowaniu za podjęciem uchwały podejmowali świadomie, gdyż wcześniej wielokrotnie o tym dyskutowali tak na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej,

jak i poza nimi. Na dokumencie uchwały widnieje nr (...) (k. 33-34), a na liście do głosowania wskazano, że lista stanowi załącznik nr 1 do uchwały nr (...), która podjęta ma być w przedmiocie dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi lub odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy sprzedaży przeciwko deweloperowi oraz utworzenia funduszu celowego (k. 35). Tego właśnie dotyczyła uchwała nr (...), wobec czego zarzuty skarżące oscylujące wokół rzekomej niewiedzy głosujących co do tego, nad czym głosują podczas składania podpisu na liście do głosowania, nie są uzasadnione.

Co do samej treści zaskarżonej uchwały, jedynie częściowo należy zgodzić się z apelującym w sprawie niedostatecznie precyzyjnego określenia przedmiotu uchwały, nie tracąc z pola widzenia, że uchwała wyrażająca zgodę na określone czynności powinna mieć konkretną treść zarządczą, którą można odtworzyć i skontrolować (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 sierpnia 2019 r., I ACa 495/18). Uchwała musi być precyzyjna podmiotowo i przedmiotowo. Precyzyjność uchwały niezbędna jest do ustalenia zakresu, w jakim z mocy uchwały, a więc woli członków wspólnoty, działać może zarząd oraz z drugiej strony patrząc uchwała nie może wywoływać żadnych wątpliwości, interpretacyjnych (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13 maja 2014 r., I ACa 1420/13).

W przypadku zaskarżonej uchwały Sąd Apelacyjny doszedł do wniosku, że jest ona dostatecznie precyzyjna w zakresie, w jakim upoważnia zarząd do dochodzenia roszczeń z tytułu rękojmi lub nienależytego wykonania robót budowlanych, zawarcia umów cesji mających za przedmiot te wierzytelności oraz utworzenia funduszu celowego na pokrycie kosztów z tym związanych. Nie można tracić z pola widzenia istotnej okoliczności, że od lat zgłaszane są zastrzeżenia wskazujące na wadliwość robót budowlanych wykonanych przez powoda i D. P., których efektem było wybudowanie budynku przy ul. (...) w S. i sporna uchwała dotyczyła właśnie roszczeń z tytułu rękojmi lub z tytułu nienależytego wykonania umów w zakresie wad budowlanych budynku. W tym zakresie uchwała jest dostatecznie precyzyjna i wbrew zarzutom apelującego nie sposób oczekiwać, aby wskazywała konkretne wady jakie miałyby być przedmiotem dochodzonych roszczeń czy wysokość roszczeń kierowanych przeciwko powodowi. Bez specjalistycznej ekspertyzy nie sposób określić zakresu zaistniałych wad i nieprawidłowości oraz kosztów ich naprawy, które obecnie nie są znane.

Wbrew zarzutom strony apelującej uchwała nr (...) dostatecznie precyzyjnie określała także na jaki cel jest tworzony fundusz celowy. Zestawienie treści § 3 ust. 1 i 2 z treścią § 1 ust. 1 i § 2 ust. 1 uchwały przekonuje, że fundusz celowy został utworzony z przeznaczeniem na pokrycie kosztów postępowań sądowych przeciwko powodowi i D. P., mających za przedmiot wierzytelności z tytułu rękojmi lub nienależycie wykonanych umów w zakresie robót budowlanych związanych z częściami wspólnymi budynku przy ul. (...) w S., jakie przysługiwały poszczególnym właścicielom lokali, a które zostaną przelane zawartymi w przyszłości umowami cesji na pozwaną Wspólnotę. Nie sposób wobec tego zgodzić się z zarzutem, że w myśl zaskarżonej uchwały wspólnota może przeznaczyć środki zgromadzone w ramach funduszu celowego na dowolny cel.

Zaskarżona uchwała jest nieprecyzyjna w § 1 jedynie w zakresie, w jakim wskazuje na możliwość dochodzenia przez zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej innych roszczeń przeciwko powodowi i jego bratu, niż z tytułu rękojmi lub z tytułu nienależycie wykonanych robót budowlanych. Ogólnikowe określenie uchwały w tej części niewątpliwie nie czyniło zadość obowiązkowi precyzyjności przedmiotowej uchwały i dawało zbyt duże pole do interpretacji rodzaju wierzytelności których miałyby dotyczyć upoważnienie zawarte w § 1 uchwały. W konsekwencji w tym zakresie uchwałę jako nieprecyzyjną częściowo należało uchylić mając na uwadze, że częściowe uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej dopuszczalne jest wtedy, gdy poszczególne elementy zaskarżonej uchwały mają samodzielny (autonomiczny) charakter, a zatem

nie pozostają ze sobą w ścisłym związku i nie stanowią razem jednej, nierozzerwalnej całości (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 marca 2017 r., VI ACa 2020/15 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 24 lipca 2019 r., I ACa 997/18). Niewątpliwie możliwe jest wyodrębnienie zawartego w § 1 ust. 1 uchwały nr (...) upoważnienia do dochodzenia innych wierzytelności, aniżeli z tytułu rękojmi lub z tytułu nienależytego wykonania robót budowlanych w zakresie części wspólnych budynku pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, co czyniło dopuszczalnym częściowe tylko uchylene uchwały.

Mając na uwage powyższe rozważania należało skonstatować, że wyłącznie we wskazanym zakresie zachodzą przesłanki ujęte w art. 25 ust. 1 u.u.l. do uchylene zaskarżonej uchwały, co skutkowało w punkcie I. wyroku zmianą zaskarżonego orzeczenia na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., poprzez uchylene zaskarżonej uchwały w części dotyczącej jej § 1 jedynie w zakresie upoważnienia do dochodzenia innych wierzytelności przeciwko osobom wymienionym w tym paragrafie niż z tytułu rękojmi lub z tytułu nienależycie wykonanych robót budowlanych,

W pozostałym zakresie w jakim z przyczyn szeroko opisanych wyżej Sąd Apelacyjny nie dopatrył się przesłanek uzasadniających uchylene uchwały, apelacja powoda podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., w tym także w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu. W świetle art. 100 k.p.c. możliwe jest obciążenie kosztami strony, której przeciwnik uległ jedynie w nieznacznej części. O tym, w jakim stopniu strona wygrała lub przegrała sprawę decyduje rezultat przeprowadzonego porównania roszczeń dochodzonych z roszczeniami ostatecznie uwzględnionymi, przy czym porównania tego dokonuje się mając na względzie ostateczny wynik procesu, nie zaś rozstrzygnięcia w poszczególnych instancjach (por. m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 r., V CZ 52/10, z dnia 12 stycznia 2010 r., III CZ 65/09 oraz z dnia 7 grudnia 2011 r., II CZ 114/11). Biorąc pod uwagę zakres, w jakim ostatecznie uwzględniono powództwo w stosunku do zakresu żądań pozwu, przyjmując należało, że powód wygrał proces jedynie w nieznacznym zakresie. Domagał się wszak uchylene uchwały w całości, a została ona uchylona tylko w zakresie jednego z upoważnień zawartych w § 1 uchwały, nie mającego podstawowego znaczenia. Istotna przedmiotowej uchwały nie została naruszona, stąd przyjęto, że na podstawie art. 100 zd. drugiej k.p.c. powód jako przegrywający spór w przeważającym zakresie powinien ponieść całość kosztów procesu.

Tożsame rozwiązanie przyjęto rozstrzygając o kosztach postępowania odwoławczego. W konsekwencji w punkcie III. wyroku zasądzono od powoda na rzecz pozwanej wspólnoty mieszkaniowej kwotę 270 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, którą ustalono zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z §10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800).

Halina Zarzeczna Leon Miroszewski Małgorzata Gawinek