

**Sygn. akt: I ACa 786/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Bożena Wiklak</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SA Hanna Rojewska (spr.)</b> <b>SO del. Jolanta Żaloba</b>
Protokolant:	stażysta Agata Józwiak

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy M. Ł.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...)**

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 7 kwietnia 2014 r. sygn. akt I C 1923/13

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od Gminy M. Ł. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...) kwotę 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

**Sygn. akt I ACa 786/14**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7 kwietnia 2014 roku, wydanym w sprawie z powództwa Gminy M. Ł. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...) o uchylenie uchwał, Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo.

Powyższy wyrok zapadł na podstawie poczynionych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych, z których wynika, że na zebraniu w dniu 23 października 2013 r. podjęto uchwały nr 15/2013, 16/2013, 17/2013 i 18/2013.

Rozmowy na zebraniu dotyczyły przygotowania w zakresie prawnym, formalnym i finansowym wybudowania wymiennika ciepłej wody oraz instalacji Co i likwidacji piecyków gazowych, które są stare i nie spełniają warunków bezpieczeństwa.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w dniu 23 października 2013 r. podjęła uchwałę nr 15/2013 w sprawie zakresu i sposobu finansowania zaplanowanych robót remontowych. W § 1 ustalono następujący zakres prac do wykonania w latach 2013 -2015: - montaż elektronicznych podzielników rozliczających koszty zużycia ciepła w lokalach wg oferty firmy (...) sp. z o.o.; - malowanie klatek schodowych wraz z gipsowaniem ścian i ociepleniem stropu nad klatką wg oferty firmy (...); - wykup węzła cieplnego od (...) SA oraz wykonanie projektu jego rozbudowy; - wykonanie rozbudowy węzła wraz z zamówieniem mocy dla potrzeb ciepłej wody; - modernizacja instalacji ciepłej wody wraz z montażem wodomierzy radiowych cw i zw.

W § 2 ustalono, że prace remontowe, o których mowa w § 1 zostaną sfinansowane z funduszu remontowego wspomaganego kredytem bankowym. W § 3 zarząd wspólnoty z prawem substytucji został upoważniony do podpisania stosownych umów o realizację zakresu prac remontowych, zlecenia płatnego nadzoru oraz obsługi prac określonych w § 1, wykonania wszystkiego co do realizacji tej uchwały jest niezbędne.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w dniu 23 października 2013 r. podjęła uchwałę nr 16/2013 w sprawie uszczegółowienia warunków zaciągnięcia kredytu na prace remontowe. W § 1 właściciele wyrazili zgodę na zaciągnięcie w 2014 r. kredytu celem częściowego sfinansowania prac określonych w uchwale nr 15/2013 z dnia 23.10.2013 r. W § 2 upoważniono Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) do zaciągnięcia kredytu do wysokości 50.000 zł, uwzględniając poniższe warunki: - Wspólnota nie obniży składek na fundusz remontowy poniżej 1,80 zł/m<sup>2</sup>/m-c w okresie kredytowania; - miesięczna rata kredytu wraz z odsetkami nie może przekraczać 80 % miesięcznego przypisu na fundusz remontowy, aktualnie to jest 80% x 1,8 zł/m<sup>2</sup> x 1670,24 m<sup>2</sup> =2405,15 zł/m-c; - okres spłaty kredytu nie może przekroczyć 25 miesięcy; - kredytodawca umożliwi wcześniejszą spłatę udzielonego kredytu.

W § 3 ustalono, że Zarząd dokona wyboru banku kredytującego, porównując oferowane koszty kredytu i jego warunki.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w dniu 23 października 2013 r. podjęła uchwałę nr 17/13 w sprawie wprowadzenia regulaminu rozliczania kosztów. W § 1 z dniem 1 stycznia 2014r. przyjęto do stosowania regulamin rozliczania kosztów co, który jest załącznikiem do tej uchwały. W § 2 upoważniono Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) do zlecenia opracowania regulaminu rozliczania wody zimnej i ciepłej. Ustalono, że opracowany regulamin należy rozesłać właścicielom lokali w celu zgłoszenia uwag, a właściciele przekażą uwagi do administracji w ciągu 14 dni. Po rozpatrzeniu uwag i powiadomieniu o tym zgłaszającego, upoważniono Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) do zatwierdzenia regulaminu rozliczania wody zimnej i ciepłej. Zobowiązano Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej by z chwilą wykonania i uruchomienia w budynku zbiorczej instalacji ciepłej wody stosowano regulamin rozliczania wody zimnej i ciepłej.

W § 3 ustalono następujące warunki zgłaszania ilości osób eksploatujących lokal: - zgłoszenie do 15 dnia miesiąca (obowiązuje wyłącznie forma pisemna) ilości osób eksploatujących lokal skutkuje od pierwszego dnia miesiąca; - zgłoszenie po 15 dniu miesiąca (obowiązuje wyłącznie forma pisemna) ilości osób eksploatujących lokal skutkuje od pierwszego dnia następnego miesiąca; - pierwsza zmiana ilości osób eksploatujących lokal w roku jest bezpłatna; - przy kolejnych zmianach w danym roku zmieniający ponosi koszty administracyjne (w tym opłat od pełnomocnictw, korespondencji i edycji deklaracji).

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w dniu 23 października 2013 r. podjęła uchwałę nr 18/13 w sprawie zwrotu wydatków dla członków Zarządu. W § 1 przyznano Członkom Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) prawo do kompensaty wydatków związanych z pełnieniem bez wynagrodzenia funkcji Członka Zarządu Wspólnoty.

W § 2 ustalono kwartalny ryczałt na pokrycie wydatków w wysokości 150 zł. Wyplata ryczałtu nastąpi na podstawie: pisemnego oświadczenia członka Zarządu lub przedłożonych dokumentów potwierdzających wydatek np. faktura wystawiona na Wspólnotę za doładowanie telefonu, bilet na środki transportu publicznego, udział w szkoleniach itp.

Zaskarżone uchwały zostały podjęte większością głosów, a głosowanie odbyło się w trybie mieszanym, tj. głosowano na zebraniu w dniu 23 października 2013 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Zawiadomienie o zebraniu w dniu 23 października 2013r. zostało wysłane do powoda przesyłką poleconą nr (OO) (...) w dniu 14 października 2013r. na adres Urząd Miasta Ł. Wydział Gospodarki Komunalnej i (...) przy ul. (...). Przesyłka ta została doręczona w dniu 16 października 2013 r.

Dodatkowo w dniu 22 października 2013r zawiadomienie o zebraniu zostało wysłane na adres Administracji Zasobów Komunalnych Ł. Plac (...).

W świetle powyższych okoliczności Sąd pierwszej instancji uznał powództwo za niezasadne. Na wstępie zaznaczył, że w niniejszej sprawie uchwały zostały podjęte w trybie mieszanym, tzn. głosy oddane częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Treść uchwał uzyskała aprobatę odpowiedniej większości.

Sąd pierwszej instancji nie podzielił zarzutu powoda dotyczącego nieprawidłowego powiadomienia o zebraniu w dniu 23 października 2013 r. Pozwany wykazał bowiem, iż do siedziby powoda doręczono zawiadomienie o terminie zebrania w dniu 16 października 2013 r., a zatem na tydzień przed terminem zebrania. Podkreślił przy tym, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały, a powód takiego związku nie wykazał.

Odnosząc się natomiast do meritum sprawy, Sąd Okręgowy stwierdził, iż brak jest podstaw do uznania, że zaskarżone uchwały naruszają zarówno przepisy ustawy o własności lokali, jak i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Ważność uchwały nr 15/13 powód zakwestionował z uwagi na to, że nie określa ona jaki byłby koszt nabycia węzła cieplnego od (...) SA, zawiera niedookreślony zakres czynności oraz przewiduje ustanowienie pełnomocnika do wykonywania bliżej nieokreślonych zadań z zakresu spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu. Uchwale nr 16/2013 zarzucono m.in. niejednoznaczność zapisów, w tym też czy wskazana w uchwale kwota 50.000 złotych obejmuje wszystkie koszty związane z uzyskaniem kredytu.

W ocenie Sądu pierwszej instancji zarzuty powoda nie są trafne. Powód nie wskazał nawet jakie przepisy ustawy o własności lokali narusza treść zaskarżonych uchwał oraz na czym polega naruszenie zasad prawidłowego zarządzania. Zdaniem Sądu Okręgowego trudno zarzucać pozwanemu, że podejmuje działania zmierzające dla zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców przez likwidację piecyków gazowych i zapewnienie dopływu wody z węzła cieplnego, jak również, że Wspólnota koszty te zamierza pokryć ze środków uzyskanych z kredytu bankowego.

Sąd pierwszej instancji nie dostrzegł, by zaistniały również przesłanki uzasadniające uchylenie uchwały nr 17/2013. Uchwała ta podobnie jak poprzednie nie jest sprzeczna z prawem ani zasadami prawidłowego gospodarowania. Podniesione przez powoda zarzuty dotyczą bardziej właściwej redakcji tekstu uchwał niż ich sprzeczności z prawem. Nie podzielił także twierdzenia powoda, że uchwała nr 18/2013 jest sprzeczna z art.28 u.w.l., który nie przewiduje by członkom zarządu wypłacano zamiast wynagrodzenia ryczałt za zwrot wydatków. Błędna jest bowiem interpretacja dokonana przez powoda, iż to co nie jest wyraźnie dozwolone w przepisie u.w.l. jest zakazane. To, że przepis u.w.l. dopuszcza możliwość sprawowania funkcji członka zarządu za wynagrodzeniem nie wyklucza możliwości podjęcia przez wspólnotę uchwały o zwrocie wydatków członkom zarządu. Natomiast kwestia problemów podatkowych z tym związanych pozostaje bez związku z przedmiotem niniejszego postępowania.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w części, tj. oddalającej powództwo o zaskarżenie uchwał nr 15,16 i 17 i zarzucając:

1. naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, poprzez uznanie, iż zaskarżone uchwały są zgodne z przepisami ustawy o własności lokali, a ponadto nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;
2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 207 § 3 k.p.c. poprzez pominięcie wniosków dowodowych powoda dotyczących wykazania, iż o dacie zebrania Wspólnoty został on powiadomiony z przekroczeniem terminu i uznanie przez sąd, że wnioski te zostały złożone po upływie określonego terminu mimo braku uprzedniego rozpoznania wniosku powoda o przedłużenie terminu na zgłaszanie owych wniosków dowodowych;
3. naruszenie przepisów art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania. W świetle tych zasad nie można uznać, iż zawiadomienie o terminie zebrania zostało doręczone powodowi w dniu 16 października 2013 roku, gdy z opisu przebiegu czynności dokonywanych przez publicznego operatora pocztowego dotyczących przesyłki pocztowej nr (00) (...), a załączonego przez stronę pozwaną do odpowiedzi na pozew wynika, iż została ona w tej dacie przekazana do urzędu pocztowego nr 1, nie zaś dostarczona do siedziby powoda.

W następstwie powyższych zarzutów skarżący wniósł o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, ewentualnie z ostrożności procesowej - o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w zaskarżanej części oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed sądem apelacyjnym.

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

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie, aczkolwiek Sąd Apelacyjny za trafny uznał zarzut dotyczący bezzasadności potraktowania jako spóźnionego pisma procesowego, którym strona powodowa złożyła wnioski dowodowe celem wykazania, że o dacie zebrania Wspólnoty została powiadomiona z przekroczeniem terminu.

Zaznaczyć należy, że termin, o którym mowa w art. 207 k.p.c. jest terminem sądowym, który może zostać przedłużony i z takim też wnioskiem strona powodowa wystąpiła do sądu w piśmie z dnia 24 lutego 2014 roku, wnosząc o możliwość przedłużenia jej wyznaczonego 7 dniowego terminu do ustosunkowania się do twierdzeń strony przeciwnej, wskazanych w odpowiedzi na pozew (k. 31). Ostatecznie strona powodowa złożyła pismo wraz z wnioskami dowodowymi w dniu 3 marca 2014 roku. Tymczasem Sąd pierwszej instancji nie zajął żadnego stanowiska w przedmiocie powyższego wniosku, przyjął pismo procesowe strony powodowej, natomiast dopiero w uzasadnieniu wyroku wskazał, że zgłoszone wnioski dowodowe zawarte w powyższym piśmie należało uznać za spóźnione.

Powyższe uchybienie procesowe, wbrew jednak twierdzeniom skarżącego, nie miało wpływu na rozstrzygnięcie w sprawie. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie uprawniał bowiem Sąd pierwszej instancji do stwierdzenia, że strona powodowa była prawidłowo poinformowana o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej, które odbyło się w dniu 23 października 2013 roku.

Nie można podzielić oceny skarżącego, że dowód załączony przez stronę pozwaną w postaci wydruku dokumentu o śledzeniu przesyłek (k.27) wskazuje jedynie na przekazanie przesyłki, jaka miała miejsce pomiędzy dwoma urzędami pocztowymi. Ze statusu przesyłki jednoznacznie wynika, że podjęta była próba dwukrotnego jej doręczenia, i ostatecznie doręczona została adresatowi w dniu 16 października 2013 roku. Wskazanie zaś w dokumencie w rubryce - jednostka pocztowa - UP (...) nie oznacza natomiast, że był to adres doręczenia, a oznaczenie jednostki pocztowej, która owo doręczenie wykonywała.

Niemniej jednak Sąd Apelacyjny, przyjmując w poczet materiału dowodowego pismo procesowe strony powodowej z dnia 3 marca 2013 roku oraz załączone do niego pismo Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 29 października 2013 roku

(k. 35), w którym Wspólnota przeprosza za oczywisty błąd w zakresie nie dotrzymania terminu powiadomienia o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...), co nie było celowym działaniem i podjęta była próba naprawienia powyższego uchybienia poprzez osobiste powiadomienie o zbliżającym się zebraniu, pragnie zwrócić uwagę na to, że strona pozwana jednoznacznie wypowiedziała się w toku postępowania w tym zakresie, wskazując że z uwagi na zmiany organizacyjne i informację o braku dowodu doręczenia przesyłki, przesała odrębne zawiadomienie jeszcze raz do Administracji (...) w dniu 22 października 2013 roku, celem „upewnienia się”, że do tej jednostki owo zawiadomienie o zebraniu dotarło.

Słusznie przy tym strona pozwana wskazuje, że nawet jeżeli pierwotne zawiadomienie nie dotarło do adresata, to i tak strona powodowa była poinformowana o tym zebraniu w dniu bezpośrednio poprzedzającym je, co wynika z samego pozwu, jak i załączonego do niego zaproszenia na zebranie (k. 7 i 11). Sama okoliczność zaś, że w tym czasie strona powodowa nie mogła uzyskać stosownych pełnomocnictw jest bez znaczenia.

Za Sądem pierwszej instancji podnieść przy tym należy, że nawet gdyby przyjąć, że doszło w omawianym zakresie do uchybień formalnych, to strona powodowa musiałaby wykazać wpływ tych uchybień na podjęcie zaskarżonych uchwał, zwłaszcza w sytuacji, kiedy zostały one podjęte bezwzględną większością głosów. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 października 2002 r., w sprawie rozpoznawanej pod sygn. akt IV CKN 1351/00 (opubl. OSNC 2004, nr 3, poz. 40) jednoznacznie wskazał, że „niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść”. Strona skarżąca takiego jednak związku nawet nie próbowała wykazywać.

W świetle powyższego nie można zatem podzielić zarzutu powoda naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Pamiętać przy tym należy, że skuteczne postawienie tego zarzutu nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów; skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd drugiej instancji rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, Lex nr 172176; 13 października 2004 r., sygn. akt III CK 245/04, Lex nr 174185; 14 stycznia 2000 r., sygn. akt I CKN 1169/99, opubl. OSNC 2000, nr 7-8, poz. 139; 10 kwietnia 2000 r., sygn. akt V CKN 17/00, opubl. OSNC 2000, Nr 10, poz. 189).

Takich zaś argumentów strona powodowa nie przedstawiła, natomiast w apelacji powielone zostało już wcześniej prezentowane jej stanowisko o okolicznościach faktycznych ustalonych w sprawie niezgodnie z twierdzeniami apelującego.

Sąd Apelacyjny ubocznie pragnie wskazać w tym miejscu na pewną niekonsekwencję strony skarżącej, która w apelacji skarży jedynie 3 z pośród czterech wskazanych w pozwie uchwał, dając tym samym wyraz, że jedna z nich została podjęta jednak na ważnie zwołanym zebraniu Wspólnoty.

Przechodząc do zarzutu naruszenia prawa materialnego, którego skarżący upatruje w naruszeniu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, poprzez uznanie, iż zaskarżone uchwały są zgodne z przepisami ustawy o własności lokali, a ponadto nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, wskazać należy, stosownie do jego treści 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.

Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Właściciel lokalu może bowiem kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia. Tego rodzaju zarzuty mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały zwłaszcza wtedy, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., I ACa 589/06, LEX nr 271385).

Możliwość natomiast zaskarżenia uchwały wówczas, gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie. Ponieważ celowi temu służy prawidłowe zarządzanie nieruchomością, poprzez wprowadzenie możliwości zaskarżenia uchwały z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządu, ustawodawca umożliwił każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych właścicieli lokali, gdyby postanowili oni zaniechać czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo postanowili wstrzymać się od ponoszenia niezbędnych kosztów itp.

W literaturze i orzecznictwie wskazuje się, że wprawdzie nie jest możliwe ani celowe opracowanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane jako naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy właściciela, jednakże zwrócić należy uwagę, 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. W doktrynie podnosi się także, że 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).

Sąd Apelacyjny pragnie dodać, że naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu przepisu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi kategorię obiektywną, ocenianą w świetle zasad współżycia społecznego.

Jaka trafnie uznaje Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie powód nie zdołał wykazać, żeby zaskarżone uchwały były sprzeczne z przepisami prawa, jak również z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, czy interesami skarżącego. Wprawdzie jego rozważania w tym zakresie są niezwykle ogólnikowe, to sąd odwoławczy jako sąd merytoryczny rozwinie je, ustosunkowując się do poszczególnych zarzutów i argumentów skarżącego.

W pierwszej kolejności zaznaczyć należy, że brak jest podstaw do merytorycznej oceny uchwały numer 16/13 w sprawie uszczegółowienia warunków zaciągnięcia kredytu na prace remontowe, albowiem uchwałą numer 21/14 z 27 stycznia 2014 roku (k.53) wyrażono zgodę na zaciągnięcie kredytu do wysokości 60.000zł na sfinansowanie prac określonych w uchwale nr 15/13 z dnia 23.10.2013 r. oraz w uchwale nr 20/14 z dnia 27.01.2014r., ze wskazaniem precyzyjnie warunków takiej umowy kredytowej, która to uchwała zresztą nie została przez stronę powodową zaskarżona. W jej § 3 wyraźnie stwierdzono, że uchwała nr 16/2013 – a zatem zaskarżona przez powoda w niniejszym procesie - utraciła moc, co czyni bezprzedmiotowym ustosunkowywanie się do jej treści.

Niemniej jednak, nawet gdyby uchwała ta nadal obowiązywała, to zdaniem Sądu Apelacyjnego brak byłoby podstaw do jej uchylecia, albowiem upoważniała ona zarząd jedynie do zebrania oraz porównania ofert banków na udzielenie kredytu do wysokości 50.000zł, przeznaczonego na częściowe sfinansowanie wydatków wiążących się z pracami określonymi w uchwale numer 15/13 z dnia 23 października 2013 r. oraz upoważniała zarząd do dokonania wyboru banku kredytującego. Uchwałą tą nie zaciągnięto natomiast żadnego zobowiązania kredytowego, co dałoby asumpt do oceny podjętej uchwały przez pryzmat zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością lub naruszenia interesów powoda.

Odnosząc się natomiast do zaskarżonej uchwały nr 15/13 przede wszystkim zwrócić należy uwagę na to, że powód zaskarżył ją de facto jedynie w części, choć wnioskuje o jej uchylenie w całości. Strona powodowa w swojej argumentacji, którą kieruje przeciwko powyższej uchwale, skupia się wyłącznie na zagadnieniu wykupu węzła cieplnego od (...) S.A., wykonania rozbudowy węzła a w konsekwencji kosztów jakie się z tym wiążą oraz treści § 3 uchwały, nie podnosi natomiast żadnych zarzutów co do prac związanych z montażem elektronicznych podzielników rozliczających koszty zużycia ciepła w lokalach, malowania klatek schodowych wraz z gipsowaniem ścian i ocieplaniem stropu nad klatką czy modernizacji instalacji ciepłej wody wraz z montażem wodomierzy radiowych cw i zw. Skarżący nie dostrzega jednak podstawowej rzeczy, że uchwała ta wyznacza jedynie zakres prac do wykonania w latach 2013 – 2015. Uchwała ta ma więc charakter jedynie postulacyjny, przewiduje prace, które mają nastąpić w przyszłości. Zatem ogólnikowość, na którą wskazuje skarżący i którą uważa za podstawę swego roszczenia, jest tu jak najbardziej

wskazana. Uchwałą tą nie zaciągnięto żadnego zobowiązania, nie zostały nią nałożone także żadne obowiązki na właścicieli nieruchomości. Mimo, że w § 2 przyjęto, że wskazane prace remontowe zostaną sfinansowane z funduszu remontowego, wspomagane kredytem bankowym, to - co znamienne - w tym akurat zakresie strona powodowa żadnych zastrzeżeń nie zgłosiła. Z kolei w § 3 wskazano na upoważnienie dla Zarządu Wspólnoty do podejmowania działań, które pozwolą do tego procesu remontowego i to w całokształcie wszelkich wskazanych w § 1 prac się przygotować. Skarżący, czyniąc zarzut niedookreśloności czynności wskazanych dla Zarządu Wspólnoty pomija cały kontekst podjętej uchwały, która jak wspomniano powyżej miała na celu podjęcie działań przygotowawczych do realizacji poważnego programu remontowego, który bez wątpienia ma przynieść wymierne korzyści dla właścicieli lokali, borykających się z zdegradowanymi przewodami kominowymi, piecykami gazowymi, które nie chronią przed zaczadaniem. Apelujący nie dostrzega i tego, że w kolejnych już uchwałach w sposób jednoznaczny przyjęto np. koszty nadzoru wykonania prac remontowych na kwotę 1.000zł. Wszystkie więc ewentualne zobowiązania, mające obciążać właścicieli lokali były przedmiotem procedowania i podejmowania kolejnych uchwał.

Jeśli chodzi o koronny zarzut apelującego dotyczący braku określenia w kwestionowanej uchwale kosztów nabycia wężła ciepłego od (...) S.A., na co słusznie zwrócił uwagę w odpowiedzi na pozew pozwany, należy mieć w polu widzenia poprzedzającą ją uchwałę nr 14/2013 z 30 stycznia 2013, którą przyjęto między innymi plan gospodarczy na 2013 rok, w tym w ramach funduszu remontowego wykonanie projektu wężła ciepłego i instalacji wody – kan, do wyceny według ofert. Taka też oferta ze strony firmy (...) S.A. została przekazana pozwanej Wspólnocie (k.28-29) i wbrew sugestiom skarżącego czas jej obowiązywania, pierwotnie ustalony do dnia 30 czerwca 2013 roku został przedłużony do dnia 30 czerwca 2014 roku (k.94). Co więcej, Sąd II instancji pragnie wskazać, że uchwała nr 20/2014 z dnia 27 stycznia 2014 r. w sprawie uchwalenia planu gospodarczego na 2014 rok już szczegółowo precyzuje składniki funduszu remontowego, wskazując między innymi kwoty niezbędne na przebudowę wężła ciepłego dla potrzeb cw (31.536 złotych), projekt modernizacji wężła ciepłego (2.460 złotych), wykupienie wężła (7.011 złotych), wykupienie mocy dla potrzeb cw (1.000 złotych) oraz nadzór nad robotami (1.000 złotych). Te wszystkie kwestie, które skarżący uznawał za ogólnikowe, niedoprecyzowane zostały jednoznacznie określone w innych, kolejnych już uchwałach, które nie zostały zaskarżone przez stronę powodową.

Podobnie należy ocenić uchwałę nr 17/13, która dotyczy problematyki związanej z przyjęciem regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania – niekwestionowany przy tym był § 1 i nie jest też kwestionowany § 2 teje uchwały. Strona powodowa podważała jedynie treść § 3, którego jednak nie sposób analizować w oderwaniu od § 2, wskazującego, iż z chwilą wykonania i uruchomienia w budynku zbiorczej instalacji ciepłej wody, zobowiązuje się Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do stosowania regulaminu rozliczania wody zimnej i ciepłej. Skoro Wspólnota przyjęła plan remontowy związany z wykupem wężła ciepłego, co wiąże się z kolei z tym, że stawki trzeba będzie wyliczyć od konkretnych osób zamieszkujących poszczególne lokale, to należało wprowadzić zasady, które kwestie te regulowałyby. Taki właśnie cel miał zapis § 3, regulujący określone terminy i warunki zgłaszania ilości osób eksploatujących poszczególne lokale. Nie ma podstaw do przyjęcia za skarżącym, jakoby zapis powyższy nakładał na Wspólnotę dodatkowe świadczenia, które nie należą do świadczeń określonych przepisami ustawy o własności lokali. Jak słusznie zauważa pozwany w odpowiedzi na apelację, stosownie do dyspozycji art. 13 ust.1 u.w.l. każdy ze współwłaścicieli ponosi koszty związane z utrzymaniem jego lokalu. Do kosztów z tym związanych z pewnością należy zaliczyć koszty dostarczanych do lokalu mediów, koszty wywozu śmieci, itp., które rozliczane są przy uwzględnieniu ilości osób zamieszkujących dany lokal. Obciążają one poszczególnych właścicieli i są uwzględniane przy miesięcznych zaliczkach na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Opłaty, o jakich mowa w § 3 uchwały nr 17/13, nazwane potocznie kosztami administracyjnymi takimi jak opłata od pełnomocnictwa, korespondencji i edycji deklaracji wiążą się ściśle ze zmianą danych dotyczących liczby osób zamieszkujących dany lokal. Konieczność ich poniesienia ma związek z działaniami poszczególnych właścicieli i nie sposób ich uznać za koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. Bez wątpienia ich precyzyjne wskazanie nastąpi w późniejszym okresie, kiedy zostanie przyjęty regulamin rozliczania zimnej i ciepłej wody.

W świetle zaprezentowanych powyżej rozważań słuszna jest konstatacja Sądu pierwszej instancji, że zaskarżone uchwały ani nie są niezgodne z prawem, ani też nie naruszają zasad prawidłowej gospodarki, czy interesu powoda.

Konsekwencją uznania bezzasadności zarzutów podniesionych w apelacji było jej oddalenie na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej Sąd Apelacyjny ustalił na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5, § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn.: Dz. 2013, poz. 490), przyjmując wartość jednej uchwały wraz z opłatą od pełnomocnictwa oraz stawkę 100 % wynagrodzenia z uwagi na ustanowienie pełnomocnika dopiero na etapie postępowania apelacyjnego (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2009 r., sygn. III CZP 40/09, opubl. OSNC 2010/2/26).