

Sygn. akt I ACa 451/15

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 17 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska (spr.)
Sędziowie:	SSA Marek Boniecki SSO del. Andrzej Bosak
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. D. i W. D.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy Al. (...) w K.

o stwierdzenie nieważności, ustalenie nieistnienia lub uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 28 października 2014 r. sygn. akt I C 261/14

**oddala apelację.**

## UZASADNIENIE

Wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 17 czerwca 2015 r.

Powodowie M. D. oraz W. D. domagali się stwierdzenia nieważności, ustalenia nieistnienia, lub uchylenia w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy Al. (...) w K. nr (...) z dnia 7 stycznia 2014 r. w sprawie zmiany w treści regulaminu funduszu remontowego Wspólnoty. Jako podstawy żądania powodowie wskazywali brak umocowania zarządu w osobach K. M. i A. W. wobec jego nieprawidłowego powołania; brak formalnego odwołania zarządcy tj. (...) Spółdzielni Mieszkaniowej po wyodrębnieniu w 2011 r. ostatniego lokalu w budynku; sprzeczność treści regulaminu z art. 12 ust. 2 oraz 14 ustawy o własności lokali, przejawiający się w tym, że tworzenie funduszu remontowego nie jest obligatoryjne i zależy od woli członków wspólnoty, jest to przy tym czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, a skoro tak, to uchwała w tym przedmiocie winna zostać podjęta jednomyślnie, podczas gdy faktycznie została podjęta większością głosów, a skutkiem przyjętego rozwiązania będzie obciążenie powodów dodatkowymi wydatkami nie znajdującymi podstawy w treści obowiązujących przepisów; sprzeczność § 6 spornego

Regulaminu z art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l. bowiem upoważnia zarząd Wspólnoty do dokonywania zmian w wysokości opłat za lokale, podczas gdy kompetencje w tym zakresie przysługują wyłącznie właścicielom lokali.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa kwestionując zasadność zarzutów powodów.

Wyrokiem z dnia 28 października 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny oddalił powództwo.

Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał następujące okoliczności:

Powodowie nabyli lokal nr (...) w budynku przy Al. (...) w K. na podstawie umowy z dnia 4 czerwca 2009 r. zawartej ze (...) Spółdzielnią Mieszkaniową w K.. W związku z ustanowieniem na rzecz członków Spółdzielni odrębnej własności wszystkich lokali w budynku przy Al. (...) w K. (wyodrębnienie ostatniego lokalu nastąpiło w dniu 11 stycznia 2011 r.) Spółdzielnia poinformowała pismem z dnia 22 lutego 2011 r., że budynkiem zarządzać będzie jedynie do dnia 28 lutego 2011 r., a następnie zarząd przejmie wspólnota mieszkaniowa. Począwszy od dnia 17 lutego 2011 r. Wspólnota zaczęła podejmować uchwały w bieżących sprawach. Pierwsze podjęte przez nią uchwały dotyczyły m. in. powołania Zarządu Wspólnoty, powodowie te uchwały popierali oddając głosy za ich uchwaleniem, a nawet sami byli inicjatorami zapisów dotyczących składu zarządu (protokół z Zebrania Właścicieli Lokali w dniu 17.02.2011 r. Powódka M. D. była członkiem Komisji Skrutacyjnej (m. in. przygotowującej karty do głosowania) przy wyborach pierwszego Zarządu Wspólnoty w dniu 17 lutego 2011 r. W wyborach tych uchwałą nr(...)powołano zarząd w osobach A. W., M. M., K. M.. Uchwałą tę podjęto jednogłośnie, za głosowali również powodowie. W dniu 25 lutego 2011 r. odbyło się zebranie Wspólnoty, na którym podjęto m. in. uchwały w sprawach: nr (...)organizacji biura Wspólnoty, (...) Regulaminu Tworzenia Funduszu Remontowego, (...) w sprawie określenia jednostkowej stawki na fundusz remontowy w kwocie 1,50 zł/m<sup>(( 2))</sup> powierzchni użytkowej lokali, (...) w sprawie stawki jednostkowej na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w kwocie 1,93 zł/m<sup>(( 2))</sup> powierzchni użytkowej lokali, (...) o powierzeniu administrowania nieruchomością wspólną - po wygaśnięciu zarządu i administrowania przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową z dniem 1 marca 2011 r. Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej „Aleja (...)”. Zarządzanie i administrowanie Wspólnotą Mieszkaniową będzie sprawował zarząd w składzie: A. W., K. M., M. M.. Uchwały te przyjęto jednogłośnie, powodowie głosowali za przyjęciem tych uchwał. W dniu 6 maja 2013 r., w związku z rezygnacją członka zarządu M. M., Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałą nr (...)w sprawie zmian w regulaminie pracy zarządu, stosownie do której ilość członków zarządu każdorazowo określać miała uchwała zebrania właścicieli nieruchomości (od 1 do 3 członków, w miejsce sztywno określonej liczby 3 członków). Jednocześnie na zebraniu tym podjęto uchwałą, iż zarząd pracować ma w składzie dwuosobowym, w osobach: A. W. i K. M.. Zarząd Wspólnoty do chwili obecnej funkcjonuje w składzie dwuosobowym, w jego skład wchodzi A. W. i K. M.. W dniu 7 stycznia 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła sporną uchwałą nr (...)w sprawie zmian w regulaminie funduszu remontowego.

W świetle powyższych okoliczności Sąd pierwszej instancji uznał powództwo za nieuzasadnione, stwierdzając brak jakichkolwiek podstaw do ustalenia nieistnienia bądź nieważności spornej uchwały albo stwierdzenia stosownie do art. 25 ust. 1 u.w.l. jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali bądź też stwierdzenia, że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powodów. Sąd wskazał, że stosownie do art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jednol. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222) jeżeli w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości została wyodrębniona własność wszystkich lokali, po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu do zarządu nieruchomością stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, niezależnie od pozostawania przez właścicieli członkami spółdzielni. Do tego czasu zarząd nieruchomością sprawuje, stosownie do art. 27 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, spółdzielnia. Zarząd nieruchomością wspólnymi stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni. Wbrew stanowisku powodów, że po wyodrębnieniu wszystkich lokali i powstaniu wspólnoty mieszkaniowej, zarząd sprawowany przez Spółdzielnię powinien być kontynuowany do czasu podjęcia przez Wspólnotę uchwały w przedmiocie zmiany sposobu zarządu, w doktrynie prawa i orzecznictwie sądów ugruntowany jest pogląd, że z chwilą wyodrębnienia ostatniego lokalu ustaje zarząd sprawowany, jak miało to

miejsce w okolicznościach niniejszej sprawy, przez spółdzielnię mieszkaniową stosownie do art. 27 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a do zarządu nieruchomością zastosowanie w pełnym zakresie zaczynają mieć przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Oznacza to, że z chwilą wyodrębnienia własności ostatniego lokalu winna zacząć funkcjonować wspólnota mieszkaniowa i jej organy. Powołany skutek następuje z mocy prawa i jakiegokolwiek dodatkowe „powierzenie” zarządu nieruchomością wspólną wspólnocie nie jest konieczne.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że odmienna sytuacja ma miejsce na gruncie art. 24<sup>1</sup> ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, który znajduje zastosowanie w przypadku gdy zarząd nieruchomością sprawowany jest przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 27 ust. 2 i 3 ustawy i gdy nie doszło jeszcze do wyodrębnienia własności wszystkich lokali, a stosownie do którego większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W takim wypadku dla wywołania skutku w postaci zmiany zasad zarządu nieruchomością niezbędne jest podjęcie uchwały w tym przedmiocie przez właścicieli nieruchomości. Nawet przy przyjęciu poglądu przeciwnego Sąd Okręgowy uznał, że wobec rozpoczęcia funkcjonowania Wspólnoty, powołania jej zarządu i sprawowania począwszy od marca 2011 r., przy akceptacji tego stanu rzeczy ze strony (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K. faktycznego zarządu nieruchomością, w związku z czym doszło do powstania nieodwracalnych już skutków w sferze prawnych i faktycznych stosunków pozwanej Wspólnoty i jej członków, w chwili obecnej zbyt daleko idący i nie do przyjęcia byłby skutek w postaci braku podstaw prawnych dla funkcjonowania Wspólnoty. Sąd Okręgowy nie podzielił argumentacji powodów prowadzący do forsowanego przez nich wniosku, że nie nastąpiło „przekazanie/powierzenie” zarządu Wspólnocie a zarząd pełnić nadal winna Spółdzielnia. Sąd podkreślił, że powodowie mieli możliwość od 2011 r. kwestionowania uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej związanych z ukonstytuowaniem się zarządu Wspólnoty. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa informowała w oficjalnych pismach, że budynkiem zarządzać będzie do dnia 28 lutego 2011 r. Po tym terminie „przekazała” zarząd Wspólnocie, o czym mieszkańcy byli informowani na spotkaniu w dniu 10 lutego 2011 r. w siedzibie Spółdzielni. W dniu 17 lutego 2011 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej, które podjęło uchwały m. in. (...) w sprawie przyjęcia Regulaminu Zebrania Właścicieli Lokali, (...) w sprawie zatwierdzenia nazwy Wspólnoty Mieszkaniowej; (...) w sprawie zatwierdzenia Statutu Wspólnoty Mieszkaniowej, (...) w sprawie zatwierdzenia regulaminu Pracy Zarządu oraz (...) w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. W dniu zaś 25 lutego 2011 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej, podczas którego przyjęto uchwały m. in. (...) w sprawie uchwaleniu jednolitego tekstu Statutu Wspólnoty, (...) w sprawie utworzenia funduszu remontowego, nr (...) w sprawie organizacji biura Wspólnoty, (...) w sprawie Regulaminu Tworzenia Funduszu Remontowego, (...) w sprawie określenia jednostkowej stawki na fundusz remontowy w kwocie 1,50 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, (...) w sprawie stawki jednostkowej na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w kwocie 1,93 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali, (...) o powierzeniu administrowania nieruchomością wspólną - po wygaśnięciu zarządu i administrowania przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową, z dniem 1 marca 2011 r., Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej w składzie: A. W., K. M., M. M.. Powodowie głosowali za przedmiotowymi uchwałami, uchwały te zostały uchwalone jednomyślnie. Następnie tak powstała Wspólnota Mieszkaniowa oraz jej organy przystąpiły do pełnienia swych funkcji. Od swego „powstania/ukonstytuowania się” Wspólnota i jej organy działały należycie, prowadząc sprawy Wspólnoty, od tego też czasu Wspólnota podjęła szereg uchwał, które następnie zostały wykonane przez zarząd. Jeśli powodowie stali na stanowisku, iż w istocie nie nastąpiło „powierzenie/przekazanie” zarządu Wspólnocie byli oni uprawnieni do skarżenia uchwał Wspólnoty i podnoszenia tej okoliczności. Ze zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego wynika, że powodowie nie tylko nie kwestionowali tych uchwał (i legitymacji zarządu Wspólnoty do działania), ale czynnie uczestniczyli w ich podjęciu, głosując za ich uchwaleniem, sugerując treść uchwał m. in. co do składu pierwszego zarządu, a nawet zgłaszając własne kandydaty.

Odnosnie zarzutu powodów co do braku legitymacji prawnej do sprawowania funkcji a w konsekwencji do wykonywania zaskarżonej uchwały nr(...), przez obecnych członków zarządu Wspólnoty K. M. i A. W., Sąd zauważył,

że przedmiotem niniejszego postępowania jest jedynie zaskarżona uchwała, a więc uchwała nr (...)dotycząca funduszu remontowego. Kwestia oceny prawidłowości „powołania” zarządu Wspólnoty, które nastąpiło na mocy odpowiednich uchwał Wspólnoty, pozostaje poza zakresem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Dla porządku i ze względu na kwestię prawidłowości reprezentacji Wspólnoty w niniejszym postępowaniu, Sąd wskazał jedynie, że brak jakichkolwiek podstaw do kwestionowania prawidłowości powołania zarządu pozwanej Wspólnoty i poszczególnych jej członków gdyż z dołączonych do akt dokumentów jednoznacznie wynika, że zarząd Wspólnoty został powołany prawidłowo na podstawie prawomocnej uchwały nr (...)oraz uchwał podjętych w dniu 6 maja 2013 r. i prawidłowo funkcjonuje w ustalonym na ich podstawie dwuosobowym składzie: A. W. i K. M.. Sąd Okręgowy wskazał również, że jeśli powodowie mieli wątpliwości co do spełnienia wymogów formalnych związanych z procedurą wyboru zarządu Wspólnoty, a w konsekwencji co do legitymacji prawnej powołanych w jego skład osób do sprawowania funkcji, winni byli zaskarżyć uchwały Wspólnoty w tym przedmiocie do sądu na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali właściciele lokali posiadają bardzo szerokie możliwości kwestionowania decyzji Wspólnoty, mogą bowiem skarżyć te decyzje wieloaspektowo, ze względu na ich niezgodność z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli naruszają one zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają ich interesy. Jeśli właściciele tego nie zrobią w ustawowym terminie (6 tygodni), później już kwestionować decyzji Wspólnoty nie mogą. Ratio legis takiego rozwiązania sprzyja utrzymaniu stanu pewności prawnej (trwałości) uchwał Wspólnoty jeśli te nie zostaną zaskarżone w terminie.

Sąd Okręgowy uznał wreszcie za bezzasadne zarzuty powodów odnoszące się bezpośrednio do uchwały nr (...). Zgodnie z art. 13 oraz 14 ustawy o własności lokali właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, uczestniczy w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Wprawdzie o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej wspomina się jedynie w u.w.l. przy ogólnym, przykładowym wyliczeniu zasadniczych kosztów składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną, nie ma jednak wątpliwości, że właściciele lokali mogą utworzyć tzw. fundusz remontowy na podstawie uchwały wspólnoty. Stosownie do art. 14 ustawy o własności lokali właściciele lokali ponoszą koszty utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenie i wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu. Nadto celem pokrycia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej może zostać wyodrębniony przez wspólnotę fundusz remontowy. Ponieważ jego wyodrębnienie nie jest obligatoryjne i zależy od woli członków wspólnoty, wymaga podjęcia uchwały, gdyż jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 pkt 3). Z tych przyczyn za całkowicie niezasadny Sąd pierwszej instancji uznał zarzut podjęcia uchwały nr (...)z przekroczeniem kompetencji wspólnoty. Właściciele lokali obciąża obowiązek pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, obowiązani są partycypować w jej utrzymaniu, m. in. kosztach remontu i konserwacji, a zatem utworzenie funduszu remontowego trudno uznać za przekroczenie kompetencji Wspólnoty. W okolicznościach niniejszej sprawy fundusz ten został już wyodrębniony na podstawie wcześniejszej, prawomocnej uchwały, ustalona także została, wbrew stanowisku powodów, stawka opłaty należnej z tego tytułu, obciążającej poszczególnych członków Wspólnoty, wyliczona w zależności od ilości metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokalu. Zaskarżoną uchwałą dokonano jedynie zmiany przyjętego wcześniej regulaminu określającego zasady tworzenia funduszu i wykorzystania zgromadzonych na nim środków. Brak jakichkolwiek podstaw do przyjęcia aby wyodrębnienie funduszu, jak i dokonanie zmiany zasad jego tworzenia i wykorzystania, istotnie stanowiące czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, winny zostać przyjęte jednomyślnie przez wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej. Stosownie do art. 22 ust. 2 u.w.l. w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu konieczna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności podjęta większością głosów właścicieli lokali. Zawarte w art. 14 u.w.l. wyliczenie co składa się na koszty zarządu nieruchomością wspólną ma charakter przykładowy, sformułowanie, iż na koszty te składają się „w szczególności” wymienione w nim składniki oznacza, że w skład tych kosztów wchodzi również inne, nie wymienione w ustawie. Właściciele lokali winni pokrywać wszelkie uzasadnione koszty utrzymania nieruchomości wspólnej (art. 13 i 14 u.w.l.), a do tych oczywiście należą także kwestionowane przez powodów, a wymienione w zaskarżonej uchwale, koszty wykonania zaleceń organów nadzoru budowlanego oraz koszty przeglądów rocznych i pięcioletnich.

Uzasadnione jest pokrycie tych wydatków ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym, ze względu na ich charakter mający na celu zachowanie substancji budynku w odpowiednim stanie. Niewątpliwe także pod pojęciem remontów (art. 14 pkt 1 u.w.l.) mieszczą się również remonty kapitalne oraz zadania inwestycyjne, służące utrzymaniu budynku w należyтым stanie technicznym. Norma art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali nie zawiera katalogu zamkniętego kosztów zarządu nieruchomością wspólną i właściciele lokali mogą podjąć uchwałę o jego rozszerzeniu (przemawia za tym użyte w niej sformułowanie: "w szczególności"), pod warunkiem jednak, że uchwała ta ani nie narusza prawa, umowy właścicieli lub zasad prawidłowego zarządzania, ani w inny sposób nie narusza interesów poszczególnych właścicieli. Nie sposób także sprzeczności z prawem dopatrzeć się w pomieszczeniu w funduszu remontowym środków przewidzianych na cele inne niż wąsko rozumiane remonty według ich definicji zawartej w prawie budowlanym, nic bowiem nie stoi na przeszkodzie, by tworzący wspólnotę właściciele lokali nadali temu pojęciu inne niż wynikałoby to z ustawy, specyficzne znaczenie – wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach, z dnia 27 stycznia 2012 r., sygn. I ACa 972/11, Lex nr 1171260). Według Sądu Okręgowego brak jest jakichkolwiek podstaw do stwierdzenia aby sporna uchwała upoważniać miała zarząd Wspólnoty (§6 regulaminu) do zmiany wysokości zaliczek z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Nie budząca wątpliwości literalna wykładnia powyższego zapisu wskazuje, iż zapis ten upoważnia zarząd Wspólnoty jedynie do zawiadomienia właścicieli lokali o zmianie wysokości opłat wynikającej z uchwały podjętej w tym przedmiocie przez członków Wspólnoty i w niczym nie narusza wyłącznej ich kompetencji w tym zakresie wynikającej z art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wnieśli powodowie M. D. i W. D., zarzucając mu uchybienie proceduralne z naruszeniem przepisów postępowania poprzez:

- błędne rozpoznanie treści art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 15.12. 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( t. jednol. Dz. U. z dnia 2013 r. poz. 1222)
- pominięcie przez Sąd zgłaszanych przez powodów wniosków dowodowych i tym samym błędne ustalenie stanu faktycznego, iż w pozwanej Wspólnocie został zmieniony sposób zarządu w oparciu o przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
- błędne ustalenie stanu faktycznego, że zarząd Wspólnoty został powołany prawidłowo na podstawie prawomocnej uchwały nr(...)oraz uchwał podjętych w dniu 06.05.2013 r.
- brak wszechstronnego oraz rzetelnego rozważenia zebranego materiału dowodowego,
- błędną ocenę materiału dowodowego niezgodną z przepisami prawa,
- stronniczość postępowania poprzez uznanie przez sąd I instancji za wiarygodne twierdzenia oraz dowody powołane przez stronę pozwaną i nie dopuszczenie twierdzeń i dowodów powołanych przez powodów.

Ponadto wydanemu wyrokowi powodowie zarzucili błędną interpretację przepisów prawa oraz naruszenie prawa materialnego:

- art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 15.12. 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędną wykładnię, że po wyodrębnieniu własności wszystkich lokali w budynku, do zarządu nieruchomością stosuje się przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
- art. 18 ust. 3 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. poprzez błędne rozpoznanie, iż w pozwanej wspólnotie w dniu podjęcia zaskarżonej uchwały obowiązywały zasady określone w rozdziale 4 - zarząd nieruchomością wspólną
- art. 18 ust. 1 , ust. 2a oraz ust. 3 ustawy w związku z art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez błędne ustalenia, iż osoby podające się za zarząd posiadają legitymację prawną do kierowania sprawami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, do reprezentowania jej przed Sądem oraz do realizacji zaskarżonej uchwały

- art. 14 u.w.l. poprzez jego błędną wykładnię, iż wskazany przepis przewiduje obowiązek wyodrębniania i tworzenia osobnego funduszu remontowego z dodatkowych poza zarządem nieruchomością wspólną wpłat z naruszeniem prawa materialnego przepisu art. 13 ust. 1

- art. 77 k.c. poprzez pominięcie w rozpoznawanej sprawie oraz błędne ustalenia z naruszeniem prawa materialnego powołanego przez powodów przepisu, iż (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa dokonała prawidłowej zmiany umowy o zarządzanie.

Wskazując na powyższe zarzuty powodowie wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku i jego zmianę lub przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, rozpoznanie sprawy także pod nieobecność powodów oraz pozwanej; zasądzenie od Wspólnoty Mieszkaniowej na rzecz powodów kwoty 400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w obydwu instancjach

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

Apelacja powodów nie jest zasadna, a zarzuty w niej podniesione nie zasługują na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji dokonał bowiem prawidłowych ustaleń stanu faktycznego, a podjęte rozstrzygnięcie znajduje oparcie w obowiązujących przepisach oraz w wywiedzionych na ich podstawie niewadliwych rozważaniach prawnych, które Sąd Odwoławczy w pełni podziela i przyjmuje za własne. Należy podkreślić, iż Sąd Okręgowy przeprowadził ocenę dowodów w sposób prawidłowy z punktu widzenia ich wiarygodności i mocy. Sąd pierwszej instancji z zebranego materiału dowodowego wyciągnął uzasadnione i logiczne wnioski. Zarzut niedopuszczenia twierdzeń i dowodów powołanych przez powodów jest całkowicie bezpodstawny, tym bardziej, że powodowie nie podali o które konkretnie dowody chodzi. Należy mieć także na uwadze, że w myśl art. 227 k.p.c. co do zasady, za przedmiot dowodu uznaje się fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (por. m.in. uzasadnienie wyroku SN z dnia 20 października 1975 r., I CR 474/75, OSP 1976, z. 12, poz. 233), a ponadto tzw. zasady doświadczenia życiowego czy nawet w szczególnych wypadkach prawo, zwyczaj lub prawo zwyczajowe. Apelujący nie wskazali konkretnych faktów, które zostały ustalone przez Sąd Okręgowy niezgodnie z ich twierdzeniami, ich zarzuty koncentrowały się bowiem jedynie na ocenie faktów i wyprowadzonych z nich przez Sąd wniosków, na tle określonego stanu prawnego. Ponadto Sąd Okręgowy zgromadzony materiał dowodowy uznał za wystarczający dla poczynienia ustaleń istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, zatem nie można przyjąć, że by doszło do wyrokowania na podstawie niepełnego materiału dowodowego, który składając się w całości z niekwestionowanych przez strony dokumentów, znajdował się w aktach sprawy.

Odnosząc się do zarzutu wskazującego na przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie dowolnej oceny przedłożonych przez strony w postępowaniu dowodów w postaci wskazanych dokumentów, co miało doprowadzić do błędnych ustaleń faktycznych w szczególności co do zmiany zarządu, to i z nim zgodzić się nie można. Przyjmuje się powszechnie, 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 (zob. uzasadnienie wyroku SN z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 859/00, LEX nr 53923; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 16 maja 2002 r., IV CKN 1050/00, LEX nr 55499; uzasadnienie wyroku SN z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906; uzasadnienie wyroku SN z dnia 27 września 2002 r., IV CKN 1316/00, LEX nr 80273). Zarzut przekroczenia swobodnej oceny dowodów, skutkującej błędnymi ustaleniami faktycznymi może być skuteczny tylko wtedy, gdy skarżący wykaże przekroczenie swobody sędziowskiej w zakresie któregoś z powyżej wymienionych kryteriów. Wymaga natomiast podkreślenia, że samo przedstawienie przez stronę odmiennych wniosków niż wynikają z oceny dokonanej przez Sąd pierwszej instancji nie świadczy jeszcze o przekroczeniu swobodnej oceny dowodów. Apelujący w żaden sposób nie wykazali, że Sąd Okręgowy uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, dokonując swobodnej oceny wskazanych dowodów i dokonując na ich podstawie ustaleń. Apelacja stanowi jedynie polemikę z wnioskami Sądu pierwszej instancji.

Sąd Apelacyjny podziela i akceptuje stanowisko Sądu Okręgowego co do wykładni art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 1222) poprzez przyjęcie, że po wyodrębnieniu ostatniego lokalu w obrębie danej nieruchomości zarząd nieruchomością wspólną wykonywany przez spółdzielnię ustaje z mocy prawa bez potrzeby podejmowania w tym zakresie uchwały właścicieli lokali bowiem wola właścicieli lokali, których ten przepis prawa dotyczy, nie ma żadnego znaczenia. Zgodnie z przepisem art. 27 ust. 2 u.s.m. zarząd nieruchomością wspólną stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 24<sup>1</sup> i art. 26 u.s.m. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a u.w.l., które stosuje się odpowiednio. Jednakże, jak wyżej wskazano, zarząd przysługujący spółdzielni powstaje i jest wykonywany ex lege, podczas gdy zarząd powierzony według art. 18 ust. 1 u.w.l. powstaje i jest wykonywany na podstawie uchwały podjętej przez właścicieli lokali. W przypadku przedmiotowej nieruchomości, uprawnienie Spółdzielni do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną wygasło więc na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. a uchwała o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 18 ust. 2a u.w.l. nie była konieczna. W wyroku z dnia 19 października 2012 r. V CSK 459/11 (LEX nr 1243118) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, akceptowany przez Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie, że po powstaniu wspólnoty mieszkaniowej, spółdzielnia mieszkaniowa nie może wykonywać zarządu nieruchomością wspólną jak zarząd powierzony, i to w sposób trwały, gdyż pozostawałoby to w sprzeczności zarówno z celem art. 24<sup>1</sup> § 1 u.s.m., jak też z wyraźnym brzmieniem art. 27 ust. 2 u.s.m. Ostatnio wymieniony przepis przewiduje bowiem wykonywanie przez spółdzielnię mieszkaniową zarządu nieruchomością wspólną jak zarządu powierzonego jedynie do chwili powstania wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 24<sup>1</sup> albo art. 26 u.s.m. Z podanych przyczyn powołany przez skarżących przepis art. 77 k.c. nie ma tu zastosowania, tym bardziej że drugie zdanie § 3 art. 77 k.c. stanowi odstępstwo od ogólnej reguły dokonywania uzupełnienia lub zmiany umowy w takiej formie, w jakiej umowa została zwarta. Dla czynności następczych (nie niweczających) wymagać należy zachowania formy pisemnej ad probationem (art. 77 § 2 k.c.).

Prawidłowe jest także stanowisko Sądu Okręgowego co do prawidłowości powołania zarządu pozwanej Wspólnoty i poszczególnych jej członków na podstawie prawomocnej uchwały nr (...) oraz uchwał podjętych w dniu 6 maja 2013 r. Uchwały te nie były przez żadnego z właścicieli lokali, w tym powodów, kwestionowane. Należy przypomnieć, że jedyną drogą wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli lokali jest jej zaskarżenie w trybie art. 25 u.w.l., zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy, jednakże może to uczynić tylko w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały (jeśli została podjęta na zebraniu właścicieli lokali) albo 6 tygodni od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały (gdy uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów). Termin ten jest terminem zawitym, a po jego upływie prawo do zaskarżenia uchwały wygasa. Należy też podkreślić, że ustawodawca przyjął koncepcję tzw. nieważności względnej uchwał wspólnoty mieszkaniowej, z wyłączeniem, co do zasady, możliwości ustalenia ich nieważności, w przypadku sprzeczności z prawem, na podstawie ogólnych norm art. 58 k.c., chyba że szczególnie rażące naruszenie przepisów prawa nie pozwala, z uwagi na podstawowe zasady porządku publicznego i prawnego, na utrzymanie jej w obrocie, co jednak w niniejszej sprawie nie ma miejsca. Jeżeli zatem właściciel lokalu nie zaskarży uchwały w terminie, nie otwiera się dla niego, co do zasady, dodatkowa możliwość stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 k.p.c. Niezależnie od powyższego należy też podkreślić, że nawet gdyby uchwała w sprawie powołania zarządu Wspólnoty uchybiała podanym przez powodów przepisom prawa, pozostaje to bez wpływu na ważność uchwały obecnie zaskarżonej, w sprawie zmian regulaminu funduszu remontowego Wspólnoty. Fakt, że regulamin ten, przyjęty uchwałą właścicieli nieruchomości, powierza określony zakres obowiązków zarządowi Wspólnoty, który, jak twierdzą powodowie, nie został prawidłowo powołany i nie ma legitymacji do działania, nie czyni wadliwą tejsze uchwały.

Podobnie, dla oceny prawidłowości zaskarżonej uchwały nr (...) z dnia 7 stycznia 2014 r. w sprawie zmiany w treści regulaminu funduszu remontowego Wspólnoty, nie ma znaczenia to czy przepis art. 14 u.w.l. przewiduje obowiązek wyodrębniania i tworzenia osobnego funduszu remontowego czy też nie. Jak wynika z ustaleń Sądu pierwszej instancji

Regulamin Tworzenia Funduszu Remontowego wprowadzono uchwałą nr (...), podjętą w dniu 25 lutego 2011 r. Również uchwałą podjętą w tym samym dniu określono jednostkową stawkę na fundusz remontowy w kwocie 1,50 zł/m<sup>((2))</sup> powierzchni użytkowej lokali, oraz stawkę jednostkową na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w kwocie 1,93 zł/m<sup>((2))</sup> powierzchni użytkowej lokali. Żadna z tych uchwał nie została zaskarżona. Powodowie zaskarżyli natomiast uchwałą zatwierdzającą zmiany w regulaminie funduszu remontowego, jakkolwiek kwestionują sam fakt jego utworzenia i sposób podziału pochodzących z niego środków. Okoliczności te nie mogą jednak być rozważane przy ocenie uchwały wprowadzającej zmiany do regulaminu funduszu, tym bardziej, że zmiany te nie są istotne i nie naruszają zasad gospodarowania środkami objętymi przedmiotowym funduszem. Zmiany te polegają na sprecyzowaniu i uszczegółowieniu sposobu postępowania zarządu, jak np. w miejsce określonego w § 1 regulaminu przeznaczenia funduszu „na pokrywanie kosztów wykonania remontów bieżących i kapitalnych nieruchomości wspólnej” dodano także pokrycie kosztów dodatkowej spłaty rat zaciągniętego kredytu bankowego na wykonanie termomodernizacji budynku, czy pokrycie kosztów zadań inwestycyjnych wynikających z planu remontów na dany rok kalendarzowy, zaleceń (...) oraz protokołów przeglądów i badań rocznych i pięcioletnich, podjętych uchwał właścicieli lokali. Zobowiązano także zarząd do każdorazowego tworzenia konta na cele związane z zaleconymi remontami, zastrzegając, że środki zgromadzone na rachunku funduszu mogą być wykorzystane wyłącznie na cele przewidziane w regulaminie. Takie same zasady przewidziane był jednak w pierwotnej treści regulaminu, przyjętego uchwałą nr (...)z 25.02.2011 r. (karta 29-30)

Niezależnie od powyższego należy wskazać, że wbrew stanowisku powodów, w odniesieniu do obowiązku ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną z art. 15 ust. 1 oraz art. 13 i 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz.U. nr 80/2000 r. poz 903) obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione przykładowo w art. 14 ustawy. Właściciel lokalu ma obowiązek uczestniczenia w kosztach zarządu nieruchomością wspólną poprzez uiszczanie co miesiąc zaliczki we właściwej wysokości, a drugorzędną kwestią jest to czy uiszczona kwota ma być następnie przeznaczona przez wspólnotę na zaspokojenie jednego, czy kilku zobowiązań. Jak wynika z art. 14 u.w.l. na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację; opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wtedy, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę; ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali; wydatki na utrzymanie porządku i czystości; wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Jak podkreślał Sąd pierwszej instancji, wydatki te wymienione zostały jednak jedynie przykładowo, a o ich zaliczeniu do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej decyduje ich istota. Tymczasem do obowiązków właścicieli lokali należy, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 u.w.l., jeśli tylko są związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na pokrycie tych kosztów, zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali mają obowiązek uiszczania comiesięcznych zaliczek. Ma on charakter bezwzględnie obowiązujący w tym sensie, że właściciele nie mogą wyeliminować tej formy ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną i zastąpić jej innymi rozwiązaniami. Decyzji właścicieli lokali podlegają jedynie sposób ustalania i wysokość zaliczek, jako że decyzje te przekraczają zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.). Nie ulega przy tym wątpliwości, że właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową mogą na podstawie uchwały utworzyć fundusz remontowy i określić zasady jego gromadzenia oraz dysponowania nim przez zarząd wspólnoty a środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym zalicza się do własnego majątku wspólnoty.

Uznając zatem zarzuty apelacji powodów za niezasadne, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.