

Sygn. akt I ACa 1259/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jerzy Bess
Sędziowie:	SSA Grzegorz Krężolek (spr.) SSA Zbigniew Ducki
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Zaczyk

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa L. N. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej os. (...) w K.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 29 maja 2017 r. sygn. akt I C 2135/16

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 1.080 zł (jeden tysiąc osiemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Zbigniew Ducki SSA Jerzy Bess SSA Grzegorz Krężolek

Sygn. akt : I ACa 1259/17

UZASADNIENIE

W uznaniu , że żądania powoda L. N. (1) , kierowane przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej - Osiedle (...) w K. uchylenia z powodu naruszenia przepisów prawa oraz interesu powoda , uchwał nr(...), podjętych w dniu 25 sierpnia 2016r , ewentualnie stwierdzenie ich nieistnienia nie są uzasadnione , Sąd Okręgowy w Krakowie , wyrokiem z dnia 29 maja 2017r :

- powództwo oddalił [pkt I] raz

- zasądził od powoda na rzecz strony przeciwnej kwotę 737 złotych , tytułem kosztów procesu [pkt II sentencji wyroku]

Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia :

Za niesporne pomiędzy stronami uznał to , że L. N. (1) jest właścicielem lokalu nr (...) wchodzącego w skład nieruchomości położonej na Osiedlu (...) w K.. Właściciele lokali w budynkach nr (...) na tym osiedlu tworzą pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową.

Pismem z dnia 25 sierpnia 2016 r. Zarząd pozwanej poinformował właścicieli lokali o przeprowadzeniu, w drodze indywidualnego zbierania głosów, głosowania nad m.in. uchwałami nr (...). W piśmie znajdowały się tematy proponowanych uchwał i obszerny komentarz do każdej z nich , uzasadniający przyczyny poddania jej pod głosowanie, skutki finansowe i szczegóły proponowanych rozwiązań.

Termin zakończenia głosowania i wejścia ich w życie zaskarżonych uchwał stanowił 11 października 2016 r.

Uchwała nr(...) przewidywała w § (...) że właściciele lokali wyrażają zgodę na wspólne przedsięwzięcie przez Wspólnoty Mieszkaniowe Osiedla (...) (...), polegające na montażu szlabanu wraz z systemem sterowania, ograniczającego wjazd na teren Osiedla.

Inwestycja miała zostać zrealizowana pod warunkiem podjęcia uchwał o jednakowej treści przez wszystkie wspólnoty Osiedla (...).

Zgodnie z brzmieniem jej § (...) , właściciele lokali w nieruchomości znajdującej się w K. na Osiedlu (...) podejmują uchwałę nr (...) dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie upoważnienia dla Zebrania przedstawicieli Zarządów Wspólnot Mieszkaniowych Osiedla (...) w zakresie zatwierdzenia i rozliczenia finansowego inwestycji polegającej na montażu szlabanu wraz z systemem sterowania oraz corocznego zatwierdzania rozliczenia funduszu eksploatacyjnego związanego ze szlabanem.

Realizacja samej inwestycji i rozliczenie jej kosztów oraz prowadzenie i rozliczanie funduszu eksploatacyjnego związanego z nią szlabanem miało zostać wykonane przez firmę (...) Sp. z o.o. po zawarciu odpowiednich umów (§ (...)).

Z kolei § (...) wskazywał, że planowane koszty inwestycji przedsięwzięcia są następujące: w przeliczeniu na jeden lokal jednorazowa wpłata 70 zł, która musi być dokonana przed rozpoczęciem inwestycji i zgłoszona do Zarządu Wspólnoty. Dodatkowym kosztem będzie zamówiony indywidualnie pilot w cenie do 50 zł, wpłata tej kwoty w terminie do 10 dni od rozpoczęcia inwestycji i następnie zgłoszona do Zarządu Wspólnoty. Zaś koszty eksploatacyjne: w przeliczeniu na jeden lokal comiesięczna wpłata 2,30 zł. Koszty eksploatacyjne obejmowały: koszty energii elektrycznej (0,40 zł); przeglądu technicznego i napraw szlabanu w wyniku uszkodzenia (0,80 zł) oraz koszty administracyjne (1,10 zł), związane z zarządzaniem systemem szlabanu, w tym dotyczące wydania dla właścicieli lokali pilotów i kodów do systemu GSM. (§ (...))

Koszty inwestycji i eksploatacji dla lokali w budynkach od 1 do 7 miały być rozliczane indywidualnie dla właścicieli lokali przez Zarządzającego.

Za podjęciem uchwały nr (...) głosowało 59,30% właścicieli lokali, 5,49% było przeciwko, zaś 3,88% to głosy nieważne lub wstrzymujące się.

Uchwałą nr (...) właściciele lokali wyrazili zgodę na modernizację pomieszczenia gospodarczego nr (...) w budynku (...), będącego elementem nieruchomości wspólnej. Szacunkowy koszt modernizacji miał wynieść 6 000 zł brutto (§ (...)). Wydatki finansowane miały być z funduszu remontowego lokali (§ (...)).

Za podjęciem uchwały nr (...) głosowało 66,28% właścicieli, brak było głosów przeciwnych, 2,38% stanowiły głosy nieważne lub wstrzymujące się. Powód głosując przeciwko uchwale wiedział, że nowym przeznaczeniem pomieszczenia nr 2 będzie siedziba członków zarządu oraz administracji wspólnoty.

Z kolei uchwała nr (...) dotyczyła zgody właścicieli lokali na wymianę indywidualnych ciepłomierzy oraz wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej. W § (...) właściciele udzielili pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty do:

1. Wyboru wykonawcy;
2. Zawarcia umowy na wykonanie prac, o których mowa w § 1 uchwały.;
3. Pełnienia funkcji inwestora zastępczego wraz z Firmą (...)/Administrującą.

Jak stanowił § (...) z uwagi na możliwość sprzedaży tych urządzeń, właściciel lokalu będący równocześnie właścicielem wodomierza i ciepłomierza, zobowiązany był złożyć pisemne oświadczenie na formularzu „Oświadczenie dotyczące wyrażenia zgody na sprzedaż urządzeń, tj.: ciepłomierza oraz wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej”,

w którym wyrażał zgodę nie na ich sprzedaż przez Wspólnotę, W warunkach braku zgody mógł je odebrać w siedzibie Zarządu. Były one przez zarząd przechowywane przez okres 3 miesięcy od daty wymiany na nowe. Po tym terminie, w warunkach braku odbioru miały być sprzedawane a pozyskane w ten sposób środki miały być przeznaczone przez zarząd na „fundusz celowy ciepłomierzy centralnego ogrzewania oraz wodomierzy ciepłej i zimnej wody użytkowej” i traktowane będą jako indywidualna wpłata właściciela na poczet przyszłej wymiany. Wpłacona kwota miała pomniejszyć należną od niego zaliczkę na ten fundusz celowy i być rozliczana rozliczana na koniec roku.

Opisany formularz stanowił integralną część uchwały.

Za podjęciem uchwały nr (...) głosowało 66,03% właścicieli, brak było głosów przeciwnych, 2,63% stanowiły głosy nieważne lub wstrzymujące się.

Uchwałą nr (...) w §(...) właściciele lokali zatwierdzili, jako skuteczny, sposób doręczenia korespondencji dokumentów, takich jak:

- 1) zawiadomienie o zwołaniu zebrania Właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej innego niż roczne zebranie sprawozdawcze;
- 2) szczegółowe rozliczenie mediów;
- 3) informacji o zmianie wysokości zaliczki;
- 4) kartoteka Właściciela od ostatniego odczytu liczników;
- 5) informacja o naliczonych odsetkach za nieterminową wpłatę;
- 6) informacja o bieżącym saldzie uwzględniającym rozliczenie mediów;
- 7) treści projektów uchwał i regulaminów oraz treści uchwał i regulaminów, których treść została zmieniona podczas obrad zebrania Właścicieli lokali, a przekazane dalej pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów;
- 8) wyniki głosowania uchwał i regulaminów oraz zawiadomienia o podjętych uchwałach,

które, po wcześniejszym złożeniu stosowanego „Oświadczenia o sposobie doręczania korespondencji do Właścicieli lokali” poprzez:

- a) wysłanie dokumentów na wskazany adres poczty elektronicznej właściciela lokalu;

albo

b) wysłanie dokumentów listem zwykłym na wskazany adres do korespondencji każdego z właścicieli lokalu

Doręczenia zawiadomienia o zwołaniu rocznego zebrania sprawozdawczego właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej wraz z załącznikami nastąpić miało poprzez wysłanie korespondencji rejestrowanej na podany w (...) adres do korespondencji każdego z nich.

Jak stanowił § (...) uchwały właściciel lokalu zobowiązany był do złożenia pisemnego oświadczenia o wyborze dostępnych sposobów doręczania korespondencji do zarządu Wspólnoty na formularzu (...). W przypadku jego nie złożenia, korespondencja miała być doręczana listem zwykłym na adres do korespondencji stanowił integralną część tej uchwały. Ewentualna korekta w tym zakresie wymagała dostarczenia na adres zarządu Wspólnoty nowego „(...)z zaznaczeniem jego zmiany w formułce „zmiana danych „. Ponadto zarządca nieruchomości zastrzegł sobie prawo do osobistego wręczenia korespondencji właścicielowi lokalu, za potwierdzenia odbioru podpisem.

Za podjęciem uchwały nr (...) głosowało 67,69% właścicieli, brak było głosów przeciwnych, 0,97% stanowiły głosy nieważne lub wstrzymujące się.

Pismem z daty 11 października 2016 r. właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedla (...) w K. zostali powiadomieni o wynikach głosowania nad uchwałami. Powód odebrał to zawiadomienie w dniu 19 października 2016 r.

W zakresie okoliczności spornych Sąd Okręgowy ustalił, iż

na osiedlu (...) w K. od wielu lat istnieje problem z miejscami parkingowymi. Dwa lata pracowano w gronie członków Wspólnoty nad tekstem uchwały nr (...). Dotyczy ona warunków zamontowania szlabanu przed wjazdem na osiedle. Problem z miejscami parkingowymi występuje z powodu bliskiej odległości do klubu (...) oraz klubu fitness.

Ponadto ludzie przyjeżdżają i parkują na osiedlu, a następnie przesiadają się do komunikacji miejskiej. Korzystają z tego parkingu także studenci oraz pracownicy spółki (...). Pomimo tego, że przed wjazdem na osiedle znajdują się znaki drogowe - zakazy wjazdu - z wyłączeniem mieszkańców - nie są one respektowane i problem z brakującymi miejscami do parkowania narasta. Po numerach rejestracyjnych widać, że nie są to mieszkańcy osiedla. Problem był opisywany w prasie. Z tych przyczyn zamontowanie szlabanu jest niezbędne. Ma to mieć miejsce poza terenem, w granicach którego funkcjonuje pozwana Wspólnota, obejmując obszar przynależący do wspólnoty sąsiedniej.

Powód nie liczył, czy płaciłby więcej, czy mniej gdyby rozliczano przedmiotowe przedsięwzięcie udziałami w nieruchomości wspólnej L. N. (1) korzysta ze swojego garażu, czasami parkuje swój samochód na parkingu.

Członkowie Wspólnoty uznali, że finansowanie tej inwestycji udziałami w nieruchomości wspólnej nie byłoby sprawiedliwe, bo np. ktoś może mieć mniejsze udziały, ale więcej samochodów. Zdecydowano, że opłaty będą wnoszone od każdego z lokali.

Nikt oprócz powoda, na 400 członków wszystkich wspólnot biorących udział w tym przedsięwzięciu nie zaskarżył tej uchwały do Sądu. Uchwałę o tej treści próbowano przegłosować już w 2012r., ale bez rezultatu. Szlaban ma zostać zamontowany poza terenem Wspólnoty Mieszkaniowej na osiedlu (...) w K..

Powód nie liczył, czy płaciłby więcej, czy mniej gdyby rozliczano przedmiotowe przedsięwzięcie udziałami w nieruchomości wspólnej. Korzysta ze swojego garażu, czasami parkuje swój samochód na parkingu.

Uchwała nr(...) dotyczy zmiany przeznaczenia pomieszczenia gospodarczego. Do tej pory pomieszczenie to miało służyć osobom sprzątającym, ale nigdy w ten sposób faktycznie nie było wykorzystywane. W komentarzu objaśniającym powody podjęcia uchwały podano wyraźnie, że pomieszczenie to ma być wykorzystywane na siedzibę członków zarządu i administracji oraz jako miejsce do przechowywania dokumentacji Wspólnoty.

Z dalszej części ustaleń Sadu I instancji wynika , że strona pozwana jest zobligowana do wymiany , co jakiś czas wodomierzy i ciepłomierzy , zależy on od okresu ważności licznika. Urządzenia te znajdują się na zewnątrz lokali. Pojawił się problem ze składowaniem starych urządzeń, ponieważ zdecydowana większość członków Wspólnoty nie była zainteresowana ich odbiorem. Wiązało się to z dodatkowymi kosztami. Aby rozwiązać ten problem postanowiono, że członkowie wspólnoty mogą odbierać wodomierze i ciepłomierze przez okres trzech miesięcy, a po tym terminie wspólnota będzie umocowana do ich sprzedaży. Tylko dwie osoby zadeklarowały chęć odbioru tych urządzeń. Powód takiej deklaracji nie złożył .

Zdecydowana większość członków Wspólnoty zadeklarowała, że chce odbierać korespondencję drogą mailową. Sens uchwały nr 6/206 jest taki, że jeżeli jakiś mieszkaniec nie wypowiedział się w kwestii doręczenia mu korespondencji, jest ona mu doręczana listem zwykłym.

Rozwalia prawne Sąd Okręgowy rozpoczął od przytoczenia treści art. 25 ust. 1 i 1 a ustawy o własności lokali , do której odwoływał się powód jako podstawy normatywnej żądania uchylenia kwestionowanych uchwał , a uznając następnie , że jego zarzuty wobec nich nie są usprawiedliwione ustalonymi w sprawie faktami ,

w odniesieniu do uchwały nr (...) wskazał , że jej podjęcie było uzasadnione względami natury praktycznej i jest zgodne z interesem faktycznym każdego z członków pozwanej Wspólnoty w tym także L. N. (1).

Odwołując się następnie do tej części ustalonych w sprawie faktów , które odnosiły się do okoliczności związanych z potrzebą zainstalowania urządzenia ograniczającego liczbę osób wykorzystujących osiedlowy parking , dokonał oceny zarzutu powoda, w ramach którego podnosił on niezgodność jej treści z normą art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Stając na stanowisku , iż nie jest to przepis bezwzględnie obowiązujący, skoro w tym samym akcie prawnym ustawodawca przewidział wyjątki od ustanowionej w nim zasady zgodnie z którą wydatki obciążające członków Wspólnoty mają być kształtowane w zakresie wysokości , w zależności od ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zatem kwestionowana uchwała przyjmująca ten, inny sposób partycypacji finansowej członka w przedsięwzięciu zainstalowania szlabanu, nie może zostać uznana, wbrew zapatrywaniu L. N. (1) , z tej przyczyny za niezgodną z prawem i podlegającą uchyleniu.

Swoją ocenę Sąd I instancji uzupełnił o stwierdzenie , iż każda Wspólnota może podjąć uchwałę w przedmiocie odstąpienia od finansowania jakiegoś przedsięwzięcia stosownie do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, jeżeli znajduje to racjonalne uzasadnienie, a tak właśnie jest , jego zdaniem, w przypadku uchwały nr (...). Każdy z jej członków będzie mógł korzystać z tego urządzenia w taki sam sposób, niezależnie od posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.

Uchwała ta nie narusza także interesu ekonomicznego skarżącego , skoro nie do wiódł w postępowaniu , że zastosowanie zasady , że udział właściciela lokalu w jego sfinansowaniu wyznacza udział w nieruchomości wspólnej byłoby dlań bardziej korzystne , gdyż obowiązek świadczenia byłby , po jego stronie , niższy.

Nie jest , zdaniem Sądu , podstawą do uchylenia kwestionowanej uchwały to , że szlaban będzie zamontowany poza nieruchomością wspólną.

Odwołując się do brzmienia art. 12 ust. 2 oraz 14 i 15 ustawy o własności lokali Sąd stanął na stanowisku , iż przewidziane w zaskarżonej uchwale wydatki należy zakwalifikować jako koszty zarządu nieruchomością wspólną , w rozumieniu tych uregulowań.

Związek inwestycji z zarządem nieruchomością wspólną należy bowiem rozumieć funkcjonalnie, a nie rygorystycznie odnosić go wyłącznie do czynności dotyczących tej nieruchomości. Czynienie wydatków na tego rodzaju urządzenia jak szlaban chociaż umiejscowiony na nieruchomości sąsiedniej , traktować należy jako czynności zarządu tą

nieruchomością albowiem służą one zaspokajaniu potrzeb wszystkich właścicieli lokali powstałych w związku z ich posiadaniem w części osiedla (...) tworzącej Wspólnotę.

W tym zakresie S. O. odwołał się także do wyrażającego zbieżne z zaprezentowanym , stanowiska Sądu A. w W., zawartego w wyroku z dnia 8 lipca 2015 , sygn. IVACa 17/ 15

Nie podzielił także tego zarzutu powoda , odnoszącego się do tej uchwały , w ramach którego L. N. negował ją wobec braku udzielenia w niej pełnomocnictwa dla zarządu strony pozwanej do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. W tym zakresie odwołał się do postanowienia zawartego w§ (...) uchwały , który stanowi się upoważnienie dla zebrania przedstawicieli zarządów Wspólnot Mieszkaniowych osiedla (...) , w zakresie zatwierdzenia i rozliczenia finansowego inwestycji polegającej na montażu szlabanu, a więc także dla zarządu pozwanej Wspólnoty.

Zwracając uwagę , że postanowienie to jest być może nie precyzyjne , bo jego treść nie została przygotowana przez osoby mające wykształcenie prawnicze , tym nie mniej oddaje ona sens samego aktu, nietrafnie także i z tej przyczyny kwestionowanego.

Nawet , jak przyjmuje Sąd Okręgowy , gdyby uchwała (...)takiego pełnomocnictwa dla zarządu nie zawierała , to nie byłaby to dostateczna podstawa dla jej uchylenia z powodu naruszenia prawa ale do ewentualnego jej uzupełnienia o to pełnomocnictwo , którego brak zarzuca L. N..

W odniesieniu do uchwały nr(...), dotyczącej zmiany porzeznaczenia pomieszczenia nr(...)w budynku nr (...) , Sąd I instancji uznał , że zarzuty powoda nie mogą prowadzić do jej uchylenia .

To , że w samej jej treści brak było dokładnego określenia przewidywanego uchwałą przeznaczenia tego pomieszczenia nie czyniło samergo aktu niezgodnym z prawem. Tym bardziej, że z komentarza do tej uchwały wynika w sposób nie budzący najmniejszych wątpliwości, że pomieszczenie to ma zostać przeznaczone na siedzibę zarządu oraz pełnienia dyżurów przez administratora. Było to wiadomym każdemu z członków Wspólnoty , w tym powodowi , przed terminem głosowania [co, jak wskazuje Sąd , sam potwierdził zeznając w charakterze strony].

Jako niedoniosły ocenił w tym kontekście argument skarżącego , który podnosił , że uchwała ta jest sprzeczna z uchwałą poprzednią , dotyczącą tej samej kwestii , wykorzystania pomieszczenia użytkowego nr(...), nr (...)

W tym zakresie uznał , że podjmując uchwałę nr (...) , członkowie Wspólnoty nie musieli formalnie uchylać uchwały wcześniejszej , a wystarczyło zastąpić ją uchwałą , która tę samą matarię regulowała w odmienny od poprzedniego sposób.

Oceniając zarzuty powoda sformułowane wobec uchwały nr (...) dotyczącej sposobu postępowania wobec zdemontowanych wodomierzy i ciepłomierzy i odpierając je jako mogące prowadzić do uchylenia jej , Sąd akcentował w szczególności , iż wymiana tych urządzeń jest obowiązkiem wynikającym z przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Zatem uchwały nr (...) nie należy oceniać jako ingerującej w mienie poszczególnych właścicieli lokali, a tym samym wykraczającej poza kompetencje Wspólnoty, ale jako uchwałę realizującą ustawowo określone jej kompetencje , w zakresie zarządzania zużyciem wody w budynku.

Zdaniem Sądu Okręgowego powód nie ma też racji kwestionując proponowany w uchwale sposób postępowania ze zdemontowanymi licznikami. Na podstawie ustanowionych w niej jego reguł , każdy z właścicieli mógł w określonym terminie urządzenia to odebrać. Nie sposób przyjąć, aby takie rozwiązania naruszało interes powoda, tym bardziej, że L. N. z takiej możliwości nie skorzystał.

Niezasadnie także, w ocenie Sądu kwestionuje on uchwałę nr (...) , umożliwiającą inny niż w formie przesyłki zwykłej, sposób przekazywania korespondencji członkom Wspólnoty. Stwarza ona im jedynie prawo wyboru pomiędzy tą formą, a bardziej dogodną, dla większości członków Wspólnoty, formą elektroniczną.

Natomiast doręczanie korespondencji listem zwykłym , jako przewidziane przez ustawę nie może być uznane za niezgodne z prawem , co także niezasadnie kwestionował powód , upatrując w tym drugą z podstaw dla żądania jej uchylenia z powodu naruszenia prawa.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu była norma art. 98 §1 i 3 kpc i wynikająca z niej zasada odpowiedzialności za wynik sprawy

W apelacji od tego wyroku , zaskarżając go w całości, L. N. (1) domagał się wydania przez Sąd II instancji orzeczenia reformatoryjnego , w następstwie którego jego żądanie uchylenia uchwał nr (...) podjętych w dniu 25 sierpnia 2016r zostanie uwzględnione, a strona przeciwna obciążona zarówno kosztami procesu jak i postępowania apelacyjnego.

Środek odwoławczy został oparty na następujących zarzutach :

- naruszenia prawa procesowego, w sposób mający dla treści wyroku doniosłe znaczenie , a to art. 233 §1 kpc wobec przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów , w wyniku czego Sąd Okręgowy dokonał niepoprawnego ustalenia zgodnie z którym uchwała nr (...) jest, w zakresie treści , dostatecznie precyzyjna i jednoznaczna dla członków Wspólnoty dzięki objaśnieniu do niej w postaci komentarza , który jednak nie był jej integralną częścią , a tak nie jest. Przy tym uchwała jest sprzeczna z poprzednio przyjętą uchwałą nr (...)

- naruszenia prawa materialnego , jako następstwa nieprawidłowej wykładni lub wadliwego zastosowania norm ustawy o własności lokali :

a/ 12 ust. 2 wobec wyrażenia oceny ,iż nie jest to norma bezwzględnie obowiązująca , a właściciele lokali mogą ustanowić dowolnie sposób ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej ,

b/ 21 ust. 2 i 3 , jako następstwo uznania , iż dopuszczalne jest w drodze uchwały członków Wspólnoty upoważnienie podmiotu innego niż zarząd lub zarządca do działania w jej imieniu mimo , że zarząd został wcześniej skutecznie ustanowiony,

c/ art. 22 ust. 2 wobec przyjęcia , że właściciele lokali mogą podejmować uchwały dotyczące zarządu wyodrębnionym lokalem lub jego częścią a nie tylko nieruchomością wspólną ,

d/ 23 ust. 3 w zw z art. 25 ust. 1a wobec wyrażenia przez Sąd I instancji nieuzasadnionej oceny , iż jest dopuszczalna inna niż pisemna forma zawiadamiania członków Wspólnoty o treści uchwały podjętej przez indywidualne zbieranie głosów , a zawiadomienie przesyłką zwykłą uniemożliwiający określenie terminu do ewentualnego jej zaskarżenia , jest zgodne z regułami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Odpowiadając na apelację strona pozwana domagała się jej oddalenia jako pozbawionej usprawiedliwionych podstaw oraz obciążenia L. N. (1) kosztami postępowania przed Sądem II instancji.

Rozpoznając apelację , Sąd Apelacyjny rozważył :

Środek odwoławczy powoda nie jest uzasadniony i podlega oddaleniu. W szczególności nie można podzielić żadnego z zarzutów na których opiera się jego konstrukcja.

Na wstępie , w drodze uwagi natury porządkującej należy wskazać , że w ramach żądania zgłoszonego jako ewentualne , powód domagał się stwierdzenia nieistnienia kwestionowanych uchwał.

Jednakowoż ani w jego motywach ani później , w toku postępowania rozpoznawczego nie wskazał ani nie dowodził żadnych okoliczności faktycznych zmierzających do potwierdzenia jego trafności. Także w apelacji nie zmierza on do podważenia stanowiska Sądu , który [jakakolwiek także nie dokonując jego oceny] zdecydował [także] o jego oddaleniu.

To zaniechanie L. N. (1) powoduje, że w ramach oceny instancyjnej orzeczenia wystarczającym jest stwierdzenie, że brak było merytorycznych podstaw aby to rozszczenie uwzględnić już chociażby z tej przyczyny, że powód nie zmierzał aby dowieść, iż legitymuje się interesem prawnym w ustaleniu tej treści, skoro równocześnie postulował uchylenie uchwał z powodu ich niezgodności z prawem.

Rozpoczynając ocenę stawianych zarzutów od tego, który dotyczy zarzutu natury procesowej, przypomnieć należy, odwołując się do utrwalonego i podzielanego przez skład Sądu Apelacyjnego rozstrzygającego sprawę, stanowiska Sądu Najwyższego, wypracowanego na tle wykładni art. 233 §1 kpc, iż jego skuteczne postawienie wymaga od strony wykazania na czym, w odniesieniu do zindywidualizowanych dowodów polegała nieprawidłowość postępowania Sądu, w zakresie ich oceny i poczynionych na jej podstawie ustaleń.

W szczególności strona ma wykazać dlaczego obdarzenie jednych dowodów wiarygodnością czy uznanie, w odróżnieniu od innych, szczególnego ich znaczenia dla dokonanych ustaleń, nie da się pogodzić z regułami doświadczenia życiowego i [lub] zasadami logicznego rozumowania, czy też przewidzianymi przez procedurę regułami dowodzenia.

Nie oparcie stawianego zarzutu na tych zasadach, wyklucza uznanie go za usprawiedliwiony, pozostając dowolną, nie doniosłą z tego punktu widzenia polemiką oceną i ustaleniami Sądu niższej instancji.

/ por. w tej materii, wyrażające podobne stanowisko, powołane tylko przykładowo, orzeczenia Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2001, sygn. IV CKN 970/00 i z 6 lipca 2005, sygn. III CK 3/05, obydwa powołane za zbiorem Lex/

Ponadto nie można tracić z pola widzenia również, że swobodna ocena dowodów stanowi jeden z podstawowych elementów składających się na jurysdykcyjną kompetencję Sądu, który dowody bezpośrednio przeprowadza.

Ma to m. in. i takie następstwo, że nawet w sytuacji w której z treści dowodów można, w zakresie ustaleń, wyprowadzić równie logiczne, chociaż przeciwne do przyjętych przez Sąd I instancji wnioski, to zarzut naruszenia normy art. 233 §1 kpc, pomimo to, nie zostanie uznany za usprawiedliwiony.

Dopóty, dopóki ocena przeprowadzona przez Sąd ocena mieści się w granicach wyznaczonych przez tę normę procesową i nie doznały naruszenia wskazane tam jej kryteria, Sąd Odwoławczy obowiązany jest ocenę tę, a co za tym idzie także wnioski z niej wynikające dla ustaleń faktycznych, aprobować.

Zważywszy na to, w jaki sposób powód motywuje stawiany zarzut, utożsamiając go równocześnie z zarzutem wadliwości ustaleń, opartych na wnioskach wynikających z oceny dowodów, zauważyć po pierwsze trzeba, że motywach tych skarżący nawet nie stara się prowadzić rzeczowej, opartej na wskazanych wyżej zasadach, krytyki oceny i konsekwencji ustaleń dokonanych przez Sąd I instancji. To zaniechanie jest już wystarczającym powodem do tego, aby zarzut ten, jako całkowicie gołosłowny, podeprzeć.

Ale przede wszystkim nie można go podzielić dlatego, że jego motywy przekonują, iż w istocie za jego pośrednictwem apelujący nie podważa oceny dowodów czy ustaleń ale zaprezentowaną przez Sąd ocenę prawną uchwały nr(...) [dotyczącej zmiany przeznaczenia pomieszczenia użytkowego nr (...) w budynku nr (...)] jako - z przyczyn podnoszonych przez powoda - nie podlegającej uchyleniu z powodu niezgodności z normami ustawy o własności lokali.

Uznanie tego zarzutu za chybiony ma to następstwo, iż ustalenia, które Sąd I instancji uczynił podstawą faktyczną kontrolowanego instancyjnie wyroku, jako poprawne i kompletne, Sąd II instancji przyjmuje za własne.

Chybione są także zarzuty materialno prawne.

Nie ma racji skarżący podnosząc naruszenie zaskarżonym wyrokiem normy art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, które powinno, jego zdaniem, doprowadzić do uchylenia, jako z nią niezgodnej, uchwały nr(...), dotyczącej warunków

udziału pozwanej Wspólnoty we wspólnej z pozostałymi wspólnotami funkcjonującymi w ramach Osiedla (...) w K. inwestycji zainstalowania szlabanu na osiedlowy parking , a właściciele lokali w kosztach z nią związanych.

Zasadniczym argumentem L. N. (1) za wnioskiem o nieprawność stanowiska Sądu jest ocena , iż norma art. 12 ust. 2 ustawy jest przepisem bezwzględnie obowiązującym , a zatem ustanowiona w zaskarżonej uchwale reguła partycypacji właściciele lokali w kosztach tej inwestycji , nie mogła być inną niż określona jako pochodna ich udziałów w nieruchomości wspólnej, w warunkach takich, gdy równocześnie brak podstaw do zastosowania odstępstwa od niej , wskazanego w art. 12 ust. 3 ustawy

Wbrew stanowisku skarżącego należy podzielić zapatrywanie prawne Sądu Okręgowego zgodnie z którym ustanowienie w zaskarżonej uchwale innego sposobu pokrywania przez członków pozwanej Wspólnoty kosztów realizacji tej inwestycji , w ramach której udział ten jest dla wszystkich właściciele lokali równy , bez względu na wysokość ich udziałów w nieruchomości wspólnej nie narusza tego przepisu albowiem jest to przepis o charakterze względnie obowiązującym.

Nie tylko bowiem sama ustawa przewiduje od ustanowionej w tym przepisie reguły wyjątki np. wskazany już art. 12 ust. 3 ale także art. 22 ust. 3 pkt 8 u.o w.l. Dopuszcza od niej odstępstwa także orzecznictwo sądowe , by wskazać jedynie dla przykładu na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015, sygn. III CSK 446/14 , powołany za zbiorem Legais , które wskazuje na taką możliwość w warunkach faktycznych indywidualizujących funkcjonowanie danej Wspólnoty , w tym rzeczywisty in casu , sposób korzystania z nieruchomości wspólnej do którego określenie sposobu partycypacji w kosztach jej utrzymania i zarządzania, powinien być dostosowany.

Z taką sytuacją faktyczną mamy do czynienia w rozstrzyganej sprawie albowiem przyjęte uchwały nr (...)rozwiązania , mają określać sposób udziału Wspólnoty i jej członków w inwestycji , która jakkolwiek posłuży wszystkim jej członkom to jednak jest realizowana w miejscu , które leży poza granicami nieruchomości wspólnej.

Uznając za niewadliwą ocenę Sądu Okręgowego , iż korzystanie z tego urządzenia jest elementem właściwego korzystania z nieruchomości wspólnej , a koszt związany z jego zainstalowaniem przynależy do kosztów związanych z prawidłowym zarządzeniem , nie można też tracić z pola widzenia i nie uwzględniać przy ocenie legalności odstępstwa od zasady ustalania zakresu partycypacji w kosztach tego przedsięwzięcia przez członków Wspólnoty wynikającej z art. 12 ust. 2 ustawy , że , jak wynika z niekwestionowanej przez skarżącego części ustaleń :

a/ inwestycja ma zapobiec ograniczeniu korzystania z osiedlowego parkingu przez właściciele lokali , wynikającego z jego wykorzystywania , pomimo administracyjnych zakazów , przez inne osoby ,

b/ dla jej zrealizowania konieczne są tożsame , jak zaskarżona , uchwały pozostałych kilku Wspólnot utworzonych na tym osiedlu i wszystkie one już takie uchwały podjęły , przyjmując taką samą regułę udziału swoich członków w sfinansowaniu urządzenia i nikt [poza powodem] ich nie zakwestionował ,

c/ do wynikającego stąd konsensusu ponad 400 właściciele lokali tworzących te Wspólnoty dochodzący przez kilka lat , a ograniczenie dostępu do parkingu przez podmioty postronne jest niezbędne i służy interesowi wszystkich mieszkańców osiedla ,

d/ każdy z członków Wspólnot , w tym ponad stu członków strony pozwanej , będzie uprawniony do korzystania na równych prawach [w taki sam sposób] z tego urządzenia , a uprawnienie to będzie związane z przymiotem członka [właściciele lokalu] , pozostając bez związku z udziałem , jakim każdy z nich dysponuje w nieruchomości wspólnej.

Wszystkie te elementy faktyczne uprawniają ocenę , że taki , jak określony w zaskarżonej uchwale sposób określenia udziału członka pozwanej Wspólnoty w kosztach związanych z tą inwestycją jest najbardziej właściwy , zgodny z zakresem uprawnienia jakie wynikać będzie dla każdego z realizacją tego zamierzenia inwestycyjnego, a co za tym idzie , jest to rozwiązanie także sprawiedliwe w sensie społecznym.

Opisana wyżej, szczególna sytuacja faktyczna jest uzasadnieniem także za tym , aby potwierdzić , że odstąpienie od reguły wynikającej z art. 12 ust. 2 ustawy nie stanowi naruszenia prawa uzasadniającego uchylene uchwały nr(...)z podanej przez powoda przyczyny.

Nie jest też trafny, podnoszony wobec tej uchwały zarzut skarżącego , że nie jest ona zgodna z art. 21 ust. 1 i 3 ustawy dlatego , iż w §3 przewiduje uprawnienie dla organu innego niż zarząd Wspólnoty do działania w jej imieniu , w ramach wykonywania jej postanowień.

Z przyczyn, trafnie podniesionych przez Sąd Okręgowy w motywach wyroku, zarzut ten należy odeprzeć dlatego , że z treści tego paragrafu uchwały tego rodzaju kompetencja dla innego niż zarząd podmiotu nie wynika.

Pomijając pewną niedoskonałość redakcyjną tego zapisu, przyjmując zasadę takiej interpretacja tego tekstu, aby odzwierciedlić jego rzeczywisty sens , powiedziec należy , iż nie stanowi on podstawy do tego, aby zarząd zawierał w imieniu Wspólnoty jakiegokolwiek umowy do czego byłoby niezbędne pełnomocnictwo pochodzące od jej członków .

Na podstawie tego postanowienia członkowie pozwanej upoważnili właśnie nie inny podmiot , a zarząd do tego, aby podjętą uchwałę wykonał , m. in. poprzez udział w zebraniu przedstawicieli zarządów wszystkich Wspólnot oraz w zatwierdzaniu i finansowym rozliczaniu wspólnej inwestycji zainstalowania szlabanu na parkingu.

Nie można wobec podzielić zapatrywania skarżącego , że powołana przezeń norma ustawy o własności lokali została tym postanowieniem naruszona.

Niezasadnym jest także zarzut kolejny , odnoszący się do uchwały nr (...) dotyczącej zmiany sposobu przeznaczenia pomieszczenia nr (...) w budynku nr (...).

Przy jej podjęciu nie doszło , wbrew stanowisku L. N. (1) do naruszenia art. 22 ust. 2 ustawy w sposób przez niego wskazany.

Po pierwsze, apelujący nie dowiódł w postępowaniu , iż pomieszczenie to nie przynależy do nieruchomości wspólnej i wobec tego jest wyłączone od możliwości decydowania o nim przez członków Wspólnoty w formie uchwały , której legalność neguje. Przeciwnie , z niekwestionowanych przezeń ustaleń wynika , że pomieszczenie to zawsze było przeznaczone na potrzeby służące tej nieruchomości , przez długi czas wcześniej służąc potrzebom osób sprzątających. Zatem służyło nieruchomości wspólnej , a nie właścicielom poszczególnych lokali. Co więcej , także określeniu takiego jego przeznaczenia była przeznaczona wcześniejsza uchwała Wspólnoty nr(...) do której , w ramach motywów omawianego zarzutu skarżący się odwołuje , nie twierdząc równocześnie , chociaż dotyczyła tej samej materii i ona z przyczyn obecnie powoływanych , także była z prawem niezgodną.

Już to stwierdzenie wystarcza do uznania , że zarzut ten nie jest usprawiedliwiony.

Na marginesie należy wskazać , że niezasadnym jest także ten argument powoda w ramach które twierdził , że uchwała nr (...)jest nielegalna dlatego , iż jest sprzeczna z tym poprzednim aktem , w warunkach wcześniejszego jego nie uchylene oraz wobec tego , że objaśniający jej treść „ komentarz „ do uchwały nr(...), nie stanowił załącznika do niej.

W tej pierwszej kwestii stwierdzić należy , że Wspólnota jest uprawniona do zmiany swojego stanowiska co do sposobu zarządu nieruchomością wspólną jako całością lub elementem ją współtworzącym , wobec tego nie jest zobligowana do wcześniejszego uchylene uchwały w tej kwestii przed podjęciem nowej, inaczej regulującej przyjęty uprzednio sposób.

Sam fakt , że nowa uchwała zostaje ważnie podjęta , powoduje , że dotycząca tego samego zagadnienia uchwała poprzednia, przestaje obowiązywać .

Chybiony jest także drugi z podnoszonych argumentów podniesionych przez apelującego.

Z niekwestionowanych ustaleń poczynionych w sprawie [w tym także zeznań L. N. (1)] wynika , że przed głosowaniem nad uchwałą nr (...)członkowie Wspólnoty , z materiałów doręczonych przez zarząd, dowiedzieli bardziej szczegółowo sięjaki ona ma przedmiot. Skoro tak , to nie sposób zasadnie twierdzi , że nie uczynienie tego wyjaśnienia , nazywanego kolokwialnie „ komentarzem „ , załącznikiem do uchwały może stanowić usprawiedliwionej podstawy jay uchylecia , jako niezgodnej z prawem.

Ten sam zarzut naruszenia art. 22 ust. 2 w zw z art. 1 ust. 1 ustawy skarżący odnosi do uchwały nr (...) dotyczącej warunków zagospodarowania i rozliczania finansowego, środków pochodzących ze sprzedaży zużytych ciepłomierzy i wodomierzy .

Nie jest on trafny.

Liczniki - ciepłomierze i wodomierze są urządzeniami , które zapewniają rozliczanie kosztów dostawy wody do nieruchomości wspólnej , którą ma zapewnić zarządca tej realności , którym jest zarząd Wspólnoty / ustanowiony zarządca./

Obowiązek ten wynika wprost z brzmienia art. 6 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r [jedn., tekst DzU z 2017 poz. 328]

Regulacja ta, w ust. 8 tej normy , zobowiązuje właściciela lokalu do jego udostępnienia go w celu założenia licznika , jego konserwacji , legalizacji i odczytu .

Liczniki , które zakładane są poza lokalami , przy głównych zaworach, z uwagi na ich umiejscowienie w elementach nieruchomości wspólnej[w pozwanej Wspólnocie , co wynika z ustaleń, znajdują się na klatce schodowej , poza poszczególnymi mieszkaniami] stanowią jej składnik , a wobec tego do czasu w którym zapewniają wspomniane rozliczenie , przynależą do tej nieruchomości.

Sytuacja zmienia się wtedy gdy przestają one , niezależnie od przyczyny pełnić swoją funkcje . Wówczas stają się składnikiem majątku właścicieli poszczególnych lokali , którzy mogą nimi zadysponować , w uznany przez siebie za właściwy, sposób.

Tego właśnie dotyczy kwestionowana uchwała , która wbrew stanowisku skarżącego nie narusza prawa. Właściciele mają na jej podstawie możliwość zdecydowania o tym , jak należy postąpić ze zdemontowanymi urządzeniami , a dopiero w warunkach braku ich odbioru w oznaczonym czasie , zarząd jest uprawniony do ich zbycia i takiego zadysponowania środkami pozyskanymi z niej , że zasilają one konta poszczególnych członków Wspólnoty, przeznaczone na gromadzenie wpłat na poczet ich udziału w kosztów zarządu nieruchomością wspólną .

Nie sposób zatem mówić o tym , że postanowienia te naruszają przepisy prawa czy interesy ekonomiczne członków [w tym powoda , który , nota bene, nie zdecydował się na odebranie urządzenia w terminie określonym w uchwale]

Nietrafnym jest również zarzut apelującego, w ramach którego podnosi naruszenie art. 23 ust. 3 w zw z art. 25 ust. 1a ustawy , odnosząc go do uchwały nr (...), dotyczącej sposobu doręczania korespondencji członkom Wspólnoty.

Przede wszystkim należy zwrócić uwagę , że uchwała rozszerza tylko sposób w jaki może to nastąpić.

Nie prowadzi w swoich konsekwencjach do wykluczenia tego doręczania w formie dotychczasowej [przesyłką zwykłą] , a jedynie stanowi o udogodnieniu dla tych , którzy zdecydują się na skorzystanie z formy elektronicznej.

Zatem , jak trafnie, wbrew stanowisku skarżącego , ocenił to Sąd I instancji, uchwała nie narusza przepisu art. 23 ust. 3 ustawy, przewidującej obowiązek powiadomienia o treści uchwały podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów , w formie pisemnej.

Forma ta , jako przewidziana przez ustawę i oceniona przez ustawodawcę jako wystarczająca, zaprzecza również trafności argumentów skarżącego , który uznawał ją za sprzeczną z art. 25 ust. 1 a ustawy , dla braku możliwości ustalenia terminu w jakim można skorzystać z uprawnienia do zaskarżenia uchwały podjętej w tej formie.

Z podanych przyczyn w uznaniu apelacji za niezasadną , Sąd Apelacyjny orzekł o jej oddaleniu, na podstawie art. 385 kpc.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego była norma art. 98 §1 i 3 kpc w zw z art. 108 §1 i 391 §1 kpc i wynikająca z niej , dla wzajemnego rozliczenia stron z tego tytułu , zasada odpowiedzialności za wynik sprawy.

Kwota należna stronie pozwanej została ustalona , zważywszy , że apelacją były kwestionowane cztery uchwały , a Wspólnota była profesjonalnie zastępowana przez adwokata, na podstawie §8 ust. 1 w zw z §10 ust. 1 pkt 2 oraz § 20 Rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 [DzU z 2015 poz. 1800 ze zm]

SSA Grzegorz Krężolek SSA Jerzy Bess SSA Zbigniew Ducki