

Sygn. akt I ACa 1304/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSA Paweł Czepiel (spr.)

Sędziowie: SSA Regina Kurek

SSA Wojciech Żukowski

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2023 r. w Krakowie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa E. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 27 sierpnia 2021 r., sygn. akt I C 677/21

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 1304/21

Uzasadnienie
wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 7 czerwca 2023 r.

W pozwie złożonym w dniu 10 marca 2021 r. powód **E. P.** wniósł o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K. nr (...) podjętej w dniu 28 stycznia 2021 r.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, iż jest właścicielem lokalu numer (...), położonego w budynku przy ul. (...); w dniu 28 stycznia 2021 r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę, w której wyraziła zgodę na wydatkowanie ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym kwoty 2.766,63 zł na pokrycie kosztów usunięcia pęknięć spowodowanych osiadaniem budynków w łazience lokalu nr (...). Powód podniósł, iż w jego ocenie uchwała ta narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesy właścicieli lokali, albowiem on, jak i pozostali członkowie Wspólnoty nie korzystają z łazienki w lokalu nr (...). Nadto powód wskazał, że członkowie wspólnoty nie mogą podejmować uchwał dotyczących indywidualnych spraw właścicieli, czy też uchwał, które nie dotyczą części wspólnych nieruchomości.

Strona pozwana **Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w K.** wniosła o oddalenie powództwa wskazując, że zaskarżona uchwała nie jest niezgodna z przepisami prawa ani umową właścicieli lokali, nie narusza też zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani słusznego interesu powoda.

Sąd Okręgowy w Kielcach oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że w maju 2020 r. M. D. (1) – właścicielka lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zgłosiła Zarządcy Wspólnoty drogą mailową problem dotyczący zawilgocenia i spękania ściany w przedpokoju jej sąsiada z lokalu nr (...), który to przedpokój przylega bezpośrednio do jej łazienki. W treści maila M. D. wskazała, że problem ten pojawił się już 3 lata wcześniej i wówczas, za radą Zarządcy, na swój koszt wykonała dodatkową warstwę silikonu uszczelniającego styk ścian i podłogi w kabinie prysznicowej. Wskazała ona, że jej zdaniem problem wynika z pęknięcia ścian, występującego w całym jej mieszkaniu oraz innych mieszkaniach na parterze oraz wyraziła wolę porozumienia się co do likwidacji szkód w jej mieszkaniu. M. D. przedłożyła następnie Zarządcy Wspólnoty opinię rzeczoznawcy budowlanego. Zgodnie z tą opinią przyczyną uszkodzeń było pęknięcie na wspólnej ścianie z przedpokojem lokalu nr (...), którym to pęknięciem woda przedostawała się do wewnątrz ściany powodując wybrzuszenia tynku w przedpokoju lokalu nr (...). Rzeczoznawca budowlany wskazał przy tym, że przyczyną uszkodzenia ściany było powstanie naprężeń w ścianach budynku związanych z osiadaniem budynku, a pęknięcia tego typu należy zaliczyć do wad powstałych w nowo wybudowanych budynkach; przyczyną powstania uszkodzeń nie było użytkowanie łazienki w lokalu nr (...). Rzeczoznawca budowlany oszacował również koszt naprawy uszkodzeń w łazience lokalu nr (...) w dwóch wersjach, szacując ten koszt na 4733,26 zł brutto (przy wymianie całej okładziny ścian) i 2386,63 zł brutto (przy zakupie płytek zbliżonych do już położonych w łazience i wymianie tylko części okładziny).

W dniu 9 września 2020 r. odbywało się zebranie członków pozwanej Wspólnoty, na którym poruszona została kwestia uszkodzeń powstałych w mieszkaniu nr (...) M. D. i w mieszkaniu nr (...) M. G.. Zarządca wskazał, że w lokalach tych na skutek osiadania budynku pojawiły się pęknięcia ścian, a koszt usunięcia uszkodzeń w lokalu nr (...) wynosi 2366,63 zł i 400 zł jako koszt ekspertyzy biegłego; wskazano przy tym, że ubezpieczyciel Wspólnoty odmówił wypłaty odszkodowania z uwagi na nieobjęcie takich szkód warunkami umowy ubezpieczenia. Podjęto decyzję, iż uchwała w przedmiocie zwrotu kosztów remontu w lokalu nr (...) wraz z kosztami ekspertyzy będzie głosowana w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Przed podjęciem uchwały powód dwukrotnie zwracał się do Zarządcy pozwanej Wspólnoty drogą mailową o udzielenie mu wyjaśnień co do uzasadnienia podjęcia uchwały, w tym do wskazania, czy ubezpieczenie budynku obejmuje tego typu szkody.

W dniu 28 stycznia 2021 r. pozwana Wspólnota w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę numer (...), w której wyraziła zgodę na wydatkowanie środków z funduszu remontowego w wysokości 2766,63 zł na pokrycie kosztów usunięcia skutków pęknięć spowodowanych osiadaniem budynków w łazience lokalu numer (...) (§ 1 uchwały) oraz zobowiązała Zarząd i Zarządcę do wybrania najkorzystniejszej oferty oraz do minimalizacji kosztów (§ 2 uchwały). Za przyjęciem uchwały oddano 52,04%, przeciwko 13,60%, wstrzymało się 11,38%.

Zgodnie z § 44 ust. 1 statutu Wspólnoty, w pozwanej Wspólnocie utworzony został wyodrębniony fundusz remontowy. § 44 ust. 2 i 3 statutu stanowiły, że fundusz ten powstaje z zaliczek wnoszonych przez właścicieli, wysokość zaliczki ustala się uchwałą właścicieli, zaś zgromadzone na nim środki mogą być przechowywane na terminowych depozytach bankowych, na podstawie odpowiedniej uchwały. Ust. 4 § 44 statutu stanowił, iż środki zgromadzone na funduszu remontowym mogą być wykorzystane wyłącznie na remonty i modernizacje części wspólnej, chyba że późniejsza uchwała zmieni ich przeznaczenie.

Strona pozwana posiada trzy grupy środków: środki związane z kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, z których są pokrywane bieżące koszty utrzymania, zaliczki na media dostarczane do mieszkań (c.o., woda, wywóz śmieci) i środki wpłacane na fundusz remontowy.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne. Sąd Okręgowy odwołał się do art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz.U. 2019, poz. 737) i dokonał analizy ww. przepisu oraz art.18 ww. ustawy.

Sąd Okręgowy uznał, że powód dysponuje legitymacją czynną w sprawie i że zachował ustawowy termin do zaskarżenia uchwały.

Zdaniem Sądu I instancji uchwała nr(...) nie jest niezgodna z przepisami prawa, a to mając na uwadze art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Jak wynika z art. 14 ww. ustawy, pierwszą kategorią kosztów, którą wskazuje ww. przepis, są wydatki na remonty i bieżącą konserwację. W praktyce działania wspólnot mieszkaniowych część wpłat właścicieli lokali dokonywanych na poczet zarządu nieruchomością wspólną jest gromadzona w ramach wyodrębnionego funduszu remontowego. Status prawny takiego funduszu nie został unormowany w ustawie, jednakże dopuszczalność jego tworzenia na podstawie uchwały właścicieli lokali potwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z 26 stycznia 2011 r., II CSK 358/10, w którym wskazano, że uchwała taka może określać zasady gromadzenia środków na funduszu remontowym oraz dysponowania nim przez zarząd wspólnoty. Podkreślić należy, iż środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym stanowią majątek wspólnoty mieszkaniowej, która jest ich dysponentem (zob.: uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów - zasada prawna z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07).

Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Gdańsku w uzasadnieniu wyroku z 21 lutego 2019 r., sygn. I ACa 460/18, ustawa o własności lokali nie zawiera regulacji dotyczącej tzw. funduszu remontowego, z żadnego przepisu ustawy nie wynika obowiązek utworzenia takiego funduszu, nie budzi jednak wątpliwości iż możliwość jego utworzenia wynika z art. 14 pkt. 1 ustawy, w art. 14 pkt. 1 mowa jest jednak wyłącznie o wydatkach na remonty i konserwację wspólnej jako składnik kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a nie o przeznaczeniu na ten cel funduszu remontowego czy części zaliczek wpłacanej przez właścicieli lokali, niezasadne są więc twierdzenia, jakoby środki tam zgromadzone mogłyby być wykorzystywane wyłącznie na ustawowy cel, czyli remonty i bieżącą konserwację. Sąd Apelacyjny wskazał nadto, iż środki pieniężne zgromadzone na tzw. funduszu remontowym zaliczane są do majątku własnego wspólnoty, odrębnego od majątku właścicieli lokali i ich dysponentem jest wyłącznie wspólnota, a wyliczenie kosztów zarządu nieruchomością wspólną z art. 14 pkt. 1 ma charakter jedynie przykładowy, Wspólnota może swobodnie dysponować środkami z tzw. funduszu remontowego i przeznaczać środki na nim zgromadzone na wszelkie cele w tym przepisie niewymienione, o tyle o ile związane są one z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Sąd I instancji przywołał wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 13 sierpnia 2013r., sygn. I ACa 484/13. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Apelacyjny w Katowicach wskazał, iż podłoga w lokalu usytuowanym na wyższej kondygnacji w postaci desek, parkietu, płytek itp. służy do wyłącznego użytku właściciela lokalu, który z niej korzysta. Sufit w postaci wykończenia, czy oświetlenia służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu usytuowanego poniżej. Jednakże płyta podłogowa (stropowa) jako element konstrukcyjny budynku służy do ogólnego użytku i stanowi element, za którego stan odpowiedzialność ponosi Wspólnota. W przypadku naruszenia tego elementu lub jego wad oddziałujących na więcej niż jeden lokal, koszty związane z remontem i konserwacją odpowiedzialność ponosić winna Wspólnota. Podobne rozumowanie należy zastosować w przypadku tarasów, jakie występują w budynku Wspólnoty. Wady i uszkodzenia mające wpływ nie tylko na lokal tego właściciela, który korzysta z tarasu, winny być traktowane jako dotyczące elementu części wspólnej, a nie tylko lokalu przynależnego danemu właścicielowi. W przeciwnym wypadku odspojenie się tarasu od budynku, skutkujące pęknięciem stropu w lokalu usytuowanym poniżej byłaby problemem istniejącym wyłącznie między dwoma właścicielami lokali sąsiadujących w pionie. Tego rodzaju wada konstrukcyjna nie może obciążać wyłącznie osoby, która użytkuje lokal z tarasem, gdyż nie byłaby ona związana wyłącznie z użytkowaniem danego lokalu.

Jak wynikało ze stanu faktycznego, przyczyną powstania uszkodzeń w łazience lokalu nr (...) nie było użytkowanie tej łazienki – przyczyną uszkodzeń było uszkodzenie ściany nośnej pomiędzy lokalami numer (...) – jej pęknięcie na skutek powstanie naprężeń w ścianach budynku związanych z osiadaniem budynku, a pęknięcia tego typu należy zaliczyć do wad powstałych w nowo wybudowanych budynkach. W takiej sytuacji źródłem powstania szkody w lokalu numer (...) była część wspólna nieruchomości w postaci ściany nośnej, a zatem to Wspólnota odpowiada za naprawienie tej szkody. Zdaniem Sądu I instancji przeznaczenie na ten cel – naprawienia szkody co prawda

w indywidualnym lokalu, ale spowodowanej wadą części wspólnej - środków podchodzących z majątku wspólnoty mieszkaniowej zgromadzonych na funduszu remontowym, nie jest sprzeczne z przepisami prawa.

Co do przesłanki w postaci naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną Sąd I instancji wskazał, iż prawidłowe wykonywanie czynności z zakresu zarządzania i administrowania wspólną nieruchomością oznacza poprawne gospodarstwo, zgodne z dobrymi obyczajami i standardami zarządczymi, wykonywanie niezbędnych działań, których wymaga wspólna własność. Zdaniem więc Sądu Okręgowego uchwała nr (...) nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, albowiem poprzez polubowne rozwiązanie kwestii uszkodzeń w lokalu nr (...) Wspólnota uniknęła chociażby procesu sądowego, jaki mogłaby wytoczyć jej właścicielka lokalu. Z tych też względów zaskarżona uchwała zdaniem Sądu I instancji nie narusza również interesów powoda.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację wniósł powód zarzucając naruszenie przepisów postępowania, które mogły mieć wpływ na wynik sprawy - art. 227 k.p.c. poprzez odrzucenie wniosku dowodowego o uzupełnienie opinii rzeczoznawcy inż. J. W. na okoliczność tego, czy ściana między lokalem (...) jest ścianą nośną czy działową, a tym samym nierozpoznanie istoty sprawy.

W rezultacie powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie zaskarżonej uchwały ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny podziela dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę materiału dowodowego, znajdującą podstawę w dyrektywach oceny dowodów zawartych w treści art. 233 § 1 k.p.c., oraz ustalony stan faktyczny i przyjmuje je za własne.

Sąd Apelacyjny podziela także wnioski wyprowadzone przez Sąd Okręgowy na podstawie ustalonego stanu faktycznego.

W sprawie powód jako podstawę złożonej apelacji wskazał naruszenie art. 227 k.p.c. poprzez odrzucenie wniosku dowodowego o uzupełnienie opinii rzeczoznawcy inż. J. W. na okoliczność tego, czy ściana między lokalem (...) jest ścianą nośną czy działową, a tym samym nierozpoznanie istoty sprawy. Należy podkreślić, że dla uznania skuteczności zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji normy prawnej wynikającej z art. 227 k.p.c. niezbędne jest wykazanie, że Sąd albo przeprowadził dowód na okoliczności, które w zasadzie nie miały istotnego znaczenia albo odmówił przeprowadzenia dowodu na okoliczności, które miały istotne znaczenie w sprawie, w sposób wadliwy dokonując oceny, że nie posiadają takiego charakteru. Strona skarżąca powołując się na zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. winna również wskazać na uchybienie innym normom prawa ujętym w przepisach regulujących postępowanie dowodowe (A. Turczyn [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Postępowanie procesowe. Komentarz aktualizowany, red. O. M. Piaskowska, LEX/el. 2023, art. 227). Co więcej, konieczne jest także wskazanie przez apelanta jakie konkretne wnioski dowodowe zmierzające do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy Sąd pominął. W tym miejscu należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 205³ § 1, 2 i 3 k.p.c. przewodniczący może zarządzić wymianę pism przygotowawczych, zobowiązując strony do wskazania w nich wszystkich twierdzeń i dowodów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy pod rygorem utraty prawa do ich powoływania w toku dalszego postępowania. Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem judykatury w takiej sytuacji twierdzenia i dowody zgłoszone z naruszeniem ww. obowiązku podlegają pominięciu, chyba że strona uprawdopodobni, iż ich powołanie w piśmie przygotowawczym nie było możliwe albo że potrzeba ich powołania wynika później. Jak wynika z akt sprawy zarządzeniem z 21 maja 2021 r. powód został zobowiązany do złożenia w terminie 2 tygodni pisma procesowego odnoszącego się do odpowiedzi na pozew, z powołaniem wszelkich twierdzeń i dowodów – pod rygorem pominięcia. W piśmie stanowiącym odpowiedź na pozew powód nie wniósł o uzupełnienie opinii rzeczoznawcy inż. J. W. na okoliczność tego, czy ściana między lokalem (...) jest ścianą nośną czy działową, dopiero na rozprawie w dniu 19 sierpnia 2021 r. pełnomocnik powoda wniósł o przeprowadzenie ww. dowodu, a

zatem działanie Sądu I instancji polegające na oddaleniu wniosku o zwrócenie się do biegłego o udzielenie informacji jako spóźnionego należało ocenić jako prawidłowe. Nie można bowiem przyzwalać na sytuacje, w których nie będą wyciągane negatywne konsekwencje procesowe wobec nieprzestrzegania przez stronę określonego terminu i nie ma znaczenia, iż powód zaczął działać przez pełnomocnika dopiero po jego ujawnieniu się na rozprawie w dniu 19 sierpnia 2021 r., bowiem miał możliwość skorzystać z profesjonalnych usług prawnych już na wcześniejszym etapie procesu. Nie można uznać, jak próbował wykazać to apelujący, że sam powód w nieudolny procesowo sposób kwestionował w pozwie sporządzoną przez biegłego opinię i wniósł o jej skonfrontowanie lub skontrolowanie, bowiem jest to swoista nadinterpretacja i w żadnej mierze z pozwu nie wynika, ażeby powód wniósł o przeprowadzenie ww. wniosku dowodowego. Również w piśmie z 11 czerwca 2021 r. powód wniósł o zobowiązanie strony pozwanej o ujawnienie ekspertyzy na okoliczność powstania uchwały, nie był to więc wniosek o uzupełnienie opinii rzeczoznawcy.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art.385 kpc oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z odpowiedzialnością za wynik postępowania na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.