

Sygn. akt I ACa 719/13

Sygn. akt I ACz 1307/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Maria Iwankiewicz
Sędziowie:	SSA Danuta Jezińska (spr.) SSO del. Tomasz Żelazowski
Protokolant:	sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. D.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 25 czerwca 2013 r., sygn. akt I C 613/11

oraz zażalenia pozwanej na rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zawarte w wyroku

I. zmienia postanowienie zawarte w punkcie drugim zaskarżonego wyroku w ten sposób, że zasądza od powoda J. D. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w M. kwotę 1.080 (jeden tysiąc osiemdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania;

II. oddala zażalenie w pozostałej części;

III. oddala apelację powoda w całości.

SSO del. T. Żelazowski SSA M. Iwankiewicz SSA D. Jezińska

Sygn. akt I ACa 719/13

I A Cz 1307/13

UZASADNIENIE

J. D. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w M. wniósł o uchylenie uchwał pozwanej nr: (...), (...), (...), (...), (...) i (...) z dnia 26 marca 2011 r.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 25 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie powództwo oddalił i obciążył powoda kosztami procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia, według których we Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w M. znajduje się około 100 lokali mieszkalnych, z czego trzy mieszkania są zasiedlone na stałe, pozostałe traktowane są przez właścicieli jako lokale wypoczynkowe. Budynki należące do zasobów Spółdzielni są w złym stanie technicznym. Problemy dotyczą głównie tarasu na budynku (...), dachu na budynku (...) i (...) oraz balkonów na obu budynkach i mimo dotychczasowych prac nie zostały rozwiązane. Problemy techniczne są powszechnie znane członkom Wspólnoty, niektóre uszkodzenia są widoczne dla osób stojących przed budynkiem. Balkony przynależne do budynków Wspólnoty konstrukcyjnie stanowią część stropów. Nieprawidłowe wykonanie izolacji wodnej powodowało, że występowały przecieki w płytach balkonów. Nieprawidłowej izolacji towarzyszyło spękanie płyt balkonowych. Z budynkiem przy (...), połączony był taras stanowiący dach garażu. Przenikająca woda do wnętrza garażu powodowała powstawanie stalaktytów z soli i wypłukanego węgla wapnia – składnika korodującego betonu. Nieszczelności płyty tarasu doprowadziły do zalań garażu i stojących tam pojazdów. Kwestie finansowe stanowiły przyczynę niezgody między częścią mieszkańców budynku przy (...) oraz (...). J. D., mieszkający przy (...) uważał, że istnienie wspólnego funduszu remontowego jest niekorzystne dla właścicieli mniejszego budynku, w którym znajduje się jego lokal.

Stan nieruchomości i postulaty właścicieli mieszkań sprawiły, że zarząd Wspólnoty podjął decyzję o rozpoczęciu prac remontowych. W celu przygotowania do remontu zarząd zdecydował o zasięgnięciu opinii specjalisty. Kontrolę stanu technicznego przeprowadził A. J., który w tym celu kilkakrotnie dokonywał oględzin nieruchomości należących do Wspólnoty, koncentrując się na dachu, przy (...) i (...), tarasie przy (...) oraz balkonach przy obu budynkach. Stan techniczny dachu, a w szczególności brak ław kominiarskich nie pozwolił mu na wejście na jego powierzchnię, oględzin dokonał z wyłazu na dach, okien oraz z podwórza. W ocenie A. J. stan dachu, tarasu i balkonów był ewidentnie zły. Wynik oględzin oraz wynosząc kilkanaście tysięcy złotych koszty ekspertyzy, skłonił Zarząd do odstąpienia od zlecenia tego typu badań i poprzestaniu na kosztorysie oraz niepełnej ekspertyzie opartej o oględziny. Według kosztorysów sporządzonych przez A. J. prace dekararskie zostały wycenione na 338.392,57 zł, remont tarasu na 265.771,09 zł.

Na początku marca 2011 r., wszyscy członkowie wspólnoty otrzymali powiadomienia o zebraniu, planowanym na 26 marca 2011 roku. Powiadomienie zawierało, prócz wskazania czasu i miejsca zebrania, również plan zebrania, w tym wskazanie zagadnień, których mają dotyczyć tematy uchwał, jakie miały zostać przedłożone do głosowania, plan gospodarczy w formie zestawienia, sprawozdanie finansowe zarządu. Na zebraniu stawili się właściciele, dysponujący udziałem w nieruchomości wspólnej, w wysokości 56,78%. Jako pierwsza poddana pod głosowanie została uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego oraz udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty. Głosowanie przebiegało w ten sposób, że właściciele podpisywali otrzymane na początku zebrania mandaty, a zbierali je członkowi komisji skrutacyjnej. W następnej kolejności przewodniczący omówił plan remontów na 2011 rok. Zebrani właściciele otrzymali informacje zarówno o istniejącym stanie faktycznym, jak i możliwościach przeprowadzenia remontu, technologiach i wykonawcach. W toku obrad wyjaśniono zebranych, że kosztorysów i ofert zebranych od wykonawców nie wysyłano z uwagi na koszt przesyłki i zostaną one przedstawione przed głosowaniem na zebraniu. W sprawie dachu według kosztorysu, remont miał kosztować 360.000 zł. Zebrani dowiedzieli się o stanie funduszu remontowego oraz możliwościach zaciągnięcia kredytu i jego spłacie poprzez dokonywanie comiesięcznego odpisu z funduszu remontowego w wysokości 70% zgromadzonych środków. Jednocześnie został udostępniony kosztorys i opinia techniczna. Po przeprowadzeniu dyskusji przystąpiono do głosowania nad uchwałami nr (...) o remoncie dachu, nr (...) o remoncie tarasu i nr (...) w sprawie balkonów. M. R. zgłosił wniosek połączenia i głosowania

w jednej uchwale kwestii dotyczących remontu dachu i tarasu. Wniosek ten poparł L. P. wskazując, że w jednej uchwale może być głosowana sprawa remontu dachu, tarasu i balkonów. W tej sytuacji podjęto głosowanie nad uchwałą nr(...) w sprawie przyjęcia planu remontu dachu, tarasu i balkonów. Atmosfera zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, jakie odbyło się w dniu 26 marca 2011 roku, odbiegała od przyjętych w takich okolicznościach standardów. Uczestnicy wzajemnie się zagłuszali i utrudniali sprawne prowadzenie zgromadzenia.

Członkowie Wspólnoty w piśmie z dnia 19 maja 2011 roku, sporządzonym przez zarządcę, działającego z upoważnienia Zarządu Wspólnoty, zostali powiadomieni, że w głosowaniu na zebraniu w dniu 26 marca 2011 roku oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęte zostały, między innymi, uchwały nr: (...), (...), (...), (...), (...) i (...). Uchwały zostały podjęte i weszły w życie z dniem ich podjęcia, to jest 16 maja 2011 roku.

Uchwała nr (...), w sprawie przyjęcia sprawozdania za rok 2010 i udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty, została przyjęta większością głosów.

W uchwale nr(...), właściciele lokali, postanowili wykonać remont dachu budynku przy ul. (...), w oparciu o dokumentację techniczną, opracowaną przez pracownię projektową (...). Maksymalna wartość remontu na podstawie kosztorysu inwestorskiego została ustalona na 337.000 zł brutto. Remont miał zostać sfinansowany ze środków funduszu remontowego oraz z zaciągniętego kredytu bankowego. Właściciele lokali upoważnili Zarząd Wspólnoty do wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie remontu dachu. Uchwała została przyjęta większością głosów reprezentujących 52,55 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

W uchwale nr(...), właściciele lokali, po dyskusji, postanowili wykonać remont balkonów, w których zostały stwierdzone wady konstrukcyjne na koszt Wspólnoty. Wspólnota zobowiązała się pokryć koszty remontu w zakresie: zdjęcia pokrycia balkonów do warstwy izolacyjnej, naprawy izolacji oraz wylania szlachty betonowej.

W uchwale nr(...) właściciele lokali postanowili wykonać remonty:

- dachu budynku przy ul. (...), w oparciu o dokumentację techniczną, opracowaną przez pracownię projektową (...); maksymalną wartość remontu dachu Wspólnota określiła na podstawie kosztorysu inwestorskiego 337.000 złotych brutto;

- tarasu przynależnego do budynku (...) nr (...) w oparciu o dokumentację techniczną opracowaną przez pracownię projektową (...) maksymalną wartość remontu tarasu na podstawie kosztorysu inwestorskiego ustalono na 288.000 złotych brutto;

- balkonów w budynkach, w których zostały stwierdzone wady konstrukcyjne na koszt Wspólnoty; Wspólnota zadeklarowała, że pokryje koszty remontu w zakresie: zdjęcia pokrycia balkonu do warstwy izolacyjnej, naprawy izolacji oraz wylania szlachty betonowej. Wspólnota postanowiła, że remonty zostaną sfinansowane ze środków funduszu remontowego oraz z zaciągniętego kredytu bankowego. Właściciele lokali upoważnili Zarząd Wspólnoty do wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie remontów ustalonych w niniejszej uchwale. Uchwała została przyjęta większością głosów reprezentujących 65,37 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

W uchwale nr(...) właściciel lokali postanowili o przyjęciu rocznego planu gospodarczego zarządzania nieruchomością. Uchwała została przyjęta większością głosów reprezentujących dla 66,72 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

W uchwale nr(...), właściciele lokali postanowili wyrazić zgodę na zawarcie umowy dzierżawy części korytarza, pomiędzy Zarządem Wspólnoty, a Właścicielką mieszkania nr (...) przy (...). Uchwała została przyjęta większością głosów reprezentujących 51,27 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Po podjęciu uchwał ich treść została opublikowana na stronie internetowej Wspólnoty.

W ustalonych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał powództwa za bezzasadne. Wskazał, że ustaleń dokonał w oparciu o materiał osobowy i dokumentarny. W ocenie Sądu dowód z zeznań świadków M. M., Ł. W., M. B. oraz wyjaśnienia

powoda J. D. zasługiwały na uznanie za wiarygodne jedynie w części. Sąd pominął wnioskowany przez powoda dowód z nagrania na płycie CD zebrania Wspólnoty z 26 marca 2011 r. uznając go za nieprzydatny do prowadzenia ustaleń faktycznych oraz zbędny. Jego zdaniem, okoliczności, jakie miały być nim wykazane, zostały już wcześniej wykazane innymi dowodami, w szczególności zeznaniami świadków. Nadto powód nie powiązał fragmentów protokołu, które uważa za nieprawdziwe, z odpowiednimi fragmentami nagrania potwierdzającymi jego twierdzenia, a przy tym według powoda nagranie zostało poddane opracowaniu, co oznacza, że nie oddaje wiernie przebiegu zgromadzenia. W ocenie Sądu protokół z zebrania został sporządzony w sposób technicznie prawidłowy, zawiera określenie zarówno podejmowanych czynności, jak i osób, które ich dokonywały, jego treść jest jasna i logicznie spójna oraz brak podstaw do uznania go za nierzetelny, wobec czego Sąd przyjął go w poczet materiału dowodowego na podstawie, którego dokonywane były ustalenia faktyczne w sprawie.

Sąd stwierdził, że dowody w postaci kart i tabel do głosowania, listy obecności oraz protokołu komisji skrutacyjnej korespondują albo, co najmniej nie są sprzeczne, z dowodami w postaci uchwał z 26 marca 2011 roku: nr (...), (...), (...), (...) i (...) wraz z załączonymi do nich protokołami komisji skrutacyjnej oraz zeznaniami świadków. Sposób zwołania i prowadzenia zebrania, jak również podejmowane w jego toku głosowania, ich tryb i tematyka oraz rezultat znajdują wyraźne odzwierciedlenie w treści wskazanych dowodów, która w ocenie Sądu jest logicznie spójna i rzetelnie oddaje rzeczywisty przebieg wydarzeń.

Sąd nie podzielił również zarzutu według którego przed głosowaniem członkowie Wspólnoty nie otrzymali treści uchwał, i w ten sposób pozbawiono ich możliwości właściwego przygotowania do podjęcia decyzji. Przeprowadzone w toku postępowania dowody, w ocenie Sądu jasno wskazały, że w chwili podejmowania uchwały powód, jak też inni właściciele obecni na zebraniu, znali ich treść oraz motywy, jakimi kierował się proponujący je Zarząd. Dyskusja nad uchwałami była szczegółowa, a Zarząd i Zarządca udzielali licznych i wyczerpujących informacji, co jasno wynika zarówno z protokołu zebrania, jak i zeznań świadków, prócz M. M., Ł. W. i M. B.. Uwagi te odnoszą się również do kwestii przedstawienia sprawozdań. Niespotykane i ekonomicznie nieuzasadnione jest przesyłanie właścicielom przed głosowaniem pełnego sprawozdania z zarządu oraz sprawozdania finansowego; tego typu dokumenty, w pełnej wersji, są dostępne w siedzibie zarządcy. Wystarczające jest przesłanie opracowań tych sprawozdań, a ich szczegółowe przedstawienie następuje na zebraniu.

Sąd nie stwierdził żadnych nieprawidłowości w głosowaniu i podliczaniu głosów. Przyjęcie uchwał w trybie mieszanym jest zgodne z art. 23 ust. 1 ustawy, a nadto uzasadnione z uwagi na fakt, że praktycznie wszyscy właściciele mieszkają poza M..

Jako całkowicie niesłuszny i oderwany od praktyki funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych ocenił zarzut liczenia głosów, oddanych w drodze ich indywidualnego zbierania przez zarządcę, a nie przez komisję skrutacyjną.

Sąd nie podzielił zarzutów powoda, że w związku z głosowaniami na zebraniu w dniu 26 maja 2011 roku, doszło do naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, jak również do naruszenia jego interesów jako właściciela mieszkania i członka Wspólnoty. W ocenie Sądu dowody w postaci kosztorysu inwestorskiego z 21 marca 2011 oraz założeń technicznych do wykonania remontu dachu z lutego 2011 roku, nie budzą wątpliwości w zakresie swojej treści. Przedstawione w nich informacje są rzeczowe i precyzyjne. Nie ulega wątpliwości, że Zarząd Wspólnoty zlecił wykonanie kosztorysu robót związanych z remontem dachu i tarasu oraz założeń technicznych remontu dachu i taki kosztorys oraz założenia zostały wykonane przez uprawnioną do tego osobę - A. J.. Powód zresztą potwierdził, że remont jest potrzebny, jednak nie zgodził się na treścią uchwał, które go dotyczą. Potrzeba remontu przewija się w treści zeznań wszystkich świadków oraz wyjaśnieniach stron, wynika również z protokołów kontroli stanu technicznego budynku, gdzie dla ul. (...), wskazana została jako pilna, wymiana pokrycia dachu i elementów dachu. Zdaniem Sądu zarzut braku ekspertyz wskazujących w sposób szczegółowy na stan dachu przy (...) i (...), tarasu przy (...) oraz balkonów na obu nieruchomościach należałoby uznać za słuszny tylko w przypadku uzasadnionych wątpliwości co do potrzeby przeprowadzenia remontu, natomiast w niniejszej sprawie takie wątpliwości nie mogły mieć miejsca. Sąd stwierdził, że nie ulega wątpliwości, iż remont balkonów należy do obowiązków wspólnoty. Elementy konstrukcyjne balkonu stanowią bowiem część nieruchomości wspólnej, tak jak stropy czy ściany.

Zarzut, że uchwały w sprawie remontu podjęto bez uprzedniego przedstawienia ofert wykonawców Sąd także uznał za bezzasadny. Zauważył, że do czasu podjęcia uchwały w przedmiocie decyzji o przeprowadzeniu remontu wszelkie uzgodnienia z potencjalnymi wykonawcami mogły mieć charakter jedynie sondażowy, w celu zorientowania się w wysokości cen takiej usługi, czy czasu jej wykonania.

Zdaniem Sądu Sąd nie ma sprzeczności pomiędzy treścią uchwał w szczególności uchwały nr (...) oraz (...). Samo powtórzenie określonego zagadnienia w dwóch podjętych przez wspólnotę uchwałach nie może stanowić podstawy do uznania, że są one sprzeczne.

Jako bezzasadne Sąd ocenił zarzuty dotyczące uchwały nr(...). Uchwała wyraża zgodę właścicieli na zawarcie umowy dzierżawy z posiadaczem części nieruchomości wspólnej. Fakt, że uchwała nie precyzuje warunków tej umowy nie oznacza, że jest to uchwała wadliwa. Właściciele byli uprawnieni by kompetencje w tym zakresie przekazać Zarządowi.

Reasumując Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżone przez powoda uchwały są zgodne z prawem, nie naruszają zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a powód nie wykazał naruszenia swego interesu.

Powód zaskarżył wyrok w całości zarzucając:

- naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię i niezastosowanie wobec mylnego przyjęcia, iż podstawą uchylenia uchwały może być wyłącznie naruszenie przepisów prawa, podczas gdy podstawą uchylenia uchwały może być również naruszenie interesu właściciela oraz naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością;

- naruszenie art. art. 27 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, iż kontrola działań zarządcy nieruchomości, zapoznawanie się z dokumentacją wspólnoty jest nieuprawnionym "przeszkadzaniem" administratorowi, podczas gdy we wspólnotach mieszkaniowych nie ma organów kontrolnych, a każdy z właścicieli jest uprawniony do kontroli działań zarządu i zarządcy;

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że powód nie udowodnił podstawy faktycznej swojego roszczenia, podczas gdy powód wykazał, że możliwym było przeprowadzenie odkrywek i ekspertyz określających sposób przeprowadzenia remontu przed podjęciem zaskarżonych uchwał, że ekspertyza A. J. została sporządzona "na oko", że niemożliwym było uzyskanie korzystnych ofert wykonawców bez posiadania wiarygodnego kosztorysu i zakresu prac;

- naruszenie art. 217 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 308 § 1 i 2 k.p.c. poprzez pominięcie zgłoszonego w pozwie przez powoda dowodu z nagrania CD zebrania właścicieli na którym zapadły zaskarżone uchwały wyłącznie na tej podstawie, że sąd uznał zeznania powoda za niewiarygodne oraz że z dotychczas przeprowadzonych dowodów wynika przeciwieństwo, a odtwarzanie nagrania trwałoby 9 godzin, podczas gdy brak było podstaw do pominięcia tego dowodu, co doprowadziło do ustalania przez sąd przebiegu zebrania na podstawie innych pośrednich źródeł dowodowych;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów wyrażające się w:

- przyjęciu że zeznania powoda oraz świadków Ł. W., M. B. są niewiarygodne ponieważ istnieje konflikt pomiędzy tymi właścicielami a zarządem i wnioskowanymi przez niego świadkami w procesie i z tej samej przyczyny o przydaniu waloru wiarygodności zeznaniom A. B., Z. B., I. G., E. P., M. R.,

- przyjęciu za wiarygodną co do zakresu remontu i jego wartości opinii prywatnej rzeczoznawcy A. J. i jego zeznań na temat tej opinii przy jednoczesnym ustaleniu, że rzeczoznawca tylko oglądał dach przez właz, że nie było żadnych odkrywek, oględzin dachu;

- przyjęciu, że sporządzenie dokładnych oględzin dachu i przeprowadzenie odkrywek byłoby bardzo drogie, przewyższałoby kwotę 10.000 zł, a ponadto niecelowe, podczas gdy sąd nie posiada wiadomości specjalnych w tym

zakresie, sąd dysponował ofertą innego wykonawcy, który chciał dokonać tych oględzin za kwotę dziesięć razy mniejszą i w sytuacji kiedy sąd ustalił, że w trakcie remontu ujawniła się konieczność przeprowadzenia robót dodatkowych - a z zasad doświadczenia życiowego i logiki wynika że negocjując pełen zakres robót od początku można uzyskać lepsze warunki cenowe na wykonawstwo;

- przyjęciu, że powód kwestionował remont co do zasady, podczas gdy nigdy w procesie takiego stanowiska nie artykułował a jego stanowisko nie może być utożsamiane ze stanowiskiem świadków w procesie cywilnym, którzy zresztą nie są stronami procesu,
- przyjęciu za wiarygodne i bezstronne zeznań Z. B. przy jednoczesnym ustaleniu, że świadek ten wnioskował o podjęcie w stosunku do powoda uchwały o licytacyjnej sprzedaży lokalu w trybie art. 16 ustawy o własności lokali za aktywność na zebraniu właścicieli, za zabieranie głosu na zebraniu przez powoda i jego żonę;
- przyjęciu że krytyka zarządu na zebraniu przez właścicieli jest zachowaniem nagannym skutkującym odmową wiarygodności zeznaniom tych właścicieli podczas gdy zebrania właścicieli lokali są jedynym w roku miejsce do dyskusji nad uchwałami oraz nad sprawami związanymi z eksploatacją i remontami nieruchomości,

W oparciu o wyżej wymienione zarzuty, wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie zaskarżonych uchwał i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu za obydwie instancje według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów dotychczasowego stępowania.

Pozwana wniosła zażalenie na rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu domagając się jego zmiany poprzez zasądzenie od powoda zwrotu kosztów dojazdu członków Zarządu Wspólnoty według przedstawionego spisu kosztów, wskazując, że koszty te były celowe do obrony.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna. Zażalenie w przeważającej części zasługiwało na uwzględnienie.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należało uznać za nieskuteczny, albowiem kontrola instancyjna wykazała, że ustalenia w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia są prawidłowe. Nie zachodziły również podstawy do przyjęcia, że postępowanie dowodowe zawiera braki, w szczególności skutek odmowy przeprowadzenia dowodu z nagrania na płycie CD przebiegu zebrania właścicieli lokali.

Zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla sprawy istotne znaczenie i to one określają zakres ustaleń potrzebnych dla oceny zgłoszonego roszczenia, a tym samym także zakres kontroli instancyjnej w granicach objętych apelacją. Wyznaczenie kręgu okoliczności, którym należy przypisać taki charakter, musi nastąpić z uwzględnieniem przepisów prawa materialnego, na których powód opiera swoje roszczenie. Znajdujący zastosowanie w sprawie przepis art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r. nr 80 poz. 903 ze zm. – zw. dalej u.w.l.) stanowi, że uchylenie uchwały jest możliwe, jeśli zachodzi jedna z następujących przesłanek: uchwała jest niezgodna z prawem lub umową właścicieli lokali, została wydana z naruszeniem zasad gospodarowania nieruchomością wspólną, narusza słuszny interes członka wspólnoty. Przez niezgodność z prawem lub umową właścicieli lokali należy rozumieć odpowiednio naruszenie bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa lub postanowień umowy, i to zarówno przy podejmowaniu uchwały jak i poprzez jej treść. Trzeba jednak zaznaczyć, że zgodnie z ugruntowanym w judykaturze i doktrynie poglądem, uchybienia formalne przy podejmowaniu uchwały mogą stanowić podstawę jej uchylenia tylko wówczas, gdy mogły mieć wpływ na jej treść, co wymaga wykazania, że gdyby do nich nie doszło, wysoce prawdopodobne jest, że właściciele lokali nie podjęliby uchwały o danej treści (por. wyrok SN z dnia 16 października 2002r., IV KKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40). W ramach podstawy naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną ocena uchwały następuje w zakresie jej celowości, rzetelności i gospodarności. Naruszenie interesu członka wspólnoty następuje w sytuacji, gdy interes skarżącego wymaga większej ochrony niż racje, które legły u podstaw zaskarżonej uchwały. Wykazanie okoliczności stanowiących

wymienione przesłanki uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej obciąża powoda. Nie jest przy tym wystarczające, że w przekonaniu powoda zaskarżona uchwała została podjęta nieprawidłowo lub jest niewłaściwa. Oceny w granicach przewidzianych w art. 25 ust. 1 u.w.l. dokonuje się według kryteriów obiektywnych, stąd nie wszystkie zastrzeżenia powoda do kwestionowanych uchwał, niezależnie od tego, czy znajdują potwierdzenie w rzeczywistości, mogą zostać uznane za skuteczne.

Żądanie uchylenia uchwał z powodu nieprawidłowości w procedurze ich podejmowania wymaga wykazania dwóch okoliczności: po pierwsze - niedochowania wymogów wymaganych przepisami prawa, umową właścicieli bądź zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną; po drugie - wpływu tych nieprawidłowości na proces decyzyjny właścicieli lokali. Powód wobec zaskarżonych uchwał podnosił, że przed terminem zebrania członkom Wspólnoty nie zostały doręczone projekty uchwał, nie dostarczono im dokumentów związanych z proponowanymi uchwałami, takich jak pełne sprawozdanie z zarządu, pełne sprawozdanie finansowe, czy szczegółowy plan finansowy, a także ekspertyz dotyczących zakresu i kosztu remontu. Odnosząc się do tego rodzaju zarzutów, wskazać należy, że przepisy ustawy o własności lokali nie zawierają rygorystycznych wymogów dotyczących poinformowania właścicieli lokali o przedmiocie zebrania oraz uchwałach, które mają zostać poddane pod głosowanie. Zgodnie z art. 32 ust 2 u.w.l. w zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad, a w wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany. Informacje zawarte w zawiadomieniu skierowanym do członków Wspólnoty odpowiadało tym wymogom, albowiem zawierało, prócz wskazania czasu i miejsca zebrania, również plan zebrania, w tym wskazanie zagadnień, których mają dotyczyć tematy uchwał, jakie miały zostać przedłożone do głosowania, plan gospodarczy w formie zestawienia, sprawozdanie finansowe zarządu. Doręczanie poszczególnym właścicielom lokali wszystkich dokumentów finansowych nie tylko nie stanowi jednego z elementów zawiadomienia o zebraniu i planowanych uchwałach, lecz nadto jest ekonomicznie nieuzasadnione i naraziłoby wspólnotę na niepotrzebne koszty. Obowiązkiem wspólnoty jest jedynie udostępnienie właścicielom do wglądu dokumentów w jej siedzibie. Powód nie wykazał, aby pozwana uchybiła tej powinności. Okoliczność, że Ł. W. została przez zarządcę wyproszona z biura, nie świadczy o tym, że właściciele nie mogli zrealizować swojego uprawnienia. Zważyć bowiem należy, że zdarzenie to miało charakter incydentalny oraz nastąpiło po tym, jak Ł. W. wielokrotnie po kilka godzin przebywała w biurze zarządcy przeglądając dokumentację. Nie zostało natomiast ujawnione, że tak długotrwałe czynności sprawdzające były niezbędne do uzyskania przez tę właścicielkę informacji niezbędnych do podjęcia decyzji w kwestiach objętych planowanymi uchwałami bądź, że część dokumentów nie została jej udostępniona. Powód nie naprowadził żadnych dowodów wskazujących na to, że pozwana Wspólnota faktycznie podejmowała próby wyłączenia lub ograniczenia możliwości zapoznania się przez właścicieli lokali z dokumentacją finansową. W zakresie dotyczącym problematyki remontu, niesporne jest, że w czasie zebrania opinia techniczna i kosztorys zostały dodatkowo udostępnione na zebraniu. Wszystkie wymienione wyżej okoliczności świadczą o tym, że zarzutów formalnych podniesionych względem zaskarżonych uchwał nie sposób podzielić.

We wniesionej apelacji powód akcentuje nieprawidłową w jego ocenie analizę materiału osobowego skutkującą odmową przyznania wiarygodności części zeznań M. M., Ł. W., M. B. oraz jego wyjaśnień. O ile co do zasady należy zgodzić się ze skarżącym, iż takie okoliczności jak konflikt między poszczególnymi właścicielami lokali i pozwaną Wspólnotą oraz fakt podejmowania na zebraniu Wspólnoty ostrej krytyki prac zarządu nie powinny stanowić samoistnej podstawy do odmowy przyznania wiarygodności zeznaniom tych osób, a tym samym, że granice swobodnej oceny dowodów zostały przekroczone, Sąd Apelacyjny wskazuje, iż uchybienie to nie ma wpływu na istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne, albowiem z wymienionych dowodów nie wynikają okoliczności uzasadniające uchylenie zaskarżonych uchwał. Podkreślić bowiem należy, że dowody z zeznań wskazanych świadków oraz przesłuchania powoda w żadnej mierze nie pozwalają na wnioskowanie, że zarówno zakres i sposób poinformowania właścicieli lokali o zebraniu i planowanych uchwałach, jak również przebieg zebrania, nie dawał właścicielom możliwości podjęcia racjonalnej, pełnej przekonania decyzji w kwestiach poddanych pod głosowanie. Powód nie zaoferował dowodów w postaci zeznań osób, które głosowały za uchwałami, z których wynikałoby, że oddały głos za podjęciem uchwał w sposób bezrefleksyjny bądź opowiedziały się za uchwałą mimo wielu wątpliwości lub braku dostatecznej wiedzy w zakresie ich problematyki. Nie sposób zatem wyłącznie na podstawie zeznań kilku osób będących przeciwko podjętym uchwałam wnioskować, że pozostali właściciele lokali, którzy oddali głos za uchwałami,

głosowaliby w sposób odmienny, gdyby Wspólnota przyjęła szerszą formułę przekazania informacji, w sposób, jaki postuluje skarżący. Brak jest również jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że udostępnione informacje wprowadzały głosujących w błąd, albowiem nie została wykazana jakakolwiek sprzeczność między ogólnymi zestawieniami dołączonymi do zawiadomienia o zebraniu a pełną dokumentacją, jak również nieprawidłowość w szacunkowych określeniu kosztów remontu.

W odniesieniu do istotnej okoliczności jaką jest przebieg zebrania członków wspólnoty, przed odniesieniem się do zarzutów powoda w tym zakresie, wymaga podkreślenia, iż nie jest istotne to, jakie dokładnie na zebraniu padały stwierdzenia, zapytania, kto zabierał głos, w jakich kwestiach i jakie okoliczności przedstawiał, lecz to czy zebranie spełniało swoją funkcję jaką jest przybliżenie członkom wspólnoty problematyki związanej z planowanymi uchwałami, przedstawienie im niezbędnych informacji i wyjaśnienie wątpliwości. Dowody w postaci zeznań przywołanych przez Sąd Okręgowy świadków oraz w postaci protokołu z zebrania zawierają dostateczne informacje pozwalające na ocenę, czy przebieg zebrania z uwagi na wskazaną funkcję był odpowiedni. Wynika z nich wprost, że na zebraniu zostały przedstawione nie tylko niezbędne informacje dotyczące motywów, jakimi kierował się zarząd poddając pod głosowanie uchwały danej treści, lecz także poszczególne kwestie były przedmiotem dyskusji, zapytań, niektórzy członkowie oddawali swój głos dopiero po wyjaśnieniu im określonych kwestii. Powód domagając się przeprowadzenia dowodu z nagrania przebiegu zebrania na płycie CD nie tylko nie wskazał, które według niego zapisy protokołu są niezgodne z rzeczywistością, nie potrafił także podać żadnych konkretnych okoliczności świadczących o tym, że zebranie nie dawało członkom możliwości zapoznania się z problematyką uchwał. Stosownie zaś do art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. obowiązkiem strony jest przedstawianie twierdzeń, z których wywodzi swoje roszczenie, oraz dowodów na ich poparcie. Skoro powód jedynie w sposób ogólnikowy podał, że protokół nie odzwierciedla przebiegu zebrania nie precyzując twierdzeń w tym zakresie, to brak przedstawienia okoliczności mających być przedmiotem dowodu dostatecznie uzasadniał odmowę przeprowadzenia omawianego dowodu. Ponadto Sąd Apelacyjny przychylił się do argumentacji Sądu I instancji przywołanej dla uzasadnienia pominięcia tego dowodu uznając ją za trafną, w tym co do skutków, że powód nie złożył do akt oryginału nagrania przebiegu zebrania.

Sąd Apelacyjny nie znalazł również podstaw do tego, aby z przyczyn merytorycznych uznać zaskarżone uchwały za sprzeczne z prawem, zasadami gospodarowania nieruchomością wspólną lub naruszające interes członków pozwanej Wspólnoty.

Odnosząc się do pierwszej z uchwał nr (...) w przedmiocie sprawozdania finansowego i absolutorium wskazać należy, że zgodnie z art. 30 ust. 2 u.w.l. zebranie właścicieli ocenia sprawozdanie finansowe i podejmuje decyzję w formie uchwały w zakresie jego zatwierdzenia, natomiast podjęcie uchwały w przedmiocie absolutorium następuje po analizie sprawozdania finansowego przedstawionego przez zarząd oraz ocenie pracy zarządu. W razie zaskarżenia uchwały w przedmiocie sprawozdania finansowego kontrola ogranicza się do ustalenia, czy uchwała została podjęta z zachowaniem wymogów formalnych wynikających z ustawy, natomiast przedmiot uchwały pozostaje w zasadzie poza oceną sądu, gdyż obowiązek jej podjęcia w tym przedmiocie wynika z samej ustawy. Sprawozdanie finansowe ma na celu wyłącznie przedstawienie przepływu środków wspólnoty, poniesione przez nią koszty i wydatki w danym okresie rozliczeniowym. Zatwierdzenie sprawozdania jest niczym innym jak poświadczeniem, iż odzwierciedla ono rzeczywisty stan rzeczy. Skoro Wspólnota Właścicieli zaakceptowała przedstawione jej sprawozdanie, to brak podstaw ku temu, aby kwestionować jej decyzję. Poza tym powód nie wykazał, aby sprawozdanie zawierało nieprawdziwe informacje. Odmienną kwestią jest ocena pracy zarządu pod kątem jego gospodarności i trafności podejmowania decyzji finansowych mających wpływ na wysokość poszczególnych kosztów i wydatków, które to czynniki są istotne przy głosowaniu w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi. Należy jednak mieć na uwadze, że udzielenie zarządowi wspólnoty absolutorium jest jedynie odzwierciedleniem woli większości członków wspólnoty, której uzewnętrznienie nie rodzi żadnych konsekwencji dla wspólnoty jak również samego zarządu. Odmowa udzielenia absolutorium może wprawdzie uzasadniać podjęcie innych uchwał np. w przedmiocie odwołania zarządu lub ustanowienia zarządu przymusowego, jednakże również udzielenie absolutorium nie stoi na przeszkodzie poddanie takowych wniosków pod głosowanie. W obu zaś przypadkach dla ich przyjęcia wymagane jest podjęcie uchwały według zasad obowiązujących we wspólnocie. Przedmiotem uchwały o udzieleniu absolutorium jest ocena pracy

zarządu jako całości, a nie poszczególnych jego decyzji. Zatem nawet przy ustaleniu, iż niektóre z nich były błędne, nie rodzi to automatycznie podstawy do odmowy udzielenia absolutorium, jeśli nie przekładały się na wyniki pracy jako całości. W istocie absolutorium nie polega na zatwierdzeniu wszystkich decyzji zarządu, lecz ocenie wyników rocznego gospodarowania i – jak wskazano wyżej – odzwierciedla subiektywną oceną właścicieli lokali odnoszącą się do pracy zarządu.

Mając powyższe na względzie należało podzielić stanowisko Sądu I instancji o braku podstaw do uchylenia uchwały nr (...), która pod względem formalnym jest prawidłowa.

Weryfikację uchwał nr(...), (...) i (...) należy poprzedzić stwierdzeniem, że zgodnie z utrwalonym w judykaturze stanowiskiem, uchwały wspólnot mieszkaniowych nie korzystają z przymiotu prawomocności formalnej ani materialnej, co oznacza, że w każdej chwili mogą być modyfikowane, zmieniane lub uchylane (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2001 r. V CKN 532/00 LEX nr 52759 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 11 września 2008r., sygn. VI ACa 187/08, OSA 2010/12/52-60). W konsekwencji powyższego stwierdzić należy, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa była uprawniona do tego, aby w sprawie remontu części wspólnych: dachu, balkonów i tarasu podjąć kolejną uchwałę, powielając postanowienia uchwał nr (...) i (...) w uchwale nr (...). Nie ulega wątpliwości, że w zaistniałej sytuacji, choć wskazane uchwały zostały podjęte w tym samym czasie, uchwała nr (...) zastąpiła uchwały według chronologii numerycznej wcześniejsze. Nie zostały nadto ujawnione żadne okoliczności świadczące o tym, że w związku z równoczesnym podjęciem trzech uchwał w kwestii remontu właściciele lokali byli zdezorientowani co do tego, która uchwała obowiązuje, a w szczególności, że mieli wątpliwości na jakich zasadach oraz w jakim zakresie prace remontowe mają zostać poprowadzone.

Zasadność podjęcia decyzji o przeprowadzeniu remontu nie budzi jakiegokolwiek wątpliwości Sądu Apelacyjnego. Okoliczności faktyczne stanowiące podstawę wniosku, że remont jest niezbędny, w zasadzie pozostają poza sporem. Wynikają one przede wszystkim z dowodów w postaci dokumentów takich jak opinia techniczna sporządzona przez A. J., według której stan techniczny budynku jest ewidentnie zły oraz protokół z okresowej kontroli z marca 2011r., w którym potrzebę przeprowadzenia remontu określono jako pilną pierwszego stopnia. Zawarte w nich informacje korespondują z dowodami osobowymi, które potwierdzają, że uszkodzenia budynku wymagające niezwłocznej naprawy są widoczne również dla osób postronnych.

Oś sporu niniejszego procesu sprowadza się do ustalenia kosztów remontów oraz określenia zasad obciążenia właścicieli lokali ich wysokością. Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, iż wspólnota mieszkaniowa przed podjęciem decyzji o remoncie i określeniu górnej granicy wartości tych prac, nie ma obowiązku podejmowania czynności w celu precyzyjnego ustalenia zakresu uszkodzeń i kosztów ich usunięcia. Praktyka opierania się na kosztorysach szacunkowych jest powszechnie stosowana i jeśli przeciwko jej zastosowaniu nie przemawiają indywidualne okoliczności sprawy, brak jest podstaw do jej podważenia. Przede wszystkim minimalizuje ona wydatki wspólnoty. Ponadto dokładne ustalenie zakresu niezbędnych prac i ich oszacowanie nie jest niezbędne do prawidłowego zaplanowania prac remontowych, zabezpieczenia koniecznych środków finansowych, wyboru wykonawcy i przeprowadzenia z nim negocjacji w zakresie wynagrodzenia. Twierdzenie powoda, iż późniejsze wykrycie ukrytych uszkodzeń i powierzenie ich usunięcia wykonawcy w ramach prac dodatkowych będzie dla pozwanej niekorzystne finansowo, jest całkowicie gołosłowne.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w rozpatrywanym przypadku oparcie się na szacunkowym kosztorysie sporządzonym przez A. J. nie narusza reguł prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Działający na zlecenie pozwanej jest profesjonalistą w dziedzinie, w której wykonywał opinię i kosztorys, nie zostały ujawnione żadne okoliczności pozwalające na podważenie jego poziomu wiedzy czy rzetelności przy wykonywaniu opinii. Do takich z pewnością nie należy niesporny fakt, że A. J. oględzin dachu dokonał bez wchodzenia na jego powierzchnię, co było obiektywnie uzasadnione stanem tej części budynku, a jednocześnie nie stanowiło przeszkody w oszacowaniu wartości niezbędnych prac remontowych. Powód nie wykazał, jak również nie wnioskował dowodów na okoliczność tego, że opracowanie kosztorysu na podstawie prac odkrywkowych mogłoby wykazać znaczną różnicę między oszacowanym a rzeczywistym kosztem planowanego remontu.

W odniesieniu zaś do obciążenia poszczególnych właścicieli lokali kosztami remontu wskazać należy, że zgodnie z art. 14 u.w.l. w zw. z art. 12 ust. 2 zd. drugie u.w.l. koszty zarządu nieruchomością wspólną każdy z członków wspólnoty ponosi w stosunku do posiadanych przez niego udziałów w nieruchomości wspólnej. Z ustawy o własności lokali wynika dla wspólnoty mieszkaniowej jako całości obowiązek dbania o stan techniczny budynku. Obowiązek ten dotyczy wszystkich elementów konstrukcyjnych budynku, w tym elewacji i izolacji, które mają bezpośredni wpływ na stan budynku jako całości. W judykaturze zostało przesądzone, że do części wspólnych budynku należą również balkony jako elementy konstrukcji, choćby przynależały one tylko do niektórych z lokali należących do wspólnoty. Zebrane dowody na okoliczność stanu technicznego nieruchomości wskazują natomiast, że wady i uszkodzenia izolacji balkonów wpływają na konstrukcję budynków i z tego względu ich naprawa musi zostać uznana za obejmująca części wspólne. Interes właścicieli lokali, którzy nie posiadają balkonów, nie może zostać potraktowany priorytetowo. Konieczną przesłankę uchylenia uchwały może stanowić jedynie takie naruszenie interesów danego właściciela, które można uznać za naruszenie obiektywne, a poza tym musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Zdaniem Sądu Apelacyjnego w mniejszej sprawie takie okoliczności nie zachodzą, bowiem pierwszeństwo należy przyznać interesowi Wspólnoty, która odpowiada za stan techniczny nieruchomości, a ten – według opinii wydanej przez podmiot uprawniony do kontroli budynków - wymaga niezwłocznej poprawy.

Nie zostały także ujawnione okoliczności świadczące o tym, że uchwała nr (...) w przedmiocie planu gospodarczego i uchwała nr (...) w przedmiocie dzierżawy części wspólnych, naruszają przepisy prawa, umowę, zasady zarządu nieruchomością wspólną lub słuszny interes skarżącego. Zarzuty skierowane wobec nich, jakie podniósł skarżący, są enigmatyczne lub oczywiście nietrafne. Błędnie podnosi powód, że pozostawienie zarządowi decyzji w sprawie określenia szczegółowych zasad dzierżawy części wspólnej nieruchomości narusza zasady zarządu nieruchomością wspólną. Zarząd podejmuje samodzielnie działania w sprawach dotyczących czynności nieprakraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną, w pozostałym zakresie niezbędna jest uchwała właścicieli lokali, co jednak nie wyklucza możliwości umocowania zarządu, na podstawie uchwały, do podjęcia decyzji w ściśle określonej kwestii przekraczającej zwykły zarząd.

Reasumując powyższe rozważania Sąd Apelacyjny dodatkowo zwraca uwagę, iż kontroli podlega wyłącznie uchwała, co oznacza, że sąd bada tryb jej podjęcia, czy nie obejmuje kwestii nie podlegających ustalaniu w drodze uchwał, czy z uwagi na treść nie narusza bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, umowy, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością lub interesów właścicieli. Ingerencja sądu nie może natomiast naruszać zasad samorządności, wkraczać w uprawnienia wspólnoty jako podmiotu, który autonomicznie decyduje o sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej oraz prawach członków wspólnoty jako współwłaścicieli nieruchomości. Jeśli zatem właściciel lokalu kwestionujący daną uchwałę nie wykaże, że zachodzi któraś z omówionych przesłanek przewidzianych w art. 25 ust. 1 u.w.l., jego subiektywna ocena uchwały, jak również sama możliwość odmiennego uregulowania tych samych kwestii w sposób zabezpieczający interes wspólnoty na co najmniej takim samym poziomie, nie stanowi podstawy do uchylenia uchwały stanowiącej wyraz woli samodzielnego podmiotu.

Sąd Apelacyjny nie uwzględnił pozostałych wniosków dowodowych zgłaszanych przez strony w postępowaniu apelacyjnym, mając na względzie treść art. 381 k.p.c. Postępowanie apelacyjne jakkolwiek ma również charakter rozpoznawczy, jest przede wszystkim postępowaniem kontrolnym. Sąd odwoławczy dopuszcza kolejne dowody tylko w przypadkach wyjątkowych, a mianowicie, kiedy potrzeba ich powołania zaistnieje później lub strona wykaże, że nie miała możliwości zgłoszenia danych dowodów w postępowaniu przed Sądem I instancji. Trzeba przy tym zaznaczyć, że brak możliwości przedstawienia dowodów należy oceniać w sposób obiektywny. Strona, która nie podejmuje inicjatywy dowodowej, nie wykazuje starań o pozyskanie istniejących dowodów, nie może na etapie postępowania odwoławczego domagać się ich dopuszczenia dowodów, jeśli należyte wykonanie przez nią obowiązków wynikających z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. pozwalało na zgłoszenie stosownych wniosków dowodowych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Z tego względu Sąd Apelacyjny pominął wnioski dowodowe zgłoszone po wydaniu wyroku przez Sąd I instancji, albowiem dotyczą one dowodów wcześniej istniejących i nie zostało wykazane, że nie mogły zostać wcześniej zgłoszone. Dodać również należy, że termin określony w art. 25 ust. 1a u.w.l. stwarza jednocześnie

prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem po upływie wskazanego w nim terminu wykluczone jest powoływanie nowych okoliczności mających stanowić podstawę do uchylenia uchwały stosownie do art. 25 ust. 1 u.w.l. (por. wyrok Sadu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 19 lutego 2004r., I ACa 1297/03, OSA 2004/12/46).

Z przedstawionych względów, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda w całości.

Korekty wymagało natomiast rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu.

Stosownie do treści art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrana jest obowiązana zwrócić przeciwnikowi poniesione koszty tytułem celowej obrony. Do kosztów tych należy zaliczyć koszty dojazdu strony, w tym wypadku członków Zarządu Wspólnoty, na rozprawę do sądu. Żądanie zwrotu wydatków poniesionych na ten cel jest zatem co do zasady usprawiedliwione. Sąd Apelacyjny był jednak zobowiązany uwzględnić, że zgodnie z art. 98 § 2 k.p.c. Do niezbędnych kosztów procesu prowadzonego przez stronę osobiście zalicza się poniesione przez nią koszty sądowe, koszty przejazdów do sądu strony lub jej pełnomocnika oraz równowartość zarobku utraconego wskutek stawiennictwa w sądzie, jednakże suma kosztów przejazdów i równowartość utraconego zarobku nie może przekraczać wynagrodzenia jednego adwokata wykonującego zawód w siedzibie sądu procesowego. Z kolei maksymalna wysokość wynagrodzenia adwokata w sprawach o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, ustalona zgodnie z § 2 ust. 1-3 w zw. § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...) (Dz. U. t.j. z 2013r. poz. 461) wynosi sześciokrotność stawki minimalnej stanowiącej 180 zł, a zatem 1080 zł. Stawka ta jest niezależnie od ilości zaskarżonych w sprawie uchwał (por. uchwałę SN z dnia 25 czerwca 2009r. II CZP 40/09, Biul. SN 2009, nr 6, poz. 9). Z tego względu wniosek pozwanej zasługiwał na uwzględnienie do kwoty 1080 zł, którą to Sąd Apelacyjny zasądził zmieniając na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. punkt drugi wyroku, a w pozostałym zakresie, w oparciu o art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c., zażalenie oddalił.

SSO del. T. Żelazowski SSA M. Iwankiewicz SSA D. Jezierska