

Sygn. akt I ACa 434/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska
Sędziowie:	SSA Maria Iwankiewicz (spr.) SSA Marta Sawicka
Protokolant:	sekr. sądowy Olga Sikorska-Łatacz

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. S., A. K., E. N. (1), A. M. (1), E. B., Z. S., B. K., E. N. (2), E. M., A. S., H. P.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powodów E. N. (2) i E. N. (1)

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 10 lutego 2015 roku, sygn. akt I C 3006/13

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od powodów E. N. (2) i E. N. (1) solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 688 (sześćset osiemdziesiąt osiem) złotych,**

**tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;**

Maria Iwankiewicz Wiesława Kaźmierska Marta Sawicka

Sygn. akt I ACa 434/15

## UZASADNIENIE

Powodowie Z. i J. S., B. i A. K., E. i E. N. (1), E. i A. M. (1), E. B., A. S., H. P. w dniu 24 czerwca 2013 r. wytoczyli powództwo przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynków (...) przy ul. (...) w S. wnosząc o uznanie za nieważne i bezskuteczne uchwał: nr (...) z dnia 23 kwietnia 2013 r. w sprawie wykonania prac dodatkowych związanych z remontem budynku i nr (...) (właściwy numer (...)) z dnia 23 kwietnia 2013 r. w sprawie zaciągnięcia kredyty

inwestycyjnego. Nadto wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania i kosztów podróży.

W piśmie z 9 stycznia 2014 r. powodowie wnieśli o ustalenie, że uchwały nr (...) i nr (...) z dnia 23 kwietnia 2013 r. nie istnieją w obrocie prawnym, ewentualnie o stwierdzenie ich nieważności, ewentualnie o ich uchylenie.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 10 lutego 2015 roku Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim oddalił to powództwo (pkt I) i zasądził solidarnie od powodów Z. S., J. S., A. K., B. K., E. N. (1), E. N. (2), A. M. (1), E. M., E. B., A. S., H. P. na rzecz pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. kwotę 794,90 złotych z tytułu kosztów procesu, w tym kwotę 360 złotych z tytułu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II).

Rozstrzygnięcie tej treści Sąd Okręgowy oparł na poczynionych w tej sprawie ustaleniach faktycznych, z których wynika, że Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. była reprezentowana przez Zarząd, powołany na mocy uchwały nr (...) z dnia 30 czerwca 2011 r., który składa się z siedmiu osób fizycznych wybranych spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. W jego skład weszli: J. R., J. K., E. N. (1), A. G., Z. B., P. N. i J. P.. Tą samą uchwałą nr (...) właściciele lokali upoważnili Zarząd do podpisania umowy o administrowanie/zarządzanie nieruchomością wspólną z (...) Sp. z o.o. Oddział w G. Uchwała weszła w życie 7 lipca 2011 r. Następnie na mocy uchwały nr (...) z 28 sierpnia 2012 r. w miejsce dotychczasowych członków Zarządu w osobach Z. B., J. K. i A. G. powołano nowych członków Zarządu w osobach A. K., T. K. i M. K. (1). Uchwałą nr (...) z 7 listopada 2012r. z funkcji członka zarządu Wspólnoty został odwołany A. K., zaś właściciele postanowili, że skład Zarządu będzie liczył sześciu członków. Uchwała ta weszła w życie z dniem podjęcia. Uchwałą Nr (...) podjętą w dniu 23 kwietnia 2012 r. członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. odwołali z funkcji członka Zarządu wspólnoty E. N. (1), powołując w jego miejsce Wojciecha T. K.. Obecnie Zarząd wspólnoty Mieszkaniowej liczy sześciu członków, zaś w jego skład wchodzi J. R., P. N., J. P., T. K., M. K. (1), Wojciech T. K.. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowa powierzył w drodze umowy administrowanie budynkiem Wspólnoty (...) z siedzibą w W. Oddział w G.

W swoich ustaleniach Sąd pierwszej instancji wskazał, że uchwałą nr (...) z dnia 15.03.2011 r. członkowie pozwanej Wspólnoty zatwierdzili plan remontów na rok 2011 r. który obejmował : remont wejść do budynku od strony podwórza szt.7, wykonanie projektu technicznego na odwodnienie budynku + opinia techniczna dotycząca skuteczności odwodnienia + wykonanie odwodnienia budynku, wykonanie docieplenia budynku wraz z uwzględnieniem wszystkich niezbędnych czynności (audyt, projekt kolorystyki, wymiana stolarki okiennej), wymiana pokrycia dachu. W uchwale tej wskazano, że koszty remontów zostaną określone na podstawie kosztorysów inwestorskich. Uchwała ta została podjęta większością głosów oddanych za uchwałą tj.75,50%. Uchwała jest prawomocna.

Z ustaleń tego Sądu wynika, że Zarząd Wspólnoty będąc umocowany na podstawie uchwały z dnia 15 marca 2011 r. Nr (...) zlecił przeprowadzenie audytu remontowego budynku. Budynek Wspólnoty został wybudowany w 1934 r. W dniu 21 lipca 2011 r. przeprowadzono audyt remontowy budynku w celu ustalenia zakresu przedsięwzięcia remontowego w celu sfinansowania przedsięwzięcia remontowego, częściowo z kredytu inwestycyjnego. Planowany koszt inwestycji określono wówczas na kwotę 719.723,68 złotych. W dniu 25 grudnia 2011 r. został opracowany pierwszy projekt techniczny, wykonany przez Instytut (...) w G., którego przedmiotem było opracowanie projektu budowlanego budynku pozwanej Wspólnoty w zakresie docieplenia, wymiany pokrycia dachowego, okien na klatkach schodowych, remontu wejść, docieplenia stropów, piwnic oraz projekt дренаżu opaskowego wokół budynku z odprowadzeniem wód drenażowych do sieci kanalizacji miejskiej, deszczowej.

Sąd Okręgowy ustalił, że uchwałą nr (...) z dnia 27 marca 2012 r. właściciele lokali wspólnoty mieszkaniowej wyrazili zgodę na zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego, w celu sfinansowania remontu budynku, zaś w dniu 4 lipca 2012 r. na mocy uchwały nr (...) wyrazili zgodę na zawarcie umowy kredytowej z premią remontową (...) w Banku (...) S.A. Wysokość zaciągniętego kredytu określono na kwotę 519.723,68 zł, okres kredytowania 15 lat. Ostatecznie Zarząd umocowany przez wspólnotę w drodze wskazanych uchwał zawarł w dniu 16 października 2012 r. umowę kredytową nr (...) z Bankiem (...) S.A. Zarząd dokonał również wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie

remontu budynku, przedstawionej przez firmę (...). W dniu 19 września 2012 r. została zawarta przez Wspólnotę mieszkaniową i przez wykonawcę robót (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G. umowa o wykonanie robót budowlano-montażowych. Wysokość wynagrodzenia ustalono na kwotę 732.251,67 brutto, która obejmowała również materiały budowlane, niezbędne do realizacji tej inwestycji. W § 1 punkt 5 tej umowy jej strony ustaliły, że Zamawiający czyli pozwana Wspólnota w porozumieniu z Wykonawcą może rozszerzyć umowny zakres robót, a Wykonawca zobowiązuje się wykonać tak rozszerzony zakres robót za wynagrodzeniem ustalonym na zasadach określonych w §3 umowy. W § 2 punkt 3 strony ustaliły, że szczegółowy zakres robót zostanie ustalony w Harmonogramie Rzeczowo-Finansowym (załącznik nr 3 do umowy). Paragraf 3 punkt 6 umowy przewidywał, że w przypadku rozszerzenia przedmiotu umowy przez Zamawiającego o szerszy zakres robót niż przewidziany w §1 ust.1 umowy (czyli określony w załącznikach od 1 do 3 umowy), wykonawca ma prawo do dodatkowego wynagrodzenia wyliczonego według sporządzonego kosztorysu. Strony ustaliły przy tym, że wynagrodzenie będzie przysługiwać wykonawcy za tę część robót dodatkowych, które wykonane zostały ponad zakres przewidziany w §1 ust.1 umowy. Strony ustaliły również, że przedstawicielem Zamawiającego będzie D. C. inspektor ds. budowlanych, zaś przedstawicielem Wykonawcy M. B. - Kierownik budowy( § 4 punkt 1 i 2 umowy). Zgodnie z harmonogramem rzeczowo finansowym, stanowiącym załącznik nr 3 do umowy z dnia 19 września 2012 r.( będący integralną częścią tej umowy) zakres robót obejmował: docieplenie ściana od ulicy, docieplenie -ściana tylna, docieplenie -ściana szczytowa, docieplenie cokołu budynku, docieplenie ścian piwnic z izolacjami, przebudowę zejść do piwnic, wymianę okien i drzwi do piwnic, drenaż budynku z wykopami od strony tylnej i przejście pod budynkiem, drenaż budynku z wykopami od ulicy i szczytu oraz włączenie do kolektora burzowego w ulicy, dach - roboty rozbiórkowe i przemurowanie kominów, dach- pokrycie 50%, dach-pokrycie 50%, docieplenie stropodachu, chodniki i place od podwórka, chodniki i opaska od ulicy i szczytu. Ostatecznie pozwana Wspólnota na swój wniosek uzyskała pozwolenie na budowę udzielone przez Starostę (...) na mocy ostatecznej decyzji nr (...) z 4 stycznia 2013 r. w zakresie termomodernizacji i zmiany kolorystyki, wymiany pokrycia dachowego okien na klatkach schodowych, remontu wejść, dociepleń stropu, a decyzją z 8 lutego 2013r. - w zakresie odwodnienia budynku z izolacją ścian pionowych, zewnętrznych piwnic budynku Wspólnoty. Do wykonywania robót budowlanych przystąpiono w dniu 14 lutego 2013 r.

Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że w trakcie remontu kapitalnego przeprowadzanego przez firmę (...) w oparciu o zawartą z pozwaną umową z 19 września 2012 r. okazało się, że zachodzi potrzeba zwiększenia zakresu prac remontowych, zaś ich konieczność ujawniła się w toku dotychczasowych prac remontowych. Podjęte zostały uchwały numer (...) i (...) w dniu 23 kwietnia 2013 roku i na ich podstawie w dniu 6 maja 2013 roku został spisany aneks numer (...) do umowy z dnia 12 września 2012 roku. Zgodnie z aneksem zwiększony został zakres prac remontowych budynku pozwanej Wspólnoty i zwiększone zostało tym samym wynagrodzenie wykonawcy robót do kwoty 842.177,79 złotych brutto (czyli o kwotę 109.926,12 złotych). Jako roboty dodatkowe wskazano w harmonogramie rzeczowo-finansowym następujące prace: remont połączenia dachowej - roboty dodatkowe na kwotę 51.334,35 złotych, docieplenie ścian, cokołu ścian piwnic, remont zejść do piwnic za kwotę 35.091,49 złotych i odwodnienie wykopów igłofiltrami za kwotę 15.357,60 złotych. Wszystkie wskazane prace zostały wykonane. Sad ten ustalił też, że w okresie od lutego 2013 r. do 7 sierpnia 2013 r. były prowadzone również w budynku wspólnoty roboty budowlane polegające na odwodnieniu budynku z izolacją ścian pionowych zewnętrznych piwnic. Roboty zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną. Roboty te zostały wykonane zgodnie z projektem budowlanym z 25 grudnia 2011 r. oraz z 25 października 2012 r. Na etapie weryfikacji drugiego projektu z 25 października 2012 r. pojawiła się konieczność przeprowadzenia prac dodatkowych tj. izolacji stropodachu, wzmocnienia krokwi, które zostały odkryte, zmiany w części przemurowań kominów, przebudowa wejść do piwnic, dodatkowe ocieplenie połączenia dachowych, montaż dodatkowych wietrzników kominowych.

W swoich ustaleniach Sąd ten wskazał, że członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej podjęli w dniu 23 kwietnia 2013 r. uchwałę nr (...) w sprawie prac dodatkowych związanych z remontem budynku tej Wspólnoty. Na podstawie art. 23 ustawy o własności lokali uchwalono, że w związku z prowadzonym remontem budynku Wspólnoty Mieszkaniowej członkowie wyrażają zgodę na wykonanie dodatkowych robót związanych z pracami nie ujętymi w podstawowym zakresie robót tj.: wymiana desek czołowych w pasie nadrynnowym, wzmocnienie krokwi przez nabicie dwustronne desek o grubości 30 mm, montaż kominków wentylacyjnych w ilości 27 sztuk, przemurowanie

kominów z cegły klinkierowej, wykonywanie izolacji cieplnej z wełny mineralnej w częściach wspólnych, regulacji istniejących okien w połaci dachowej, wykonanie odwodnienia wykopów poprzez zastosowanie odwodnienia z igłofiltrów, przebudowy w całości zejść do piwnicy od strony podwórka, wykonanie dodatkowej warstwy tynku w części fundamentowej. Postanowili, że inne nie ujęte roboty w powyższym wykazie rozliczone będą na podstawie kosztorysu powykonawczego według stawek seekocenbud. W treści uchwały wskazano, że szacunkowy koszt planowanego zadania wyniesie około 110.000 zł brutto. Uchwała nr (...) z 23 kwietnia 2013 r. została podjęta większością głosów liczoną według wielkości udziałów, w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za uchwałą głosowali właściciele, których łączy udział w częściach wspólnych nieruchomości wynosił 66,10 %. Od oddania głosów wstrzymali się E. i E. N. (1), B. i A. K., A. S., H. P., S. i M. D., Z. B., A. i E. M., J. i Z. S..

Z ustaleń tych wynika, że konsekwencją wyrażenia przez członków wspólnoty zgody na przeprowadzenie dodatkowych prac remontowych było podjęcie przez właścicieli kolejnej uchwały związanej z finansowaniem tego przedsięwzięcia. Z uwagi na to, że wspólnota nie posiadała innych źródeł finansowania inwestycji związanej z przeprowadzeniem robót dodatkowych wskazanych w uchwale nr (...), konieczne było sfinansowanie tej inwestycji z kredytu inwestycyjnego, którego spłata będzie następowała w przyszłości z funduszu remontowego. W związku z powyższym uchwałą nr (...) z dnia 23 kwietnia 2013 r. Wspólnota wyraziła zgodę na zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego w kwocie 110.000 zł. W § 2, § 3 i § 4 uchwały nr (...) członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej wyrazili zgodę na: zaciągnięcie w Banku (...) S.A. kredytu w celu zabezpieczenia środków finansowych na realizację inwestycji w wysokości 110.000 zł na okres 192 miesięcy, spłatę kredytu z wpływów na rachunek funduszu remontowego, ustanowienie prawnych zabezpieczeń kredytu tj. ustanowienia nieodwołalnego pełnomocnictwa do dysponowania rachunkiem funduszu remontowego, dokonanie cesji wierzytelności z tytułu wpłat na fundusz remontowy oraz na dokonanie przelewu praw z umowy ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych nieruchomości wspólnej na kwotę nie niższą niż kwota przyznanego kredytu, złożenie w imieniu Wspólnoty przez Zarządcę Wspólnoty oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tj. Dz. U z 2002 r. Nr 72, poz. 665), udzielenie pełnomocnictwa Zarządcy reprezentowanemu przez (...) Sp. z o.o. Oddział G. ul. (...) w G., na dokonanie czynności formalno-prawnych związanych z zawarciem umowy i zabezpieczeniem umowy kredytowej przez wspólnotę w Banku (...) S.A. oraz złożenie w jej imieniu oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe. Paragraf 5 zawarty w uchwale nr (...) wskazywał, że stawka miesięczna zaliczki z tytułu odpisu na fundusz remontowy wynosi 2,5 zł/m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej lokalu oraz pomieszczenia przynależnego i obowiązuje od 2012 r. Wspólnota zobowiązała się również do tego, że wskazana stawka w trakcie trwania umowy kredytowej nie ulegnie obniżeniu. Za podjęciem uchwały nr (...) podjętej 23 kwietnia 2013 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów, głosowali właściciele posiadający 66,10 % udziałów w nieruchomości wspólnej. W dniu 8 maja 2013 r. Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej poinformował jej członków, że zostały podjęte w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwały nr (...) oraz (...) z dnia 23 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy ustalił, że konieczność przeprowadzenia prac dodatkowych powstała w trakcie wykonywania prac remontowych na podstawie pierwszego projektu, gdyż nie dało się ich przewidzieć w fazie projektowania. Konieczność ta została odnotowana w dzienniku budowy. Prace dodatkowe były niezbędne i zostały wykonane zgodnie ze sztuką budowlaną. Sąd ten wskazał, że od kwietnia 2013 r. w budynku Wspólnoty rozpoczęła się inwestycja w postaci termoizolacji i zmiany kolorystyki, wymiany pokrycia dachowego, wymiany okien na klatkach schodowych, remontu wejść oraz docieplenia stropu. Roboty we wskazanym zakresie zostały zakończone w dniu 31 lipca 2013 r. Kierownik budowy M. B. stwierdził w dzienniku budowy, że zgłasza do odbioru końcowego następujące roboty: przeprowadzenie termoizolacji ze zmianą kolorystyki, wymianę pokrycia dachowego, wymianę okien na klatkach schodowych, remont wejść do piwnic oraz docieplenie stropów w częściach wspólnych.

Z ustaleń tego Sądu wynika też, że w trakcie prowadzenia robót budowlanych na wniosek J. S. i E. N. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. kilkakrotnie kontrolował prawidłowość prowadzonych prac remontowych z punktu widzenia prawa budowlanego. W wyniku kontroli z dnia 5 marca 2013 r. nie stwierdzono uchybień, podobnie jak w wyniku kontroli przeprowadzonej w dniu 6 czerwca 2013 r.

Mając na uwadze takie ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał powództwo za nieuzasadnione.

Sąd ten wskazał, że powodowie domagali się przede wszystkim ustalenia nieistnienia uchwał numer (...) i (...) z dnia 23 kwietnia 2013 roku bądź też ich nieważności, a gdyby te żądania okazały się nieuzasadnione, wnosili o uchylenie wskazanych uchwał na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Powołując się na stanowisko judykatury Sąd ten stwierdził, że powództwo o uchylenie uchwały przewidziane w art. 25 ust. 1 u.w.l. ma określone w przepisie tym przesłanki zaskarżenia i tylko wystąpienie którejs z nich może być podstawą do uwzględnienia roszczenia. Powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały ma zaś za podstawę art. 189 k.p.c. i jest ono odrębne od regulacji zawartej w art. 25 ust. 1 u.w.l. i z reguły wymaga wskazania tak rażących uchybień przy podejmowaniu uchwały, że uchwała w istocie nie istnieje.

Według tego Sądu zarzuty powodów odnośnie nieistnienia wskazanych uchwał są nieuzasadnione. Sąd ten stwierdził, że wbrew twierdzeniom powodów uchwała numer (...) jak i (...), podjęte w drodze indywidualnego zbierania głosów, uzyskały wymaganą większość głosów liczonych stosownie do wielkości udziałów głosujących właścicieli lokali. I tak za uchwałą numer (...) głosowało 66,10% udziałów w nieruchomości wspólnej, podobnie zresztą za uchwałą numer (...) - 66,10%. Świadczą o tym dołączone przez pozwaną wspólnotę listy do głosowania, na podstawie których wyliczono w sposób prawidłowy pod względem rachunkowym udziały głosujących za przyjęciem uchwał (0,661). Sąd zaznaczył, że głosy zostały były oddawane w drodze indywidualnego zbierania, nie zaś na zebraniu właścicieli. Zdaniem tego Sadu konieczność szybkiego podjęcia uchwał, a więc bez zwoływania zebrania, wynikała z potrzeby podjęcia szybkich decyzji dotyczących trwającego remontu nieruchomości wspólnej i wynikłej w jego trakcie potrzeby wykonania dodatkowych prac remontowych, a także zapewnienia środków finansowych na ich realizację. Zdaniem tego Sądu nie jest także uzasadniony zarzut jakoby współwłaściciele lokalu będący małżonkami musieli udzielać sobie pełnomocnictwa do zagłosowania nad uchwałami bądź też zwracać się do sądu w przypadku różnicy zdań co do wyrażenia zgody. Sąd ten zaznaczył, że przede wszystkim powodowie nie wskazali w niniejszym procesie których współwłaściciele miałoby dotyczyć uzyskanie pełnomocnictw od współmałżonka i które głosy są dotknięte ich zdaniem wadami. Sąd Okręgowy stwierdził, że każdy z małżonków będących współwłaścicielami lokalu może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego stanowią inaczej, przy czym wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do jego zachowania. Sąd ten zaznaczył, że czynność głosowania w sprawach dotyczących uchwał wspólnoty mieszkaniowej stanowi niewątpliwie zarząd majątkiem wspólnym, do którego należy wspólne prawo małżonków do lokalu mieszkalnego w danej wspólnotcie. W przypadku udzielenia pełnomocnictwa przez jednego małżonka drugiemu - czynności dokonują oboje małżonkowie, natomiast w przypadku braku takiego pełnomocnictwa - czynność zarządu majątkiem wspólnym dokonuje jeden z małżonków ze skutkiem dla współmałżonka. Sąd ten stanął na stanowisku, że do czynności zarządu majątkiem wspólnym, dokonywanej z reguły przez jednego z małżonków nie jest potrzebne pełnomocnictwo współmałżonka. Nie ma także zastosowania w takim przypadku przepis art. 37 k.r.o. dotyczący wymogu zgody drugiego małżonka, gdyż wskazany przepis nie wymienia głosowania nad uchwałami podejmowanymi przez członków wspólnoty mieszkaniowej, do której należą małżonkowie. Stąd też, według tego Sądu należy przyjąć, że jeśli za uchwałami wspólnoty w niniejszej sprawie głosowali małżonkowie bez stosownych pełnomocnictw drugiego małżonka (czego zresztą powodowie nie wykazali), to głosy takie należałoby uznać za ważne.

Zdaniem Sądu Okręgowego zarówno zbieranie głosów w drodze indywidualnego głosowania, matematyczne zliczenie tych głosów jak i umożliwienie głosowania małżonkom bez pełnomocnictwa współmałżonka są zgodne z prawem i dlatego zaskarżone uchwały istnieją w obrocie prawnym.

Odnosząc się do żądania uznania uchwał numer (...) i (...) za nieważne gdyż naruszają prawo Sąd pierwszej instancji wskazał, że powodowie wyjaśnili, że przepisami tymi są przepisy ustawy o własności lokali. Sąd ten przywołał stanowisko wyrażone w orzecznictwie, zgodnie z którym stosownie do art. 25 ust. 1 i 1a u.w.l. uchwała niezgodna z przepisami prawa, z umową właścicieli lub naruszająca interes prawny właściciela, może być zaskarżona w 6-tygodniowym terminie zawitym. Powyższe oznacza, że ustawodawca konstruując ten przepis przyjął koncepcję

nieważności względnej uchwał wspólnoty mieszkaniowej z wyłączeniem możliwości ustalenia ich nieważności w przypadku sprzeczności z prawem na podstawie art. 58 k.c. Tego rodzaju rozwiązanie usprawiedliwione jest potrzebą zapewnienia stabilności unormowań wewnętrznych i pewności funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Artykuł 25 u.w.l. wyłącza więc co do zasady, z zastrzeżeniem dotyczącym szczególnych i rażących przypadków, możliwość zastosowania art. 58 k.c., zgodnie z którym nieważne są czynności prawne sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego. Sąd okręgowy wskazał zatem, że skoro powodowie w terminie zaskarżyli uchwały na podstawie przepisu art. 25 u.w.l. to nie służy im odrębne żądania o ustalenie nieważności tych uchwał.

W ocenie tego Sądu sformułowane przez powodów żądanie uchylenia uchwał numer (...) i (...) nie zasługuje jednak na uwzględnienie. Sąd ten zaznaczył, że przepis art. 25 ust. 1a u.w.l. poprzez określenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem po upływie wskazanego w nim terminu wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust. 1 u.w.l. Według tego Sądu skoro pozwana nie wykazała w jakim terminie zawiadomiono powodów o powziętych przez Wspólnotę uchwałach a jedynie, że zawiadomienie o ich podjęciu skierowane do członków wspólnoty nosi datę 8 maja 2013 roku należało przyjąć, że powodowie zachowali termin do zaskarżenia tych uchwał, co nastąpiło w dniu 24 czerwca 2013 roku. Stąd Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że przedmiotem jego rozpoznania mogą być wyłącznie zarzuty powołane przez powodów w pozwie, natomiast dalsze podnoszone przez nich twierdzenia, zarzuty i wnioski na ich poparcie zgłaszane w kolejnych licznych pismach procesowych, należy uznać za złożone po terminie do zaskarżenia uchwał i tym samym nie mogą one być przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie. Sąd ten zaznaczył, że niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania przy podjęciu uchwały. Sąd pierwszej instancji zauważył, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych również zarzuty formalne, jednak mogą one stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Natomiast o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić wówczas, gdy uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Można więc stwierdzić, że uchwała narusza interesy właściciela lokalu, gdy jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa.

Sąd Okręgowy stwierdził, że jego zdaniem nie potwierdziły się zarzuty merytoryczne powodów, jakoby zaskarżone uchwały naruszały przepisy ustawy o własności lokali, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością i interesy powodów. Jeśli chodzi o uchwałę numer (...), to zdaniem Sądu pierwszej instancji nie została wykazana część z podniesionych przez powodów zarzutów jakoby zarząd zbierając głosy umyślnie i świadomie wprowadzał w błąd część właścicieli lokali podając nieprawdziwe informacje, że dodatkowe roboty nie były ujęte w podstawowym zakresie robót, podczas gdy 95% robót wymienionych w uchwale była ujęta w kosztorysie inwestorskim i ofertowym, których podstawą był projekt budowlany z 25 grudnia 2011 roku. Ponadto według tego Sądu pozostałe zarzuty -jakoby część wykonanych już prac dodatkowych została wykonana wadliwie, a części prac dodatkowych w ogóle nie wykonano, czego dowodem miała być dołączona dokumentacja fotograficzna - nie mogą być przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie, w której sąd może zbadać jedynie prawidłowość podjętej uchwały, nie zaś jej wykonanie. Sąd ten zauważył przede wszystkim, że powodowie nie sprecyzowali i nie udowodnili tego, jaka część właścicieli została wprowadzona w błąd przez zarząd przy zbieraniu podpisów i na czym miało polegać to wprowadzenie w błąd. Nie wskazali też które z prac wymienionych we wcześniejszych projektach i kosztorysach zostały ponownie wymienione w zaskarżonej uchwale jako prace dodatkowe, a określili te prace niezwykle nieprecyzyjnie jako 95%, jednak bez podania konkretnych robót. Sąd Okręgowy uznał zatem, że brak było więc możliwości sprawdzenia o jakie dodatkowe prace chodziło powodom przy zaskarżeniu wskazanej uchwały.

W ocenie Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała odpowiada przepisom prawa, jest zgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, nie narusza także interesów powodów. Uchwała numer (...) została podjęta w trakcie przeprowadzania remontu, na który wcześniej w drodze odrębnej uchwały członkowie wspólnoty wyrazili

zgodę. Wobec tego, że w czasie prowadzonych prac remontowych budynku pozwanej wspólnoty okazało się, że pojawia się potrzeba wykonania prac nie ujętych we wcześniejszych projektach i kosztorysach, bądź też należy poszerzyć zakres niektórych prac, zarząd wspólnoty po konsultacji z wykonawcami remontu postanowił zwrócić się do właścicieli lokali o wyrażenie zgody na prace dodatkowe. Potrzeba tych prac wynika zarówno z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy jak i zeznań świadków czy członków zarządu wspólnoty. Sąd ten podkreślił przy tym, że budynek wspólnoty należy do zabytkowych, pochodzi z czasów przedwojennych, a zatem gruntowny remont, któremu został poddany ujawniał z czasem już w trakcie prac potrzebę wykonania dodatkowych lub poszerzenia zakresu wcześniej ustalonych prac. Nie można było przecież przewidzieć przed remontem, że w jego trakcie ujawni się potrzeba zwiększenia prac remontowych. Prace dodatkowe ujęte w zaskarżonej uchwale zostały opisane w sposób jasny i precyzyjny, a zatem głosujący nad uchwałą mieli możliwość zapoznania się z tymi informacjami i podjęcia stosownej decyzji. Większość właścicieli zagłosowała zresztą za wykonaniem prac dodatkowych.

Sąd pierwszej instancji ocenił, że zaskarżona uchwała była także zgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, bowiem głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytym (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zarówno remont budynku, na który wyrażono zgodę poprzez wcześniejszą uchwałę, jak i dodatkowe prace niezbędne do przeprowadzenia podczas tego remontu, o czym rozstrzygnięto w zaskarżonej uchwale, miały na celu utrzymanie nieruchomości wspólnej w należytym, dobrym stanie i dlatego sąd ten uznał, że zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Zdaniem tego Sądu powodowie nie wskazali także na czym miałyby polegać naruszenie przez wskazaną uchwałę ich interesów, skoro sami przyznali, że wyrazili zgodę na generalny remont budynku wspólnoty, pierwsi o to zabiegali. W późniejszym czasie jednak doszło pomiędzy nimi a obecnym zarządem wspólnoty do nieporozumień, co skutkowało licznymi interwencjami powodów podczas przeprowadzanych prac remontowych i zaskarżaniem wszelkich decyzji wspólnoty podejmowanych w drodze uchwał. W ocenie tego Sądu powodowie nie wykazali w tym postępowaniu, by zaskarżona uchwała naruszyła ich interesy.

Również za niezasadne Sąd ten uznał zarzuty kierowane wobec uchwały numer (...), nie zgadzając się z twierdzeniem powodów, że zaciągnięcie kredytu na sfinansowanie prac dodatkowych określonych w poprzedniej uchwale numer (...) było niczym nieuzasadnione, ani że niezgodne z prawem jest spłacanie tego kredytu ze środków gromadzonych na funduszu remontowym, nie mogą być przeznaczone na dalsze finansowanie remontu budynku, a jedynie na bieżące remonty i konserwację.

Sądu pierwszej instancji w tym zakresie swoich rozważań wskazał, że wobec zwiększenia zakresu prac remontowych - decyzja wspólnoty podjęta w formie zaskarżonej uchwały o zaciągnięciu dodatkowego kredytu na ten cel była jak najbardziej uzasadniona. Wspólnota nie posiadała środków na pokrycie kosztów dodatkowych prac wymienionych w uchwale numer (...), dlatego też zaciągnięcie na ten cel kredytu Sąd ten uznał za działanie jak najbardziej racjonalne i zgodne z zarządem nieruchomością wspólną. Prawidłowe jest według tego Sądu podjęcie decyzji, by zaciągnięty kredyt był spłacany ze środków gromadzonych w czasie na funduszu remontowym wspólnoty, bo to właśnie z wpłacanych na ten fundusz środków przez właścicieli lokali winny być pokrywane wydatki na remonty dotyczące nieruchomości wspólnej. Sąd ten zauważył, że realizacja inwestycji remontowej budynku pozwanej wspólnoty następowała na podstawie prawomocnych uchwał wspólnoty, które dawały zarządowi odpowiednie pełnomocnictwa do działania w jej imieniu. Zatem jako nieuzasadnione Sąd ten ocenił twierdzenia powodów, że środki były wydatkowane sprzecznie z podjętymi przez wspólnotę uchwałami. Właściciele lokali byli należycie informowani o konieczności poniesienia opisanych wydatków i sposobie rozliczenia wszelkich kosztów. Sąd ten stwierdził więc, że środki zgromadzone na funduszu remontowym, które przeznaczone zostały na wydatki ponoszone w trakcie realizacji remontu, zostały wykorzystane zgodnie z przepisami prawa, bowiem fundusz ten służy właśnie pokryciu kosztów związanych z zadaniami inwestycyjnymi i remontami. Sąd Okręgowy zauważył, że ustawa nie reguluje kwestii funduszu remontowego, jednak nie ma przeszkód, by taki fundusz powstał a środki z tego funduszu były przeznaczone poprzez uchwały właścicieli lokali właśnie na takie znaczne zamierzenia inwestorskie, których nie

można zrealizować z bieżących wpłat. Sąd ten podniósł, że środki zgromadzone na funduszu remontowym są majątkiem wspólnoty nie zaś poszczególnych właścicieli lokali i taki pogląd jest obecnie powszechnie prezentowany w orzecznictwie i literaturze prawniczej. Środki gromadzone na funduszu remontowym mają określone przeznaczenie na przyszłość – remont nieruchomości wspólnej. W momencie uiszczenia przez właścicieli lokali stają się one własnością wspólnoty, która może je wykorzystać w ściśle określonym celu. Celem funduszu remontowego jest gromadzenie przez wspólnotę środków na przyszłe remonty i to wspólnota jest dysponentem zgromadzonych na tym funduszu środków, które stanowią jej majątek. Właściciele lokali pozwanej Wspólnoty podejmując wcześniej uchwałę o utworzeniu funduszu remontowego i wysokości uiszczanych wpłat – wyrazili na to zgodę. Tym samym przeznaczenie środków gromadzonych przez pozwaną wspólnotę na wydatki związane z dodatkowym remontem, czego dotyczy zaskarżona uchwała, jest w ocenie Sądu Okręgowego jak najbardziej uzasadnione, nie narusza przepisów prawa, zasad zarządzania nieruchomością wspólną ani interesów powodów.

Sąd pierwszej instancji zauważył też, że liczne zarzuty powodów skierowane przeciwko członkom obecnego zarządu nie mogą być przedmiotem badania i rozpoznania w niniejszej sprawie, natomiast ewentualne wadliwe działania zarządu w warunkach, w jakich jego członkowie przekraczają swoje kompetencje może skutkować jedynie ich odpowiedzialnością, a nie prowadzić do uchylecia uchwały wspólnoty.

Na koniec Sąd Okręgowy wskazał, że oprął się w swoich ustaleniach na dowodach z dokumentów, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała, a Sąd ten uznał je za wiarygodne. Według tego Sądu z dokumentów tych wynika, że zarówno zakres prac dodatkowych jak i ich wartość zostały ustalone na podstawie ważnych uchwał wspólnoty, które były podstawą podpisania aneksu do umowy w dniu 6 maja 2013 roku. Z dołączonych kosztorysów, w tym kosztorysu prac dodatkowych wynika w sposób jasny, że część prac została wykonana dodatkowo, ich wartość i zakres jest szczegółowo opisany, natomiast wartość tych prac, które nie zostały wykonane - została odjęta. Sąd zwrócił także uwagę na fakt, że według załączonych dokumentów wszelkie kontrole prowadzonych prac remontowych zakończyły się wynikiem pozytywnym, nie stwierdzono żadnych uchybień. Szczegółowo ponadto Sąd ten omówił zeznania świadków złożone w tej sprawie, wskazał w jakim zakresie uznał je za wiarygodne, oceniając je jako logiczne, jasne, uzupełniające się i zgodne z pozostałym materiałem dowodowym w tym dokumentami.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że pominął wnioski dowodowe zawarte w pozwie w części w jakiej nie miały one znaczenia dla rozpoznania istoty sporu. Natomiast wnioski dowodowe złożone w późniejszych pismach powodów Sąd ten pominął jako spóźnione. Zdaniem tego Sądu nie było potrzeby przesłuchania wszystkich członków zarządu pozwanej Wspólnoty, czego domagali się powodowie. Za wystarczające Sąd ten uznał przesłuchanie dwóch członków – J. R. i M. K. (1) i ocenił, że ich zeznania jako zgodne z pozostałym materiałem dowodowym, a także spójne i logiczne - zasługują w całości na wiarę.

Co do zeznań samych powodów, to zdaniem Sądu pierwszej instancji zasługują one częściowo na wiarę. Jak wynika z listy głosowania nad uchwałami numer (...) i (...) - nie ma tam podpisów żadnego z powodów, za prawdziwe zatem Sąd ten uznał ich twierdzenie, że nie mieli możliwości zagłosowania nad uchwałami. Wobec tego jednak, że obie zaskarżone uchwały uzyskały zdecydowaną większość głosów za ich podjęciem - 66,10% okoliczność braku zagłosowania przez powodów według tego Sądu pozostaje bez większego znaczenia, skoro istotą uchwał wspólnoty jest właśnie to, że większość właścicieli decyduje o podjęciu określonych działań, pomimo sprzeciwu mniejszości właścicieli.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że podnoszone przez powodów okoliczności, że część prac dodatkowych nie została wykonana, a część wykonana została wadliwie nie mogą być przedmiotem badania w niniejszej sprawie, gdyż dotyczą zdarzeń po podjęciu zaskarżonych uchwał. W ocenie tego Sądu z dokumentów zgromadzonych w sprawie i zeznań świadków mających wgląd w prace remontowe wynika, że wszelkie prace dodatkowe były niezbędne, a ich potrzeba pojawiła się w trakcie remontu, odsłaniania remontowanego dachu, odwodnienia budynku i prac z tym związanych. Fakt trwania remontu i potrzeba podjęcia szybkiej decyzji w sprawie dodatkowych prac uzasadniały zdaniem Sądu pierwszej instancji głosowanie nad uchwałami w drodze indywidualnego zbierania głosów, by zaoszczędzić czas niezbędnego na wyznaczenie terminu zebrania wspólnoty. Uchwały podjęte w dniu 23 kwietnia 2013 roku nie były zaskoczeniem dla właścicieli lokali, gdyż dotyczyły trwającego już remontu i potrzeby wykonania dodatkowych



prac. Stąd według tego Sądu nie dziwi fakt, że większość właścicieli lokali zagłosowała za ich przyjęciem, a to było wystarczające by zawrzeć 6 maja 2013 roku aneks do umowy z wykonawcą robót budowlanych. Zdaniem Sądu Okręgowego zarówno podjęcie uchwał jak i ich treść są zgodne z prawem, nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, nie naruszają też interesu powodów; pozwana Wspólnota nie posiadała środków na opłacenie prac dodatkowych i niezbędny był zaciągnięty kredyt, jednak fakt zaciągnięcia kredytu nie zmienił ani nie zwiększył zasad ponoszenia przez powodów opłat na fundusz remontowy. Podobne obciążenia finansowe ponoszą pozostali właściciele lokali, a zatem brak jest podstaw do przyjęcia, że zaskarżone uchwały naruszyły interes powodów.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 105 § 2 k.p.c. wskazując, że powodowie przegrali proces i dlatego ponoszą w całości koszty procesu na rzecz pozwanej. Na koszty te ustalone na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) składają się koszty zastępstwa procesowego w podwójnej stawce w kwocie 360 złotych z uwagi na czasochłonny proces i znaczny nakład pracy pełnomocnika pozwanej wraz z opłatą od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych oraz koszty dojazdu pełnomocnika pozwanej na rozprawy sądowe w kwocie 417,90 złotych, co daje łącznie 794,90 złotych.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie ad. 10 i 11 - małżonkowie E. i E. N. (1) - zaskarżając go w całości i zarzucając, że wyrok ten wydany został z naruszeniem i z obrazą przepisów prawa, które wynikają z ustaw, z umocowania poszanowania prawa, zasad współżycia społecznego oraz z ustalonych w państwie prawa zwyczajów i wskazali na:

I. błędną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego polegającą na uznaniu przez Sąd pierwszej instancji, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające zarzut nieistnienia uchwał – w szczególności przyjęcie:

1. że jeden ze współwłaścicieli (na prawach wspólności małżeńskiej) mógł sam głosować bez pełnomocnictwa drugiego ze współwłaścicieli lokalu (współmałżonka) w głosowaniu uchwał przekraczających zwykły zarząd.

2. że zaskarżone uchwały nr (...) i (...) (właściwy nr (...)) dotyczyły kwestii zwykłego zarządu, tj. że do czynności przekraczających zwykły zarząd lokalem mieszkalnym nie należało podjęcie uchwał na wykonanie dodatkowych robót budowlanych, oraz zaciągnięcie na ten cel kredytu inwestycyjnego.

3. że powodowie nie wykazali, że głosujący małżonkowie nie posiadali stosownych pełnomocnictw drugiego małżonka.

II. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie przepisu art. 23 ust. 2 ustawy w zw. 22 ust. 2 dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) przez błędną wykładnię i poprzez przyjęcie, że zaskarżone uchwały zostały podjęte zgodnie z tymi przepisami, podczas gdy głosujący nie posiadali stosownych pełnomocnictw od współwłaścicieli (swoich małżonków), również stosownych pełnomocnictw nie posiadały osoby głosujące za R. T., M. K. (2), B. C. i A. C..

III. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie przepisu art. 37 § 1 ust. 1 i § 4 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego poprzez jego nie zastosowanie i przyjęcie, że wskazany przepis nie wymienia głosowania w przedmiocie głosowania nad uchwałami podejmowanymi przez członków wspólnoty mieszkaniowej, do której należą małżonkowie.

IV. błędną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego polegającą na uznaniu przez Sąd pierwszej instancji, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające zarzut niezgodności zaskarżonych uchwał z przepisami ustawy o własności lokali, a w szczególności:

1. że zaskarżone uchwały nr (...) i (...) zostały podjęte zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali (art. 25), gdyż nie naruszyły zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesu powodów.

2. przez przyjęcie, że roboty budowlane zostały wykonane zgodnie z projektem budowlanym z dnia 25 grudnia 2011 r. oraz 25 października 2012 i\, zaś przeprowadzenie prac dodatkowych było konieczne.

V. niezasadne oddalenie wniosku dowodowego powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z dziedziny budownictwa na okoliczność, że prace wymienione w uchwale (...) i protokole Zarządu Wspólnoty z dnia 17 kwietnia 2013r. zostały w całości ujęte już wcześniej w kosztorysie ofertowym inwestora oraz zaakceptowane w kosztorysie ofertowym przez firmę (...) Sp. z o. o. w G. z dnia 29 sierpnia 2012 r., a także że wykonawca nie wykonał szeregu prac, które były ujęte w w/w kosztorysach.

VI. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie przepisu art. 21 u.w.l. wzw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. poprzez błędną wykładnię, że członkowie wspólnoty mogli podjąć uchwałę nr (...), w której wspólnota udzieliła pełnomocnictwa dla osoby trzeciej, tj. Zarządcy reprezentowanemu przez (...) Sp. z o.o. Oddział w G. - z pominięciem zarządu Wspólnoty. Zarzucam również, że Wspólnota Mieszkaniowa wyrażając uchwałę nr (...) zgodę na złożenie w jej imieniu przez Zarządcę Wspólnoty „oświadczenia” o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe (tj. Dz. U. z 2002 r. Nr 72, poz. 665 ze zm.), dopuściła się naruszenia gwarancji ochrony prawa własności i innych praw majątkowych właścicieli lokali wyodrębnionych, w tym ochrony praw apelujących powodów.

Dodatkowo apelujący sformułowali zarzuty pod adresem uzasadnienia wyroku zarzucając : brak logiki rozumowania i postrzegania faktów, brak sprawiedliwej i sumiennej oceny materiału dowodowego, sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego. Ponadto zarzucili, że wywoły Sądu sformułowane w treści uzasadnienia bez wątplenia wskazują na brak świadomości istoty oraz prawnej doniosłości powołanych w apelacji przepisów ustaw, w szczególności: art. 23 ust. 2 u.w.l. oraz art. 22 ust. 2 u.w.l.

Podnosząc te zarzuty apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uznanie za nieistniejące zaskarżone uchwały, ewentualnie - o ich uchylenie i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za obie instancje. Jako ewentualny zgłosili też wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania.

Część z wyżej opisanych zarzutów została przedstawiona ponownie we wniosku apelujących o zwolnienie ich od kosztów sądowych. Nadto apelujący przedstawili szereg zarzutów co do kosztorysów oraz wadliwości w zakresie robót przeprowadzonych przez firmę (...) w budynku Wspólnoty. W konsekwencji zdaniem apelujących podjęcie zaskarżonych uchwał nr (...) na wykonanie dodatkowych prac budowlanych oraz nr (...) na zaciągnięcie dodatkowego kredytu inwestycyjnego przez Zarządcę na zlecenie Zarządu na sfinansowanie m.in. w/w prac było bezzasadne z przyczyn ekonomicznych oraz budowlanych i przyniosło negatywne skutki finansowe dla członków Wspólnoty, w tym apelujących powodów w postaci obciążenia ich dodatkowymi kosztami i odsetkami.

W piśmie procesowym z 12 października 2015 r. apelujący dodatkowo wnieśli o przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci uchwały nr (...) z dnia 25 maja 2015 r. oraz uchwały nr (...) z dnia 10 czerwca 2015 r. (wraz z listami do głosowania) właścicieli lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. – na okoliczność, że Zarząd zbierał głosy od obojga małżonków będących współwłaścicielami.

Apelujący zakwestionowali także fakt umocowania radcy prawnego B. S. do występowania w tej sprawie. w ich ocenie zarząd pozwanej Wspólnoty nie został stosowną uchwałą współwłaścicieli upoważniony do udzielenia takiego pełnomocnictwa, a nadto zawarł z radcą prawnym B. S. umowę o zastępstwo procesowe bez zgody na jej zawarcie wyrażonej w formie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej.

W piśmie procesowym z 28 stycznia 2016 r. powodowie powołując powyższą argumentacją wnieśli o stwierdzenie nieważności postępowania przez naruszenie prawa procesowego –tj. art. 379 pkt 2 k.p.c. z uwagi na brak należytego umocowania pełnomocnika pozwanej.

W odpowiedzi na apelację powodów pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych bądź według przedłożonego zestawienia.

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

Apelacja jest nieuzasadniona.

Na wstępie Sąd Apelacyjny stwierdza, że Sąd Okręgowy co do zasady poczynił w tej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne, znajdujące oparcie w materiale dowodowym zebrany w sprawie, który został zgromadzony w zakresie pozwalającym na jej merytoryczne rozstrzygnięcie. Materiał ten także został przez Sąd pierwszej instancji oceniony w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Zatem ustalenia te Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własne, czyniąc integralną częścią także swojego stanowiska. Wobec powyższego nie ma konieczności ponownego szczegółowego ich przytaczania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 roku, V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40).

Sąd Odwoławczy co do zasady podziela także i czyni integralną częścią swojego stanowiska rozważania prawne, zaprezentowane przez Sąd Okręgowy w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Jedynie dodatkowo, wobec zmiany okoliczności sprawy na etapie postępowania przed Sądem Odwoławczym, dla porządku ustalenia te należy uzupełnić o stwierdzenie, że obecnie E. N. (1) został ponownie wybrany przez współwłaścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową budynków (...) przy ul. (...) w S. na członka zarządu tej Wspólnoty co miało doprowadzić do zakończenia sporów pomiędzy nim a Wspólnotą. (bezsporne).

Przechodząc do analizy zarzutów apelacji Sąd odwoławczy zaznacza, że w postępowaniu apelacyjnym nie jest związany zarzutami dotyczącymi prawa materialnego, gdyż zastosowanie przepisów tego prawa musi badać z urzędu, natomiast w zakresie prawidłowości procedowania przez Sąd pierwszej instancji wiążą go tylko te zarzuty, które zostały wyartykułowane w apelacji poza nieważnością postępowania, którą także musi wziąć pod uwagę z urzędu.

W pierwszej kolejności zatem tutejszy Sąd stwierdza, że w jego ocenie niezasadny jest zarzut apelujących jakoby postępowanie w tej sprawie toczyło się z naruszeniem art. 379 k.p.c. co skutkowałoby jego nieważnością. Zgodnie z tym przepisem nieważność postępowania zachodzi: 1) jeżeli droga sądowa była niedopuszczalna; 2) jeżeli strona nie miała zdolności sądowej lub procesowej, organu powołanego do jej reprezentowania lub przedstawiciela ustawowego, albo gdy pełnomocnik strony nie był należycie umocowany; 3) jeżeli o to samo roszczenie między tymi samymi stronami toczy się sprawa wcześniej wszczęta albo jeżeli sprawa taka została już prawomocnie osądzona; 4) jeżeli skład sądu orzekającego był sprzeczny z przepisami prawa albo jeżeli w rozpoznaniu sprawy brał udział sędzia wyłączony z mocy ustawy; 5) jeżeli strona została pozbawiona możliwości obrony swych praw; 6) jeżeli sąd rejonowy orzekł w sprawie, w której sąd okręgowy jest właściwy bez względu na wartość przedmiotu sporu.

Apelujący wskazywali, że doszło do naruszenia punktu drugiego tego artykułu, bowiem pełnomocnik pozwanej radca prawny B. S. w ich ocenie nie była należycie umocowania do działania w tej sprawie jako pełnomocnik pozwanej Wspólnoty. Nie legitymowała się bowiem uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S., upoważniającą do reprezentowania wspólnoty. Wspólnota ta nie podjęła też uchwały którą zezwoliłaby zarządowi na zawarcie umowy z tym pełnomocnikiem i udzielenie pełnomocnictwa w tej sprawie.

Sąd Apelacyjny zauważa wobec tego zarzutu, że zgodnie z art. 21 pkt.1 ustawy o własności lokali zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. W punkcie drugim tego artykułu ustawodawca wskazał, że gdy zarząd jest kilkusobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie. Z art. 22 pkt.1 tej ustawy wynika, że czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Natomiast w punkcie 2 zastrzeżono, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała

właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Wyraźnie zatem ustawodawca odniósł potrzebę podjęcia określonej uchwały tylko do takich sytuacji, gdy zarząd ma podjąć czynność przekraczająca zwykły zarząd rzeczą wspólną. W punkcie trzecim art. 22 uwl. został wskazany ustawowy katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, który należy uznać za otwarty. W orzecznictwie przyjmuje się jednak, że z jego treści można wnioskować, że reprezentacja wspólnoty w procesie, którego przedmiotem jest żądanie uchylecia podjętych przez właścicieli uchwał, należy do czynności zwykłego zarządu, które stosownie do dyspozycji art. 22 ust. 1 u.w.l. zarząd uprawniony jest podejmować samodzielnie. W art. 22 ust. 3 u.w.l. bowiem w zakresie postępowań sądowych wymieniono jedynie wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 u.w.l. (por. wyrok SA w Szczecinie z dnia 12 lipca 2006 r., I ACa 183/06, LEX nr 279981). W takim też przypadku zarząd musi legitymować się uchwałą właścicieli na wystąpienie z takim powództwem. Reprezentując wspólnotę na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali, zarząd m.in. występuje w sądzie w sprawach wytoczonych przeciwko wspólnotcie i pozywa do sądu w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, jednakże tylko w tym drugim przypadku musi legitymować się zgodą w postaci uchwały wspólnoty na prowadzenie procesu. Broniąc się natomiast przed pozwem skierowanym przeciwko wspólnotcie, która podjęła określone, a zaskarżone tym pozwem uchwały, ma nie tylko prawo ale także obowiązek bronić interesów wspólnoty polegającego na utrzymaniu w mocy już podjętych przez tę wspólnotę decyzji co stanowi zwykły zarząd jej sprawami.

Sąd Apelacyjny zaznacza, że zarząd który jest upoważniony do reprezentowania wspólnoty na zewnątrz (art. 21 pkt.1 uwl.) a więc także przed sądem, wykonuje także w tej sprawie czynności zwykłego zarządu, broniąc interesów pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, która podjęła zaskarżone uchwały przed roszczeniem o ich uchylenie czy uznanie za nieważne bądź nieistniejące wytoczonym przez apelujących właścicieli lokalu położonego w budynku wspólnoty. Przebranie tej sprawy może bowiem narazić tę Wspólnotę na konsekwencje, które są sprzeczne z jej interesem. Co więcej - strona pozwana dla ochrony interesów wspólnoty w ramach zwykłego zarządu ma w takim przypadku także możliwość posłużenia się zawodowym pełnomocnikiem, któremu powierza zastępstwo procesowe w określonej sprawie właśnie w tym celu, aby w jak najlepszy sposób wywiązać się ze swojego obowiązku dbałości o sprawy Wspólnoty poprzez skorzystanie z wiedzy i umiejętności profesjonalisty. Pełnomocnictwo jakie zostało udzielone w tej sprawie radcy prawnemu B. S. w dniu 10 stycznia 2014 r. i złożone na rozprawie w dniu 14 stycznia 2014r. Pełnomocnictwo to podpisali dwaj członkowie zarządu pozwanej Wspólnoty, co oznacza, że jest ono ważne i powoduje, że wymieniony w nim pełnomocnik był należycie umocowany do działania w tej sprawie za stronę pozwaną. Zgodnie bowiem z art. 21 pkt 2. uwl. gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie.

Wypada w tym miejscu przypomnieć, że co do zasady w dużej wspólnotcie mieszkaniowej istotne dla niej decyzje właściciele lokali podejmują w drodze uchwał, zapadających większością głosów, na zasadach opisanych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zatem możliwym jest, że część właścicieli z decyzjami takimi się nie godzi i nie wyrazi zgody na proponowaną treść uchwały, głosując przeciwko niej, co jednak może okazać się bez wpływu na działania wspólnoty, w sytuacji gdy właściciele tacy zostaną przegłosowani. Rolą sądu jest wówczas – w przypadku zaskarżenia takiej uchwały - zbadanie w ramach zgłoszonych zarzutów czy zaskarżona uchwała jest zgodna z prawem, z umową właścicieli lokali, a także czy nie narusza ona zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz czy w inny sposób nie narusza ona interesów właściciela lokalu, który zaskarża uchwałę (art. 25 § 1 uwl.). Temu zaś zadaniu podporządkowany jest zakres niezbędnego postępowania dowodowego.

Przenosząc te ogólne uwagi na grunt niniejszej sprawy trzeba stwierdzić, że wnioski dowodowe apelujących, które miałyby wykazać prawdziwość ich twierdzeń w zakresie zarzutów pod adresem prawidłowości i rzeczywistego zakresu robót wykonanych w budynku Wspólnoty przez wykonawcę spółkę (...), były nieprzydatne dla rozstrzygnięcia tej sprawy. W szczególności fakt, że roboty nie zostały wykonane zgodnie z umową zawartą z tą spółką przez pozwaną Wspólnotę w dniu 19 września 2012 r. i aneksem do tej umowy z 6 maja 2013 r. lub w mniejszym zakresie nie stanowi przedmiotu tej sprawy. Rzeczywisty zakres wykonanych przez spółkę (...) robót a także prawidłowość ich wykonania to kwestia ustaleń pomiędzy stronami tej umowy – Wspólnotą i Spółką – które mogły i powinny dokonać

wzajemnych rozliczeń co do prawidłowości wykonania wiążącej je umowy, w sposób zgodny z przepisami k.c. Kwestia prawidłowości wykonywania tej umowy nie jest natomiast przedmiotem tej sprawy choćby z uwagi na fakt, że (...) spółka z o.o. nie jest stroną tego procesu. Ponadto wykonanie dodatkowych robót remontowych i odwadniających, jakich dotyczyła uchwała nr (...) miało miejsce już po jej podjęciu. Sąd natomiast bada okoliczności istniejące w momencie podejmowania decyzji i głosowania nad konkretną treścią uchwały, natomiast późniejsze zdarzenia nie mają znaczenia dla oceny istnienia ewentualnych naruszeń o jakich mowa w art. 25 ustawy o własności lokali.

Sąd Odwoławczy uważa także, że podobnie należy ocenić inne wnioski dowodowe, zgłoszone przez apelujących w toku postępowania odwoławczego. Skoro odnoszą się one do zdarzeń i uchwał, jakie zaistniały w okresie znacznie późniejszym niż termin podjęcia uchwał zaskarżonych w tej sprawie to nie mogą one mieć wpływu na okoliczności istotne w tej sprawie, a oceniane w dacie gdy uchwały te były podejmowane.

Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje stanowisko wyrażone przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) podjęte w dniu 23 kwietnia 2013 r. w świetle okoliczności ustalonych w tej sprawie nie mogą być uznane za nieistniejące. Apelujący powodowie całkowicie wadliwie rozumieją kwestie uprawnienia do głosowania małżonków w zakresie przysługującego im prawa do lokalu, który jest majątkiem wspólnym i udziału w nieruchomości wspólnej należącej do wspólnoty mieszkaniowej. Bezpodstawnie apelujący utożsamiają także kwestie zarządu rzeczą wspólną, jaką jest nieruchomość wspólnoty mieszkaniowej, której uchwały te dotyczą i którą regulują przepisy ustawy o własności lokali z zarządem rzeczą wspólną, jaką może być każdy z lokali mieszkalnych, wchodzących w skład tej wspólnoty. W zależności od układu właścicielskiego każdy z lokali znajdujących się w budynku wspólnoty może być przedmiotem współwłasności kilku osób w częściach ułamkowych, a stosunki pomiędzy tymi współwłaścicielami regulują przepisy kodeksu cywilnego. Lokal taki może też stanowić współwłasność łączną małżonków, stanowiąc ich majątek wspólny, który podlega regulacjom kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Orzeczenia sądów powszechnych odnoszące się do głosowania udziałem nad uchwałami wspólnoty w przypadku takich lokali, które stanowią współwłasność kilku osób trafnie akcentują, że wszystkim tym osobom przysługuje łączne prawo głosowania udziałem przypadającym na ich lokal, a stąd powinny one wykonując to prawo dysponować pełnomocnictwami pozostałych współwłaścicieli lokalu. Sąd Okręgowy trafnie zwrócił natomiast uwagę na regulacje kodeksu rodzinnego i opiekuńczego odnoszące się do zarządu majątkiem wspólnym małżonków. Ustawodawca w art. 36 § 1 k.r.o. postanowił bowiem, że oboje małżonkowie są obowiązani współdziałać w zarządzie majątkiem wspólnym, w szczególności udzielać sobie wzajemnie informacji o stanie majątku wspólnego, o wykonywaniu zarządu majątkiem wspólnym i o zobowiązaniach obciążających majątek wspólny. Podkreślić trzeba, że zgodnie z art. 36 § 2 k.r.o. każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku. Czynność głosowania na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej stanowi niewątpliwie zarząd majątkiem wspólnym z punktu widzenia art. 36 § 2 k.r.o. jeżeli małżonkowie są właścicielami lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład tej wspólnoty na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej. W wypadku braku udzielenia małżonkowi pełnomocnictwa do głosowania należy przyjąć, że czynność zarządu majątkiem wspólnym dokonuje jeden z małżonków zgodnie z posiadanym uprawnieniem wynikającym z wyżej przytoczonego przepisu - ze skutkiem dla współmałżonka. Dla tutejszego Sądu jest oczywistym, że do czynności zarządu majątkiem wspólnym dokonywanej przez jednego z małżonków, nie jest wymagalne pełnomocnictwo współmałżonka, skoro w przypadku małżonków, którzy są współwłaścicielami lokalu na zasadach wspólności ustawowej, każdy z nich może reprezentować oboje i głosować chyba, że drugi z małżonków się temu sprzeciwi. Ocena taka wynika z kierunku zmian dokonanych przez ustawodawcę w zakresie reguł rządzących zarządem przez małżonków ich majątkiem wspólnym ustawą z dnia 17 czerwca 2004 r. które obowiązują od 20 stycznia 2005 r. (Dz.U. z 2004 r. Nr 162 poz. 1691). Jak podkreślono w założeniach do zmiany Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, wprowadzona regulacja przyjmuje za bardziej odpowiadające aktualnym warunkom gospodarczym przyznanie każdemu z małżonków uprawnienia do samodzielnego zarządu majątkiem wspólnym, przy czym nie uchybia tej zasadzie nałożony na małżonków obowiązek współdziałania. Obowiązek ten proklamowany na wstępie art. 36, został wprowadzony w związku z przyznaną małżonkom dużą samodzielnością w zakresie zarządu majątkiem wspólnym (vide uzasadnienie do projektu ustawy o zmianie ustawy Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych

innych ustaw, [www.sejm.gov.pl/prace](http://www.sejm.gov.pl/prace)). W obecnym kształcie przepisów tego kodeksu zasadą jest zatem samodzielne zarządzanie majątkiem wspólnym, polegająca na tym, że każde z małżonków może samodzielnie dokonywać czynności zarządu majątkiem wspólnym, przy czym zasada lojalności wymaga, by informowali się o tym nawzajem. Jest to o tyle istotne, że małżonek, który nie zgadza się z zamierzoną czynnością, może wyrazić swój sprzeciw. Oczywiście uprawnienie to wykonywane przez małżonka samodzielnie, tzn. działanie we własnym imieniu nie wyklucza udziału obydwójga w dokonywanej czynności, czy też działania małżonka w roli pełnomocnika drugiego (por. J. St. Piątowski, (w:) System prawa rodzinnego i opiekuńczego, Ossolineum 1985, s. 405). Wobec takiej zmiany zasad zarządu majątkiem wspólnym ustawodawca w wyżej wskazanej ustawie wprowadził do k.r.o. regulację art. 36<sup>(1)</sup>. § 1. zgodnie z którą małżonek może sprzeciwić się czynności zarządu majątkiem wspólnym zamierzonej przez drugiego małżonka, z wyjątkiem czynności w bieżących sprawach życia codziennego lub zmierzającej do zaspokojenia zwykłych potrzeb rodziny albo podejmowanej w ramach działalności zarobkowej. Jednocześnie wprowadzono do tej ustawy nowy zapis art. 37 § 1 zastrzegający, że zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania:

- 1) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków;
- 2) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek lub lokal;
- 3) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia i wydzierżawienia gospodarstwa rolnego lub przedsiębiorstwa;
- 4) darowizny z majątku wspólnego, z wyjątkiem drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych. Jednak i w takim przypadku ustawodawca przewidział sytuację, gdy umowa zostanie zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zastrzegając, że nawet wówczas nie jest ona bezwzględnie nieważna ale jej ważność zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka.

Odnosząc te ogólne uwagi do przedmiotowej sprawy Sąd Odwoławczy zaznacza, że głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami z uwagi na ich przedmiot w żadnym przypadku nie miało charakteru czynności opisanych w wyżej przytoczonym przepisie. Wbrew twierdzeniom apelujących treść powziętych uchwał nie wpływa w żaden istotny sposób na majątek wspólny małżonków, których lokale wchodzi w skład pozwanej Wspólnoty. Uchwały te nie zmieniają stanu ich majątku, a w szczególności nie nakładają na posiadany przez nich majątek wspólny w postaci prawa do ich lokalu żadnych obowiązków czy obciążeń finansowych, wynikających z uprawnień przysługujących właścicielom poszczególnych lokali do części wspólnych nieruchomości należącej do Wspólnoty. Wysokość zaliczek na koszty zarządu z których część jest przeznaczana na fundusz remontowy nie została przez zaskarżone w tej sprawie uchwały zmieniona, a tym samym przedmiot głosowań nad każdą z zaskarżonych uchwał nie wpisuje się w wymogi posiadania zgody drugiego małżonka na decyzje podejmowane w ramach czynności opisanych w art. 37 § 1 k.r.o.

Reasumując – Sad Apelacyjny uznał za trafne stanowisko Sądu pierwszej instancji, że przedmiot zaskarżonych uchwał w żadnym razie nie sprzeciwia się przyjęciu, że prawo głosu nad nimi mogło samodzielnie wykonać każde z małżonków w ramach uprawnienia do samodzielnego zarządu majątkiem wspólnym w tych wszystkich przypadkach, gdzie lokal w pozwanej Wspólnocie stanowi przedmiot wspólności małżeńskiej. Podnieść też należy, że aktualnie obowiązujące przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego nie przewidują rozróżnienia na czynności zwykłego zarządu i przekraczające zwykły zarząd. Jednocześnie nie ulega też wątpliwości, że do zarządu majątkiem wspólnym małżonków nie jest możliwe stosowanie przepisów kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną przez współwłaścicieli, skoro reguluje je ustawa odrębna. Wszystkie te argumenty, w sytuacji braku przepisu wyłączającego możliwość samodzielnego głosowania małżonka w sprawach wynikających z prawa własności lokalu stanowiącego majątek wspólny, muszą prowadzić do wniosku o przysługiwaniu prawa głosu nad uchwałą wspólnoty samodzielnie każdemu małżonkowi.

Natomiast w zakresie podniesionych zarzutów co do niewłaściwego oddania głosu za R. T., M. K. (2), B. C. i A. C. wobec braku stosownych pełnomocnictw udzielonych osobie głosującej za nich należy jedynie zwrócić uwagę, że ten zarzut podniesiony przez apelujących pozostaje bez znaczenia dla istnienia i ważności podjętych przez pozwaną Wspólnotę uchwał nr (...) i (...), skoro nawet odliczenie głosów tych osób z uwagi na wielkość ich udziałów w nieruchomości wspólnej nie zmieniloby wyniku głosowania. Na taki wynik głosowania wskazują listy do głosowania wraz z określeniem wielkości udziału przypadającego na każdego z głosujących, które łącznie stanowią 0,083. Zatem gdyby nawet w tym zakresie zaistniała zarzucana nieprawidłowość to nie miało to wpływu na fakt, że nadal za podjęciem tych uchwał głosowała większość pozostałych właścicieli - członków pozwanej Wspólnoty. W orzecznictwie przyjmuje się także, że nawet niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w tym trybie (art. 23 ust. 3 ustawy) nie ma wpływu na jej skuteczność (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r. IV CK 543/03 OSNC 2005/7-8/132, Biul.SN 2004/12/10, Wspólnota 2004/16/58. Tym bardziej więc niezgłoszenie się podmiotu zbierającego głosy do innych członków wspólnoty w celu umożliwienia im głosowania nie może mieć wpływu na skuteczność stwierdzenia, że uchwały zostały podjęte, w sytuacji gdy za uchwałą zagłosowała już większość właścicieli liczona według ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Sąd Apelacyjny uznał za chybione zarzuty naruszenia przepisów ustawy o własności lokali stawiane przez apelujących, bowiem nie znajdują one potwierdzenia w materiale dowodowym tej sprawy. Na powodach, zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodów z art. 6.kc. spoczywał obowiązek wykazania, że zaskarżone uchwały są niezgodne z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają ich interesy (art. 25 ustawy o własności lokali). Na podkreślenie zasługuje natomiast fakt, że materiał dowodowy zebrany w tej sprawie wskazuje, że w nieruchomości pozwanej Wspólnoty w lutym 2013 r. rozpoczęto remont z uwagi na stan budynku wzniesionego jeszcze przed Drugą Wojną Światową, uchwała w sprawie jego podjęcia zapadła jeszcze w 2011 roku i jest prawomocna, a remont ten miał zostać sfinansowany z kredytu zaciągniętego na ten cel. Pozwana wykazała dowodami z dokumentów i zeznań świadków, że w toku tego remontu okazało się, że koniecznym jest poszerzenie pierwotnie przyjętego zakresu robót o roboty dodatkowe, z uwagi na stan poszczególnych elementów budynku, jaki został uwidoczniiony w trakcie prac. W takim stanie rzeczy zarząd wspólnoty zaproponował właścicielom lokali podjęcie uchwał co do zakresu prac dodatkowych i co do sposobu ich sfinansowania. Oczywiście jest, że w interesie wspólnoty było rozstrzygnięcie tych kwestii w możliwie krótkim czasie, gdy wykonawca przebywał na terenie budynku, a do pierwotnie założonych prac w budynku mógł on przystąpić dopiero po decyzji czy zostaną także wdrożone dodatkowe roboty, a wręcz – dopiero po ich ewentualnym wykonaniu. Nie bez znaczenia dla zakresu i możliwości prowadzenia w ogóle części robót objętych pierwotnymi założeniami była też kwestia należytego odwodnienia wykopów igłofiltrami. Powyższe w pełni uzasadnia przyjęty przez pozwaną tryb głosowania nad uchwałami (...) i (...) w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniu 23 kwietnia 2013 roku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego uchwały te nie naruszają przepisów prawa, a w szczególności nie można mówić o niezasadnym przyjęciu przez właścicieli lokali, że sfinansowanie remontu (kredyt) nastąpi ze środków gromadzonych na funduszu remontowym. W tym miejscu trzeba zaznaczyć, że ustawa o własności lokali w art. 13 ust 1. nakłada na właściciela lokalu nie tylko obowiązek ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu, ale także ma on obowiązek uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 14 tej ustawy na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację; 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę; 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali; 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości; 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. W orzecznictwie sądów wskazuje się, że norma art. 14 ustawy o własności lokali nie zawiera katalogu zamkniętego kosztów zarządu nieruchomością wspólną i właściciele lokali mogą podjąć uchwałę o jego rozszerzeniu (przemawia za tym użyte w niej sformułowanie: „w szczególności”), pod warunkiem jednak, że uchwała ta ani nie narusza prawa, umowy właścicieli lub zasad prawidłowego zarządzania, ani w inny sposób nie narusza interesów poszczególnych właścicieli. Nie sposób także sprzeczności z prawem dopatrzeć się w pomieszczeniu w funduszu remontowym środków przewidzianych na cele inne niż wąsko rozumiane remonty według ich definicji zawartej w prawie budowlanym, nic bowiem nie stoi na przeszkodzie, by tworzący wspólnotę

właściciele lokali nadali temu pojęciu inne niż wynikałoby to z ustawy, specyficzne znaczenie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach, z dnia 27 stycznia 2012 r. sygn.akt I ACa 972/11, Lex 111260). Co więcej wskazuje się, że wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do podejmowania decyzji o przeznaczeniu części uzyskanego majątku na określony uchwałą właścicieli cel, jeśli jest związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną i utrzymywaniem jej w należytym stanie (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach, z dnia 2 października 2009 r. sygn. akt I ACa 514/09, Lex 551995, OSA 2012/1/78-85). Przyjmuje się także, że dopuszczalne jest przeznaczenie – na podstawie uchwały właścicieli lokali – nadwyżki środków pieniężnych z tytułu uiszczonych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu na fundusz remontowy wspólnoty (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 29 maja 2014 r. sygn. akt I ACa 180/14 Lex 1483832). Sąd Najwyższy natomiast w wyroku z dnia 22 kwietnia 2010 r. (w sprawie o sygn. akt V CSK 367/09 OSNC 2010/11/153, Biul.SN 2010/7/10, M.Prawn. 2011/10/548-550) stwierdził, że wprawdzie o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej wspomina się jedynie w ustawie o własności lokali przy ogólnym, przykładowym wyliczeniu zasadniczych kosztów składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną (art. 14 ust. 1 u.w.l.), nie ma jednak wątpliwości, że właściciele lokali mogą utworzyć tzw. fundusz remontowy na podstawie uchwały wspólnoty i określić w niej zasady gromadzenia tego funduszu oraz dysponowania nim przez zarząd wspólnoty (np. na cele związane z zawarciem i wykonaniem umowy kredytowej z bankiem), każdy bowiem właściciel jest zobowiązany uczestniczyć w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 13 ust. 1). W praktyce fundusz remontowy zostaje ulokowany na odrębnym rachunku bankowym wspólnoty (art. 6) i brany jest pod uwagę jako element zabezpieczenia, np. wiarygodności kredytowych banku wobec wspólnoty. Przyjęcie przez właścicieli lokali określonego zadania inwestycyjnego wymaga przesądzenia określonych zasad tworzenia funduszu, możliwości dokonywania ewentualnych wypłat z funduszu (na rzecz właścicieli lokali) i reguł dysponowania tym funduszem w celu wykonywania zobowiązań zaciągniętych przez wspólnotę wobec osób trzecich. Innymi słowy, efektywność zadania inwestycyjnego (remontu nieruchomości wspólnej) wymaga uregulowania statusu prawnego funduszu remontowego w stosunkach wspólnota - poszczególni właściciele lokali, przynajmniej do czasu zakończenia wspomnianego zadania. Powstaje jednak kwestia przyjęcia przez wspólnotę mieszkaniową odpowiedniego sposobu takiej regulacji, gdyż status prawny funduszu remontowego nie został w ogóle uregulowany w ustawie o własności lokali, a poszczególni właściciele lokali mogą mieć różne, sprzeczne interesy w zakresie partycypacji w przedsięwzięciu inwestycyjnym wspólnoty.

Jak wynika z powyższych ogólnych uwag nie ma w przepisach prawa ograniczenia na jakie powołują apelujący co do braku możliwości finansowania remontu takiego jaki został przeprowadzony przez pozwaną wspólnotę z funduszu remontowego. Przeciwnie – zgodnie z wolą właścicieli – fundusz remontowy służy takim właśnie celom. Co więcej - brak dysponowania przez wspólnotę odpowiedniej wielkości środkami w funduszu remontowym na sfinansowanie całego zaplanowanego remontu - może skutkować postanowieniem o zaciągnięciu kredytu na ten cel i przeznaczaniu na jego spłatę dalszych wpłat właścicieli na taki fundusz.

Takie uregulowanie kwestii zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności przeznaczenie jej w części na fundusz remontowy i pokrywanie z niego kosztów remontu lub kredytu pozostaje także w pełnej zgodności z celem wspólnoty jakim jest należyta dbałość o stan nieruchomości wspólnej a zatem nie narusza jej interesów.

Sąd Apelacyjny zwraca uwagę, że apelujący powodowie nie wykazali także w czym podjęte uchwały miałyby naruszać ich interes, skoro zaliczka na koszt zarządu nieruchomością wspólną pozostała w wysokości niezmienionej, a budynek pozwanej Wspólnoty przeszedł kompleksowy remont, który choćby z uwagi na wiek i stan obiektu był wymagany, a co właściciele stwierdzili już w 2011 roku. Ponadto fachowcy zajmujący się jego prowadzeniem i nadzorem autorskim uznali za uzasadnione jego rozszerzenie o roboty dodatkowe, wskazując to w dokumentach i w swoich zeznaniach jako świadkowie w tej sprawie.

Za Sądem Okręgowym można jedynie wskazać apelującym, że prawidłowość wykonania robót przez wykonawcę (...) mgła ewentualnie być oceniana w innym procesie, gdyby Wspólnota zdecydowała się na wytoczenie mu procesu (upoważniając zarząd do takiego działania), do czego jednak nie doszło jak wskazywały to strony w tej sprawie.



Konsekwencją prawidłowego rozstrzygnięcia o powództwie, które okazało się nieuzasadnione było obciążenie strony przegrywającej sprawę jej kosztami zgodnie z art. 98 k.p.c. o czym Sąd Okręgowy orzekł w zaskarżonym wyroku.

Mając na uwadze powyższe okoliczności i przepisy na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zawarte w punkcie drugim sentencji ma za podstawę przepis art. 98 § 1 k.p.c. statuujący zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Powodowie przegrywając sprawę w apelacji powinni zwrócić pozwanej Wspólnocie koszty zastępstwa prawnego w tym postępowaniu. Zasądzona z tego tytułu kwota została ustalona w oparciu o złożony spis kosztów jednak z zastrzeżeniem, że przyjęta w nim stawka z § 10 ust 1 pkt 21 nie uwzględnia regulacji z § 12 ust 1 pkt.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 490), zgodnie z którą stawki minimalne za prowadzenie spraw w postępowaniu apelacyjnym wynoszą przed sądem apelacyjnym – 75% stawki minimalnej. Stawka w wysokości 100% stawki minimalnej może być przyznana w postępowaniu apelacyjnym toczącym się przed sądem apelacyjnym jedynie wówczas, gdy w pierwszej instancji sprawy nie prowadził ten sam radca prawny. Zatem wskazaną przez pełnomocnika pozwanej w spisie kosztów stawkę minimalną należało obniżyć z kwoty 360 złotych do kwoty 270 złotych.

Maria Iwankiewicz Wiesława Kaźmierska Marta Sawicka