

Sygn. akt I ACa 270/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk
Sędziowie:	SSA Ryszard Iwankiewicz (spr.) SSA Agnieszka Sołtyka
Protokolant:	st. sekr. sądowy Marta Osińska

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa S. W. i R. G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości (...) Gmina S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 29 grudnia 2017 roku, sygn. akt I C 462/16

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Ryszard Iwankiewicz SSA Edyta Buczkowska-Żuk SSA Agnieszka Sołtyka

Sygn. akt I ACa 270/18

UZASADNIENIE

Pozwem z 13 kwietnia 2016 roku S. W. i R. G. wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości (...) z 4 marca 2016 roku w sprawie wysokości zaliczek na koszty części wspólnych nieruchomości i funduszu remontowego.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej (...) na zasadzie współwłasności łącznej, wynikającej z umowy spółki cywilnej. W dniu 4 marca 2016 roku odbyło się zebranie członków wspólnoty, podczas którego ustalono, że głosowanie odbędzie się w trybie art. 23 ust. 2a ustawy z dnia

24 czerwca 1994 roku o własności lokali, przewidującym możliwość głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Następnie, podjęto szereg uchwał dotyczących wspólnoty, w tym m.in. uchwałę nr (...) w sprawie wysokości zaliczek na koszty części wspólnych nieruchomości i funduszu remontowego. Kopie uchwał zostały doręczono powodom w dniu 15 marca 2016 roku. W ocenie powodów, zaskarżona uchwała jest niezgodna z prawem i narusza ich interesy. Prowadzi bowiem do zmiany sposobu ustalenia wysokości zaliczek poprzez odniesienie ich do wysokości udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z uwzględnieniem powierzchni dwóch budynków, w tym jednego niezamieszkałego, będące w trakcie budowy. Zdaniem powodów, wobec powiązania całości kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wyłącznie z ukończonym budynkiem, zupełnie bezpodstawne jest przerzucanie na powodów przeważającej części tych kosztów, skoro są oni właścicielami jedynie 3 z 18 wyodrębnionych lokali.

Pismem z 21 października 2016 roku powodowie wnieśli o stwierdzenie nieistnienia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości (...) z dnia 4 marca 2016 roku, ewentualnie o jej uchylenie.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu swojego stanowiska wyjaśniła między innymi, że sposób ustalenia zaliczek, przyjęty w uchwale, jest zgodny z zasadą określającą ciężar ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, określoną w art. 12 ustawy o własności lokali. Zaliczki na utrzymanie części wspólnych, terenów zewnętrznych, koszty administracji i fundusz remontowy ustalane są w przeliczeniu na udział w nieruchomości, zaliczki na wywóz śmieci w przeliczeniu na jedną osobę zamieszkałą w lokalu, natomiast zaliczki na zimną wodę i śmieci w przeliczeniu na m⁽³⁾. Wyrokiem z dnia 29 grudnia 2017 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie (sygn. akt I C 462/16) oddalił powództwo o ustalenie w całości (pkt I), uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...), gmina S. (pkt II) oraz zasądził od pozwanej na rzecz każdego z powodów kwotę po 288,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III).

Rozstrzygnięcie to wsparł następującymi ustaleniami faktycznymi i argumentacją prawną:

Nieruchomość, położona w D. w gminie S., dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie prowadzi księgę wieczystą nr (...), zabudowana jest dwoma budynkami mieszkalnymi: (...). Wokół budynków znajduje się teren zieleni, a między budynkami wspólny parking. Właściciele lokali położonych w obu budynkach tworzą Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości (...). S. W. i R. G. są członkami tej Wspólnoty.

W dniu 4 marca 2016 roku odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...). W dacie zebrania budynek nr (...) był zamieszkały, a w budynku nr (...) trwały jeszcze prace wykończeniowe. W budynku nr (...) znajduje się osiemnaście wyodrębnionych lokali. Powodowie są współwłaścicielami trzech wyodrębnionych lokali w budynku (...), na zasadzie współwłasności łącznej, wynikającej z umowy spółki cywilnej, a nadto współwłaścicielami niewyodrębnionych lokali w budynku nr (...). Z wyodrębnionymi na ich rzecz lokalami związany jest udział wynoszący 637/10000 w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu i prawie własności budynków stanowiących odrębną nieruchomość, natomiast z lokalami niewyodrębnionymi - udział wynoszący 6090/10000 części. Powodowie byli reprezentowani na zebraniu przez K. K., na podstawie udzielonego mu przez każdego z nich pełnomocnictwa do reprezentowania na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w D. w dniu 4 marca 2016 roku oraz do głosowania nad uchwałami właścicieli lokali. Na wniosek zgłoszony przez właścicieli reprezentujących w sumie 20% udziałów w nieruchomości wspólnej, wprowadzono zasadę, że na jednego właściciela przypada jeden głos.

Na zebraniu podjęto między innymi uchwałę nr (...) o treści: „Wspólnota Mieszkaniowa działając na podstawie przepisów ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (Dz.U. Nr 80, poz. 903 z 200 r. – tekst jednolity z późniejszymi zmianami) uchwała co następuje: „Właściciele nieruchomości działając na podstawie powyższej ustawy, uchwalają następujące wysokości opłat za lokale, naliczane od posiadanego udziału w nieruchomości, ujawnionego w księdze wieczystej wspólnoty mieszkaniowej (dotyczy lokali zamieszkałych i niezamieszkałych). Od 1 kwietnia 2016 roku

1. zaliczka na utrzymanie części wspólnej 0,10 zł/udz.

2. zaliczka na utrzymanie terenów zielonych 0,20 zł/udz.
3. zaliczka na koszt administracji 0,19 zł/udz.
4. zaliczka wywóz śmieci na osobę 15 zł/os.
5. zaliczka na zimną wodę i śmieci 12,73 zł/m³
6. zaliczka na fundusz remontowy 1,0 zł/udz.”.

Za przyjęciem powyższej uchwały zostało oddanych 10 głosów na 16 właścicieli.

Pierwotnie zaliczki wnoszono od 1 m² powierzchni lokalu, następnie zaś według udziałów związanych tylko z wyodrębnionymi lokalami. W 2014 roku uzgodniono, że powodowie będą wносить zaliczkę na utrzymanie terenów zielonych od całego udziału w nieruchomości wspólnej, natomiast zaliczkę na pozostałe koszty, w tym fundusz remontowy – od udziałów związanych z ich lokalami w zamieszkałym budynku. Wydatki związane z utrzymaniem terenów zielonych obejmowały w szczególności koszenie trawników, wywóz trawy z nieruchomości i nasadzenia. Kiedy w 2015 roku nastąpiły zmiany w zarządzie Wspólnoty, nowy zarząd wystąpił z propozycją, żeby wprowadzić zaliczki stosownie do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Przygotowano wówczas projekt uchwały nr (...). Zmiana sposobu ustalania wysokości zaliczki spowodowała, że jej wysokość w przypadku powodów wzrosła z 961,86 zł do 9.914,93 zł miesięcznie. Stawka podstawowa określona w odniesieniu do osoby zamieszkującej w lokalu, jednego m³ lub jednego udziału pozostała natomiast na dotychczasowym poziomie.

W 2016 roku, przed zebraniem rocznym, na którym odbyło się głosowanie nad uchwałą nr (...), nowy zarząd wypowiedział umowę dotychczasowemu zarządcy. Nowym administratorem został P. D., którego wynagrodzenie ustalono na kwotę 1.900 zł miesięcznie. Właściciele lokali we własnym zakresie utrzymują czystość w budynku nr (...). Jeśli chodzi o teren wokół budynków, koszeniem trawy zajmował się przed zmianą zarządcy jeden z właścicieli, natomiast w 2016 roku wykonanie tych prac zostało zlecone osobie z zewnątrz. Koszt koszenia trawników uległ przez to zmniejszeniu.

Pozwana Wspólnota nie ponosi kosztów związanych z utrzymaniem budynku, w którym nie wyodrębniono lokali, ponosi natomiast koszty eksploatacji budynku nr (...) oraz koszty utrzymania całej nieruchomości gruntowej, na której znajdują się oba budynki. Z funduszu remontowego finansowane są wydatki na naprawę czy drobne remonty chodników i parkingów, z zaliczki na utrzymanie części wspólnej pokrywane są koszty ubezpieczenia całego terenu, przeglądy techniczne całej nieruchomości, inne przeglądy wymagane przepisami prawa oraz koszty oświetlenia budynku (...), natomiast z zaliczki na koszty administracji pokrywane jest wynagrodzenie zarządcy. Do czasu podjęcia uchwały żadne prace remontowe na parkingu nie były prowadzone, a jedyne prace remontowe dotyczyły kominów. Wydatki na naprawę kominów w kwocie około 21.902,40 zł zostały pokryte w 2016 roku ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Łączna kwota wydatków, sfinansowanych z funduszu remontowego w roku 2016, wyniosła 22.198,49 zł.

Według informacji zarządcy o kosztach i zaliczkach za 2015 rok, koszty utrzymania nieruchomości wyniosły ogółem 41.797,26 zł., a złożyły się na nie koszty konserwacji, napraw i przeglądów w wysokości 7.121,52 zł, koszty utrzymania zieleni w wysokości 19.971,63 zł, koszty zarządzania w wysokości 8.696,04 zł, koszty energii elektrycznej części wspólnych w wysokości 2.754,20 zł, koszty ubezpieczenia w wysokości 1.302,41 zł, opłaty bankowe w wysokości 94,25 zł oraz pozostałe koszty eksploatacyjne w wysokości 1.857,21 zł. Stan środków na funduszu remontowym na koniec roku wyniósł 38.667,28 zł.

Według sprawozdania finansowego za 2016 rok, koszt utrzymania nieruchomości wspólnej wyniósł 28.852,12 zł, z czego 6.912 zł przeznaczono na utrzymanie terenów zielonych. Zgodnie z uchwałą nr (...) wysokość zaliczek miesięcznych dla wszystkich właścicieli na pokrycie kosztów utrzymania terenów zielonych wyniosła w 2016 roku

24.000 zł. Budynek z wyodrębnionymi lokalami znajduje się w dobrym stanie technicznym, zapewniającym jego dalsze bezpieczne użytkowanie.

Pismem z 8 marca 2016 roku powodowie zwrócili się do zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej o doręczenie uwierzytelnionych kopii wszelkich dokumentów powstałych na zebraniu członków wspólnoty w dniu 4 marca 2016 roku, w szczególności protokołu zebrania wraz ze wszystkimi uchwałami i listą obecności oraz wszystkimi pełnomocnictwami dla osób występujących na zebraniu jako właściciele lub współwłaściciele lokali. Pozwana, wraz z pismem z 14 marca 2016 roku, przesłała powodom uchwały podjęte na zebraniu wraz z listą obecności i protokołem, zaznaczając, że pełnomocnictwa są dostępne do wglądu w siedzibie zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

W drugiej połowie 2016 roku spółka cywilna powodów uległa przekształceniu w spółkę jawną - (...)Spółka jawna w S.. W dniu 6 października 2016 roku spółka ta została wpisana w miejsce powodów do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości (...) w D. oraz w księgach wieczystych prowadzonych dla wyodrębnionych lokali, stanowiących współwłasność powodów. Następnie, (...)spółka jawna w S. zbyła na rzecz powodów część przysługujących jej udziałów w użytkowaniu wieczystym i własności budynków związanych z niewyodrębnionymi dotychczas lokalami w budynku nr (...), w wyniku czego udziały związane z niewyodrębnionymi dotychczas lokalami w budynku nr (...) należą do powodów i spółki jawnej. Powodowie posiadają udziały w wysokości po 2500/10000 części w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu i własności budynku, zaś spółka jawna udziały wynoszące 1090/10000 części.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały, którego materialnoprawną podstawę stanowi przepis art. 189 k.p.c., nie zasługiwało na uwzględnienie, natomiast żądanie ewentualne, dotyczące uchylenia uchwały jest uzasadnione.

Jak wskazał Sąd Okręgowy, okoliczności faktyczne dotyczące stanu prawnego nieruchomości, a w szczególności wysokości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom, były niesporne, zaś rodzaj współwłasności znajduje potwierdzenie w treści ksiąg wieczystych prowadzonych dla wyodrębnionych lokali.

Powołując się na treść przepisów art. 3 ust. 3a i art. 23 ust. 2b ustawy o własności lokali oraz art. 36-37 k.r.o., Sąd I instancji uznał, że w przypadku współwłaścicieli A. G. i K. G. (1), M. Z. i A. Z., K. G. (2) i M. G. oraz A. P. (1) i P. P., ważne są głosy oddane w trakcie zebrania Wspólnoty tylko przez jednego z małżonków. Nadto, za ważny Sąd Okręgowy uznał również głos oddany przez pełnomocnika A. W., na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez jednego z małżonków S. P. oraz głosy oddane przez M. G., jako pełnomocnika P. N., M. S. i Z. J., a także przez E. S., jako pełnomocnika J. A.. Treść pełnomocnictw udzielonych ww. osobom pozwoliła Sądowi przyjąć, że są to pełnomocnictwa rodzajowe, wskazujące konkretne zebranie właścicieli lokali i przewidziany porządek obrad, określony w zawiadomieniu, a także zmianę zasady głosowania nad uchwałami.

Odmienne Sąd I instancji ocenił pełnomocnictwo udzielone A. S. przez współwłaścicieli M. i A. P. (2). Nie określono w nim bowiem rodzaju spraw, w których pełnomocnik miał reprezentować mocodawców, a jego treść pozwala uznać, że odnosi się wyłącznie do spraw zwykłego zarządu. Stąd też, kierując się dyspozycją z art. 104 zdanie pierwsze k.c., Sąd Okręgowy uznał, że głos oddany za M. i A. P. (2) był nieważny. Jako że suma wszystkich udziałów należących do właścicieli obecnych na zebraniu lub reprezentowanych przez pełnomocników, po odliczeniu udziałów należących do M. i A. P. (2), wynosi 20% wszystkich udziałów, Sąd przyjął, że przesłanki wprowadzenia zasady głosowania jeden właściciel - jeden głos, określone w art. 23 ust. 2a u.w.l., zostały spełnione. Skoro zaś, uchwała została skutecznie podjęta, powództwo o stwierdzenie jej nieistnienia oddalono w całości.

Odnosząc się następnie to roszczenia ewentualnego, tj. o uchylenie uchwały, którego materialnoprawną podstawę stanowi przepis art. 25 u.w.l., Sąd I instancji wyjaśnił, że zakwestionowana uchwała wyraźnie wskazuje, iż wysokość zaliczki na utrzymanie części wspólnych nieruchomości oraz na fundusz remontowy będzie uzależniona od ujawnionego w księdze wieczystej udziału w nieruchomości wspólnej, zarówno dotyczącego lokali wyodrębnionych, jak i niewyodrębnionych. W ocenie Sądu Okręgowego, podniesiony przez powodów zarzut, dotyczący niejednoznacznej i ogólnikowej treści uchwały jest bezzasadny już z tej choćby przyczyny, że w oparciu o kwestionowaną uchwałę powodowie byli w stanie ustalić wysokość miesięcznych obciążeń, we wzroście

których upatrują naruszenia interesu. Dodatkowo, o ile w toku postępowania dowodowego ustalono, że wspólnota mieszkaniowa nie ponosi kosztów utrzymania budynku, w którym dotychczas nie wyodrębniono lokali, fakt ten, zdaniem Sądu, nie stanowi podstawy do obciążenia ciężarem utrzymania terenu całej nieruchomości, a co za tym idzie – jej oświetlenia, utrzymania czystości i zieleni, wyłącznie właścicieli lokali wyodrębnionych. Tym samym, przewidziane w uchwale rozwiązanie, że zaliczki winny być ustalane w stosunku do udziałów w całej nieruchomości wspólnej, choć niekorzystne dla powodów, nie narusza przepisu art. 12 ust. 2 u.w.l., zaś sama zasada ustalania zaliczek, przyjęta zaskarżoną uchwałą, jest zgodna z przepisami.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko powodów, zgodnie z którym zaliczki wzrosły nieproporcjonalnie do potrzeb wspólnoty, powodując nieuzasadniony wzrost miesięcznych obciążeń właścicieli lokali, a w szczególności zaliczek odprowadzanych na fundusz remontowy i utrzymanie zieleni. Jak zważył Sąd I instancji, znaczący wzrost miesięcznych obciążeń powodów z tytułu zaliczek jest nadmierny w stosunku do kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Przykładowo, zaplanowanie zaliczek na fundusz remontowy w kwocie 10.000 zł miesięcznie (łącznie kwota przypadająca na wszystkich właścicieli) jest niczym nieuzasadnione. Budynek, w którym wyodrębniono lokale, powstał w 2009 roku, w związku z czym, jest stosunkowo nowym obiektem, przechodzi przeglądy techniczne, brak jest natomiast podstaw do przyjęcia, że w chwili obecnej lub w najbliższej przyszłości będzie wymagał remontów generujących konieczność poczynienia znacznych nakładów finansowych. Z załączonego do akt sprawozdania finansowego wynika, że łączna kwota wydatków, poniesionych w 2016 roku z zaliczki na fundusz remontowy, wyniosła 22.198,49 zł. Tym samym, Sąd Okręgowy uznał, że zaliczka w kwocie 120.000 zł rocznie na fundusz remontowy, jest rażąco wygórowana, zwłaszcza, że stan funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił 38.667,28 zł, podczas gdy łączny koszt konserwacji, napraw, przeglądów i wydatków o charakterze eksploatacyjnym wyniósł w 2015 roku 8.978,73 zł.

Za rażąco wygórowane Sąd I instancji uznał także zaliczki przewidziane na utrzymanie terenów zielonych. Łączna ich kwota za rok 2016 wyniosła 24.000 zł, zaś wartość wydatków z tym związanych kształtowała się na poziomie 6.912 zł. Wprawdzie członek zarządu pozwanej Wspólnoty - M. G. zeznał, że nie wszystkie planowane prace i czynności (zagospodarowanie skarpy, wynajęcie firmy do sprzątnięcia budynku) zostały zrealizowane z powodu nieregulowania przez powodów swoich zobowiązań, jednak żadna kalkulacja planowanych wydatków, mająca uzasadniać wysokość zaliczek nie została sporządzona przed podjęciem uchwały. Wprawdzie opłaty miesięczne, obciążające właścicieli, mają charakter zaliczkowy, w związku z czym, po upływie danego roku, może się okazać, że po zamknięciu roku rozliczeniowego, wydatki zostały pokryte z pewną nadwyżką, podlegającą zwrotowi na rzecz właścicieli, jednak powyższa okoliczność nie może, zdaniem Sądu, usprawiedliwiać sytuacji, kiedy wysokość zaliczek ukształtowana jest w sposób istotnie odbiegający od planowanych wydatków, stanowiąc nadmierne i nieuzasadnione obciążenie finansowe dla właścicieli. Wspólnota mieszkaniowa może planować przeprowadzenie określonych prac i w tym celu zwiększać obciążenia, czy też dysponować zapasowym funduszem na dokonanie niespodziewanych prac, niemniej kalkulowanie zaliczek winno uwzględniać należyte proporcje i nie prowadzić do nadmiernego obciążania właścicieli lokali, jak w przypadku powodów.

Mając na uwadze podniesione wyżej okoliczności, Sąd I instancji uznał, że zaskarżona uchwała narusza interesy powodów, jako właścicieli i z tego powodu winna zostać uchylona.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd wydał na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasądając od pozwanego na rzecz powodów zwrot poniesionych przez nich kosztów, na które złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 200 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł i wynagrodzenie radcy prawnego w wysokości 360 zł, określone na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym na dzień wniesienia pozwu (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804).

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając rozstrzygnięcie w części, tj. w zakresie punktu II i III wyroku, domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa w całości, zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi

I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej. Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucono:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., polegające na braku wszechstronnego rozważenia treści dowodów z dokumentów, tj. sprawozdania finansowego z roku 2015 roku, poprzez pominięcie zapisu określającego wydatki na utrzymanie terenów zielonych tym roku na poziomie 19.971,61 zł, co doprowadziło do przyjęcia, iż zaliczka na ustalenie kosztów utrzymania terenów zielonych w zaskarżonej uchwale została zawyżona oraz zapisu z zakresu informacji dodatkowej w zakresie przywłaszczenia środków finansowych przez M. O., co doprowadziło do uznania, że wspólnota dysponowała kwotą 38.667,28 zł z funduszu mieszkaniowego, w sytuacji, gdy środki finansowe, którymi wspólnota mieszkaniowa faktycznie dysponowała były prawie o połowę mniejsze; protokołu rocznej kontroli stanu technicznego budynku mieszkalnego poprzez pominięcie zapisów określających zakres koniecznych napraw, co doprowadziło do uznania, że budynek nie wymaga remontów wymagających znacznych nakładów, a w konsekwencji uznania, że wysokość zaliczek na fundusz remontowy jest znacznie zawyżona;
2. naruszenie art. 207 § 1 k.p.c. poprzez rozpoznanie i uwzględnienie zarzutu powodów, zgłoszonego w piśmie procesowym z dnia 26 października 2017 roku, w zakresie zawyżenia wysokości zaliczek na fundusz remontowy w zaskarżonej uchwale, pomimo braku takiego zarzutu w pozwie i nieprzeprowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego.

W uzasadnieniu apelacji pozwana uszczegółowiła podniesione zarzuty, wskazując między innymi, że zaliczki na koszty utrzymania nieruchomości oraz na fundusz remontowy nie są zawyżone w stopniu uzasadniającym uchylene zaskarżonej uchwały. Powodowie nie podnosili takiego zarzutu w pozwie, upatrując nadmiernego obciążenia w sposobie obliczania wysokości zaliczek, przewidzianym zaskarżoną uchwałą. Pozwana ustosunkowała się zatem w odpowiedzi na pozew do zarzutów strony powodowej i oferowała dowody adekwatne do podniesionej argumentacji. Dopiero w piśmie procesowym z dnia 26 października 2017 roku powodowie podnieśli zarzut zawyżenia wysokości ustalonych zaliczek względem potrzeb Wspólnoty, upatrując w tym naruszenia ich interesów, jednocześnie nie wskazując żadnych okoliczności uzasadniających rozpoznanie spóźnionych twierdzeń.

Odnosnie wysokości zaliczki na utrzymanie terenów zielonych, pozwana podniosła, że dokonana przez Sąd Okręgowy ocena nie uwzględniła faktu, iż w roku 2015 roku koszty te wyniosły 19.971,04 zł. Przy przyjęciu zaliczki w wysokości 0,20 zł za udział, wspólnota zgromadziłaby z tego tytułu kwotę 24.000 zł rocznie, a zatem zaledwie o 4.000 zł więcej niż w okresie poprzedzającym rok poprzedni. Zaliczki na utrzymanie zieleni przewidziane na rok 2016 ustalone były zatem adekwatnie do kosztów poniesionych przez wspólnotę w roku poprzednim. Nadto, członek zarządu pozwanej M. G., w swoich zeznaniach, wskazywał, że utrzymanie terenów zielonych w roku 2016 było znacznie ograniczone wobec braku wpłat ze strony powodów.

Jeżeli zaś chodzi o ocenę możliwości finansowych i potrzeb wspólnoty w zakresie prowadzenia remontów, a tym samym ocenę wysokości ustalonej zaliczki na fundusz remontowy, pozwana wskazała, że Sąd Okręgowy, przyjmując, że wspólnota dysponowała kwota 38.667,28 zł, nie uwzględnił faktu, iż jest to wyłącznie zapis księgowy. Z informacji dodatkowej zawartej w tym samym dokumencie, który stanowił podstawę do powyższego ustalenia wynika, że 18.076,39 zł to kwota przywłaszczona przez zarządcę M. O.. Dodatkowo, Sąd I instancji w sposób całkowicie dowolny uznał, iż budynki wspólnoty nie wymagają żadnych prac remontowych. Jedynym dokumentem określającym stan techniczny budynku mieszkalnego jest protokół kontroli rocznej, wskazujący, że obiekt znajduje się w dobrym stanie technicznym, zapewniającym dalsze bezpieczne użytkowanie, jednak wymaga przeprowadzenia szeregu prac remontowych. Zdaniem apelującej, Sąd Okręgowy winien poczynić ustalenia odnośnie kosztów napraw wyszczególnionych wad.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, przedstawiając wywód afirmujący zaskarżone rozstrzygnięcie i jego uzasadnienie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zawiera jakichkolwiek argumentów, mogących stanowić podstawę do skutecznego zakwestionowania stanowiska Sądu I instancji, tym samym okazując się bezzasadną.

Podkreślenia na wstępie wymaga, że obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.) oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak SN m.in. w uchwale z 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07), za wyjątkiem tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Nie dostrzegając ich wystąpienia w niniejszej sprawie, a nadto akceptując argumentację materialnoprawną Sądu I instancji, w tych wszystkich jej aspektach, które nie zostały objęte zarzutami apelacyjnymi, jak również poczynione przez ten Sąd ustalenia faktyczne (w oparciu o przeprowadzone w sprawie dowody), zadość wymogowi konstrukcyjnemu niniejszego uzasadnienia czyni odwołanie się do tej argumentacji, bez potrzeby jej powielania.

Jak słusznie bowiem wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 8 września 2015 r., I UK 431/14, niepubl., zakres odpowiedniego zastosowania art. 328 § 2 k.p.c. w postępowaniu przed sądem drugiej instancji (art. 391 § 1 k.p.c.) zależy od treści wydanego orzeczenia oraz, w dużym stopniu, od przebiegu postępowania apelacyjnego (np. tego, czy przed sądem apelacyjnym były przeprowadzane dowody), a także od działań procesowych podjętych przez sąd odwoławczy, dyktowanych rodzajem zarzutów apelacyjnych oraz limitowanych granicami wniosków apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z 18 listopada 2005 r., IV CK 202/05, LEX nr 173639). W przypadku, gdy sąd odwoławczy, oddalając apelację, orzeka, jak w niniejszej sprawie, na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, nie musi powtarzać dokonanych już wcześniej ustaleń i ich motywów. Wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne. Także jeżeli sąd drugiej instancji podziela ocenę prawną, jakiej dokonał sąd pierwszej instancji i uznaje ją za wyczerpującą, wystarczy stwierdzenie, że podziela argumentację zawartą w uzasadnieniu wyroku sądu pierwszej instancji (por. wyroki Sądu Najwyższego z 9 marca 2006 r., I CSK 147/05, LEX nr 190753; z 16 lutego 2006 r., IV CK 380/05, LEX nr 179977; z 8 października 1998 r., II CKN 923/97, OSNC 1999 Nr 3, poz. 60).

Analiza uzasadnienia apelacji – w konfrontacji z jej zarzutami - prowadzi do wniosku, że została ona w przeważającej części oparta na zakwestionowaniu dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny przeprowadzonych w sprawie dowodów i poczynionych na jej podstawie ustaleń faktycznych w zakresie podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały z uwagi na naruszenie interesu powodów jako właścicieli lokali w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 t.j.; dalej: u.w.l.). Zarzuty te wymagały wykazania przez skarżącą, że weryfikacja materiału procesowego, uzewnętrzniiona w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, narusza kryteria oceny dowodów przewidziane w art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według swego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Jak wielokrotnie wyjaśniano to w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych - zarzut błędnej oceny dowodów może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w przepisie art. 233 § 1 k.p.c. sąd odwoławczy ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez sąd pierwszoinstancyjny, czyli bada, czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne oraz zgodne z zasadami wiedzy i doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (por. przykładowo postanowienie z 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., nr 5, poz. 33, postanowienie z 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, nie publ., wyrok z 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Podkreślić też trzeba, że w ramach swobody oceny dowodów, mieści się też wybór określonych dowodów spośród dowodów zgromadzonych, pozwalających na rekonstrukcję istotnych w sprawie faktów. Sytuacja, w której w sprawie pozostają zgromadzone dowody mogące prowadzić do wzajemnie wykluczających się wniosków, jest sytuacją immanentnie związaną z kontradiktoryjnym procesem sądowym. Weryfikacja zatem dowodów i wybór przez sąd

orzekający w pierwszej instancji określonej grupy dowodów, na podstawie których odtwarza okoliczności, które w świetle przepisów prawa materialnego stanowią o istotnych w sprawie faktach, stanowi realizację jednej z płaszczyzn swobodnej oceny dowodów. Powiązanie przy tym wynikających z dowodów tych wniosków w zgodzie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wyklucza możliwość skutecznego zdyskwalifikowania dokonanej przez sąd oceny, tylko z tej przyczyny, że w procesie zgromadzono też dowody, prowadzące do innych, niż wyprowadzone przez sąd pierwszej instancji, wniosków.

Zdaniem Sądu odwoławczego, dokonana przez Sąd I instancji w przedmiotowej sprawie ocena dowodów nie narusza ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego czy właściwego kojarzenia faktów. Nie sposób również przypisać Sądowi błędu w ocenie mocy poszczególnych dowodów. Nadto, Sąd orzekający w pierwszej instancji, oceniając pojedyncze dowody – zgodnie z przepisem art. 233 § 1 k.p.c. – odniósł ich znaczenie do całego, zebranego w sprawie materiału dowodowego. Ponowna analiza zgromadzonych w sprawie dowodów nie daje natomiast podstaw do dokonania ustaleń w postulowanym przez skarżącą kierunku. Stąd też, wywiedziona przez pozwaną apelacja, mająca charakter tylko polemiczny z prawidłowym stanowiskiem Sądu Okręgowego, nie mogła skutecznie podważyć słuszności zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia.

Za chybiony Sąd odwoławczy uznał także zarzut naruszenia art. 207 § 6 k.p.c., błędnie oznaczony przez apelującą jako zarzut naruszenia art. 207 § 1 k.p.c., polegający na rozpoznaniu i uwzględnieniu zarzutu powodów, zgłoszonych w piśmie procesowym z 26 października 2017 r., dotyczących zawyżenia w zaskarżonej uchwale wysokości zaliczek na fundusz remontowy, pomimo braku takiego zarzutu w pozwie i nieprowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego.

Jak stanowi przepis art. 207 § 6 k.p.c., pominięciu podlegać mogą wyłącznie takie twierdzenia i dowody, które nie zostały zgłoszone w pozwie, odpowiedzi na pozew lub w dalszym piśmie przygotowawczym. Zasadniczo sąd ma obowiązek pominięcia spóźnionych wniosków dowodowych (na co wskazuje kategoryczne sformułowanie "sąd pominie"), chyba że strona uprawdopodobni jedną z okoliczności uprawniających ją do powoływania twierdzeń faktycznych. Norma art. 217 § 1 k.p.c., dająca stronie prawo do powoływania nowych twierdzeń i dowodów do chwili zamknięcia rozprawy, musi być zatem odczytywana w kontekście art. 217 § 2 k.p.c. wskazującego, że obowiązkiem sądu jest dokonanie oceny wniosków w kontekście ich spóźnionego zgłoszenia, a obowiązkiem strony uprawdopodobnienie co najmniej jednej z przesłanek zachowania prawa do inicjatywy procesowej na tym etapie postępowania. Z zestawienia powyższych przepisów wynika, że strona może w postępowaniu złożyć pismo obejmujące wnioski dowodowe bez stosownego zezwolenia sądu w każdym czasie i nie narażając się na zwrot pisma), zaś to czy wnioski te będą przez sąd uwzględnione zależy od wystąpienia przesłanek, o których mowa w art. 207 § 6 k.p.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 11 czerwca 2014 r., I ACa 269/14). Innymi słowy, strona ma prawo przedstawiać wnioski dowodowe w czasie o którym mowa art. 217 § 1 k.p.c. natomiast sąd ma obowiązek wnioski te rozstrzygnąć, oceniając, czy wnioski te nie są spóźnione i jako takie nie podlegają oddaleniu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 22 marca 2017r., I ACa 830/16).

Sąd Apelacyjny podkreśla, że zarówno przepis art. 207 § 6 k.p.c., jak i art. 217 § 2 k.p.c. wprost wskazują na możliwość uwzględnienia wniosków dowodowych, których strona nie zgłosiła z zachowaniem wymogów prekluzji dowodowej. Do takich okoliczności należy przede wszystkim brak winy strony, wyjątkowe okoliczności sprawy, a także taki stan postępowania, w którym uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy. O tym, czy zaistniała potrzeba późniejszego zgłoszenia wniosków dowodowych decydują okoliczności i uwarunkowania związane z tokiem konkretnej sprawy, a przepisy o prekluzji dowodowej nie mogą być stosowane w sposób formalistyczny kosztem możliwości merytorycznego rozpoznania sprawy. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2008 r., sygn. akt III CSK 65/08, LEX nr 448045).

Nadto, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie sposób przyjąć, aby doszło do prekluzji w zakresie zarzutów odnośnie zaskarżonej uchwały. Niezależnie bowiem od przewidzianego ustawą sześciotygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie w pełni podziela pogląd, prezentowany w orzecznictwie sądów apelacyjnych, zgodnie z którym, przepis art. 25 ust. 1a u.w.l. nie wprowadza, w ramach wskazanej

w pozwie podstawy zaskarżenia, prekluzji w zakresie możliwości podnoszenia zarzutów na uzasadnienie skuteczności powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, wniesionego w ustawowym terminie (por. wyrok SA w Warszawie z 12 czerwca 2013 r., VI ACa 1727/12, LEX nr 1362976; wyrok SA w Krakowie z 19 lutego 2004 r., I ACa 1297/03, OSA 2004, z. 12, poz. 46; wyrok SA w Szczecinie z 16 sierpnia 2012 r., I ACa 8/12, LEX nr 1216400; wyrok SA w Gdańsku z 26 stycznia 2009 r., I ACa 1169/08, POSAG 2009, nr 1, poz. 56). Treść art. 25 u.w.l. nie stoi bowiem na przeszkodzie badaniu przez sąd ustawowych podstaw zaskarżenia wskazanych po upływie przewidzianego w tym przepisie sześciotygodniowego terminu na wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, czy też w ogóle niewskazanych przez stronę powodową.

Jednocześnie, wbrew twierdzeniom strony pozwanej, Sąd Apelacyjny zaznacza, że powodowie już w pozwie podnieśli zarzut, zgodnie z którym zaskarżona uchwała narusza ich interesy jako właścicieli, wskazując między innymi, że o ile nie kwestionują oni konieczności ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, to - ich zdaniem - koszty z tym związane powinny być ponoszone w stosunku wynikającym z powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz zgodnie z zasadami współzycia społecznego i prawidłowej gospodarki, co oznacza, że interes większości współwłaścicieli nie może prowadzić do pokrzywdzenia innych. Tymczasem, przyjęty sposób rozliczeń prowadzi do bezpodstawnego i nadmiernego obciążenia powodów, w sposób rażący naruszającego ich usprawiedliwiony interes (uzasadnienie pozwu - k. 12). Kolejno, zarzut naruszenia interesów powodów w zaskarżonej uchwale został wprost wyartykułowany w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, na rozprawie w dniu 5 września 2017 roku, kiedy to pełnomocnik strony powodowej wskazał, że nie chodzi tylko o samą zasadę ustalania wysokości opłat, ale również o to, że w wyniku jej wprowadzenia ponoszone są zaliczki znacznie przekraczające wysokość miesięcznych wydatków, związanych z utrzymaniem nieruchomości (protokół z rozprawy w dniu 5 września 2017 r. - k. 147-151). Wreszcie, kwestia ta została podniesiona w piśmie procesowym, datowanym na dzień 26 października 2017 r. (k. 174-177), złożonym w trakcie rozprawy w dniu 27 października 2017 r.

Sąd Okręgowy, dostrzegając potrzebę dodatkowego wyjaśnienia tego zagadnienia, otworzył zamkniętą rozprawę na nowo na rozprawie w dniu 9 listopada 2017 r. (protokół rozprawy z 9 listopada 2017 r. - k. 186), jak również dopuścił dowód z uzupełniającego przesłuchania członka zarządu pozwanej Wspólnoty - M. G. na okoliczność wydatków ponoszonych przez Wspólnotę w związku z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (protokół rozprawy z 8 grudnia 2017 r. - k. 192). Tym samym, strona pozwana miała sposobność ustosunkowania się do twierdzeń powodów, dotyczących naruszenia ich interes, czy też zaprezentowania własnego stanowiska w tym zakresie oraz podjęcia odpowiedniej inicjatywy dowodowej, również w odniesieniu do danych zawartych w dokumentach finansowych przedstawionych przez Wspólnotę na wniosek strony powodowej.

Dokonując oceny prawnej powództwa, w pierwszej kolejności zwrócić uwagę należy, że Sąd odwoławczy, rozpatrując apelację ogranicza się do badania sprawy w granicach kwestionowanego rozstrzygnięcia w przedmiocie żądania ewentualnego, którego podstawę prawną stanowi norma art. 25 u.w.l. W myśl powyższego przepisu właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Na kanwie tego przepisu ustawodawca przewidział po stronie właściciela lokalu uprawnienie do zaskarżenia uchwał podjętych przez właścicieli lokali, wyróżniając w tym zakresie cztery przesłanki uzasadniające takie żądanie: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych w art. 25 ust. 1 u.w.l. przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

W orzecznictwie przyjmuje się, że uchwała narusza interesy właściciela lokalu jeżeli jest dla niego z osobistego lub gospodarczego punktu niekorzystna, krzywdząca, narusza jego prawa, albo ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty (por. wyrok SN z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00). Naruszenie subiektywnie postrzeganego interesu właściciela i interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia samo przez się jej uchylenia na podstawie przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l. Naruszenie interesu w rozumieniu omawianej regulacji stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego i przy uwzględnieniu reguł słuszności (por. wyrok

SN z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09, wyrok SA w Warszawie z dnia 18 sierpnia 2011 r., I ACa 232/11). Z tego też względu odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka (por. wyrok SA w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r., I ACa 507/12, wyrok SA w Warszawie z dnia 12 czerwca 2013 r., VI ACa 1727/12, wyrok SA w Katowicach z dnia 30 października 2015 r., V ACa 254/15, wyrok SA w Białymstoku z dnia 11 grudnia 2015 r., I ACa 700/15, wyrok SA w Krakowie z dnia 04 września 2015 r., I ACa 671/15; wyrok SA w Krakowie z dnia 17 listopada 2016 r., I ACa 895/16).

Nadto, jak stanowi przepis art. 12 ust. 2 u.w.l. właściciele lokali uczestniczą w ponoszeniu wydatków i ponoszą ciężary w stosunku do udziałów, jakie mają w części wspólnej. Zgodnie z ustawą członkowie wspólnoty ponoszą więc ciężar utrzymania nieruchomości wspólnej odpowiednio do swoich udziałów. Stosunkowo zatem do swego udziału w nieruchomości wspólnej właściciele lokali ponoszą koszty utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną, na które zgodnie z art. 14 u.w.l. mogą składać się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenie i wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu. Art. 15 ust. 1 u.w.l. nakłada na wszystkich właścicieli lokali obowiązek uiszczania zaliczek na pokrycie takich kosztów.

Kierując się powyższymi względami prawnymi i uwzględniając ogół okoliczności faktycznych, wynikających ze zgromadzonego w toku tego postępowania materiału dowodowego, Sąd Apelacyjny podzielił trafną ocenę Sądu I instancji, zgodnie z którą zaskarżona uchwała narusza interesy powodów jako właścicieli, co z kolei w świetle regulacji art. 25 ust. 1 u.w.l. uzasadnia jej uchylenie. O ile bowiem, rozwiązanie przyjęte przez pozwaną Wspólnotę w zaskarżonej uchwale, polegające na nałożeniu na członków wspólnoty obowiązek pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym łożenia na fundusz remontowy, stosownie do posiadanych przez nich udziałów w nieruchomości wspólnej, jest prawidłowe i stanowi odzwierciedlenie ustawowej regulacji z art. 12 ust. 1 u.w.l., to tego rodzaju zmiana powinna być połączona z odpowiednim dostosowaniem stawek kwot pieniężnych przypadających na udział, tak, aby istniał adekwatny związek między wielkością określonych przez Wspólnotę zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej a kosztami utrzymania tej nieruchomości. Ramy swobody wspólnoty mieszkaniowej w sposobie gromadzenia i dysponowania środkami na utrzymanie nieruchomości wspólnej nie mogą być jednak zupełnie nieograniczone, jak zdaje się to interpretować pozwana, lecz takie granice określają m.in. interesy skarżących. Tymczasem, zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy, w szczególności dokumenty finansowe, obrazujące działalność pozwanej w latach poprzednich, tj. sprzed podjęcia zaskarżonej uchwały, jak również zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty, nie pozwalają na przyjęcie, że decyzja o tak istotnym zwiększeniu obciążenia członków Wspólnoty kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym w szczególności z przeznaczeniem na fundusz remontowy, pielęgnację terenów zielonych, czy administrowanie nieruchomością, jest uzasadniona aktualnymi i obiektywnie ocenianymi potrzebami Wspólnoty.

Skrupulatna analiza sprawozdań finansowych wspólnoty mieszkaniowej dokonana przez Sąd Okręgowy w powiązaniu z zeznaniami członka zarządu pozwanej Wspólnoty M. G. uzasadniała w wystarczający sposób tezę, że zaskarżona uchwała narusza interes powodów, a dezawuowanie w apelacji danych zawartych w sporządzonych przez pozwaną dokumentach finansowych, nie mogło prowadzić do podważenia ustaleń Sądu pierwszej instancji. Należało bowiem założyć, że dokumenty te odzwierciedlają rzeczywisty stan majątkowy Wspólnoty, w tym ponoszone przez nią wydatki oraz posiadane zasoby finansowe i z dokumentów tych nie wynika, aby zachodziła uzasadniona konieczność ponoszenia tak radykalnie wyższych wydatków, które nakazywałyby planowanie wysokości funduszu remontowego na poziomie 120.000 zł rocznie. Na potrzebę poniesienia w najbliższym czasie istotnych finansowo wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej czy też dokonaniem na nieruchomości jakichś nakładów inwestycyjnych nie wskazują również zeznania świadków i stron, a skoro stan funduszu remontowego na dzień 31 grudnia 2015 roku wynosił 38.667,28 złotych, zaś koszty konserwacji, napraw, przeglądów i innych kosztów eksploatacyjnych wyniosły w 2015 roku łącznie 8.978,73 złotych (k.155-157), to określenie w zaskarżonej uchwale zaliczek na koszty

utrzymania nieruchomości wspólnej należało uznać za dowolne. Jednocześnie wynika z tego wniosek, że ponoszone do tej pory przez właścicieli opłaty były wystarczające dla celów utrzymania w należyтым stanie budynku mieszkalnego, a koszty wynikające ze skarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb wspólnoty. Jeżeli chodzi natomiast o podwyższenie wysokości zaliczki na koszty utrzymania terenów zielonych do kwoty 24.000 zł rocznie, to podkreślić należy, iż niezależnie od tego, że powodowie nie uiszczali obciążających ich z tego tytułu opłat, to pozwana, w tym przesłuchiwany w postępowaniu pierwszoinstancyjnym członek zarządu pozwanej M. G., nie podali żadnych konkretnych informacji odnośnie zaplanowanych wydatków, mających uzasadniać wysokość zaliczek na ten cel. Nie można również pominąć kwestii wzrostu wynagrodzenia dla zarządcy (administratora w związku z jego zmianą w stosunku 9.618,60 zł. do 19.328,70 zł rocznie) w sytuacji, gdy nie przedstawiono żadnej argumentacji, która przemawiałaby za dwukrotnie wyższym podniesieniem wynagrodzenia administratora.

W tym stanie rzeczy, Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że zaskarżony wyrok w całości odpowiadał prawu, skutkiem czego apelacja pozwanej, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwana przegrała postępowanie apelacyjne w całości, wobec czego winna zwrócić powodom koszty zastępstwa prawnego przed Sądem Apelacyjnym, ustalone stosownie do § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym w momencie wniesienia apelacji.

Ryszard Iwankiewicz Edyta Buczkowska-Żuk Agnieszka Sołtyka