

Sygn. akt V ACa 423/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Maria Sokołowska
Sędziowie:	SA Włodzimierz Gawrylczyk (spr.) SO del. Rafał Terlecki
Protokolant:	sekr. sąd. Magdalena Tobiasz - Ignatowicz

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2013 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa W. T., E. T., Z. Ł., R. Ł. i J. Ł.

przeciwko Wspólnocie (...) przy ul. (...) w L.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda W. T.

od wyroku Sądu Okręgowego w S. z dnia 19 marca 2013 r.

sygn. akt I C 272/12

I. zmienia zaskarżony wyrok i uchyla uchwały(...) pozwanej Wspólnoty (...) oraz zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 580 (pięćset osiemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda W. T. kwotę 535 (pięćset trzydzieści pięć) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

V ACa 423/13

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z 19 marca 2013 r. oddalił powództwo W. T., E. T., Z. Ł., R. Ł. i J. Ł. przeciwko Wspólnocie (...) przy ul. (...) w L. o uchylenie uchwał (...) oraz zasądził od powodów na rzecz pozwanej 360 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Zasadnicze motywy wyroku są następujące:

Powodowie domagali się uchylecia tych uchwał, bo uchwała (...) jest niezgodna z prawem i treścią, nad którą głosowali członkowie Wspólnoty (...) oraz zmierza do obejścia prawa, narusza ich interes ekonomiczny, zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością i interes organizacyjny, nie określa precyzyjnie zakresu prac remontowych elewacji budynku, a szczególnie balkonów (loggii), uchwała (...) także podjęta została z naruszeniem prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną, narusza interes ekonomiczny członków Wspólnoty, a Zarząd Wspólnoty nie był kompetentny do podpisania umowy kredytu.

Pozwana wnosiła o oddalenie powództwa, przecząc zarzutom powodów.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie są właścicielami lokali przy ul. (...) w L., w dniu 4 lutego 2011 r. członkowie Wspólnoty (...) podjęli uchwałę (...) o remoncie elewacji budynku wraz z remontem balkonów, polegającym w odniesieniu do balkonów na wymianie blacharki, wylaniu posadzek i wymianie kafelek, na podstawie tej uchwały Zarząd pozwanej ogłosił przetarg na wykonanie termoizolacji ścian budynku, podpiwniczenie, wykonanie nadziemna i wymianę posadzek na balkonach wraz z izolacją i obróbkami blacharskimi, wybrana została oferta Z. K. prowadzącego Zakład (...), w dniu 24 marca 2011 r. Wspólnota podjęła uchwałę (...) w sprawie zaciągnięcia przez pozwaną kredytu w Banku (...) do kwoty 230.000 zł w celu sfinansowania tych robót, w dniu 6 kwietnia 2011 r. Wspólnota zawarła ze Z. K. umowę o te roboty budowlane, które rozpoczęły się w dniu 23 maja 2011 r., w sprawie sądowej (...) o uchylenie (...) Sąd Okręgowy w S. postanowieniem z 8 grudnia 2011 r. wstrzymał wykonanie tej uchwały, a prawomocnym wyrokiem z 8 grudnia 2011 r. uchylił tę uchwałę.

Sąd ustalił też, że w dniu 26 marca 2012 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali, w którym wzięło udział 22 właścicieli, którego przedmiotem było m.in. podjęcie uchwały o remoncie elewacji i balkonów oraz zaciągnięcie kredytu bankowego, powodowie W. T. i Z. Ł. zgłaszali szereg zarzutów dotyczących działań Wspólnoty, uchwały były podejmowane częściowo na zebraniu i częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów do dnia 10 kwietnia 2012 r. Wspólnota podjęła uchwałę (...) w sprawie wykonania dalszej części elewacji budynku z dociepleniem ściany przedniej i tylnej budynku oraz remontu balkonów „w zakresie elementów konstrukcyjnych budynku”, podjęła też uchwałę(...) w sprawie zaciągnięcia kredytu na sfinansowanie tych robót do wysokości 230.000 zł i o upoważnieniu Zarządu Wspólnoty do zaciągnięcia tego kredytu. Obie uchwały podjęte zostały większością odpowiednio 78,29 % i 78,28% udziałów. W dniu 23 kwietnia 2012 r. Zarząd Wspólnoty podpisał aneks do umowy ze Z. K., zmieniając zakres prac i wysokość wynagrodzenia. Pozwana zawarła w dniu 5 czerwca 2012 r. z Bankiem (...) umowę kredytu w kwocie 220.000 zł na sfinansowanie robót określonych w uchwale (...), potem rozpoczęły się dalsze prace remontowe. Pismem z 21 czerwca 2012 r. powodowie W. i E. T. oraz Z. Ł. zwrócili się do Zarządu pozwanej Wspólnoty o doręczenie członkom Wspólnoty informacji o powziętych uchwałach (...), o niewykonywanie remontów loggii (balkonów) i o zwołanie zebrania Wspólnoty. Zarząd poinformował o podjęciu tych uchwał oraz pismem z 5 lipca 2012 r. zawiadomił powodów W. i E. T., że nie będzie odpowiadał na żadne ich pisma do czasu zakończenia postępowań sądowych. W dniu 16 lipca 2012 r. powód W. T. złożył pozew o zobowiązanie pozwanej do udostępnienia dokumentów.

Remont budynku został zakończony, z tym że 7 właścicieli lokali nie zgodziło się na zabicie posadzek w swych loggiach w celu ustalenia stanu płyty nośnej, więc koszt remontu został pomniejszony o zakres niewykonanych tych robót.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługuje na uwzględnienie w świetle art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (zwanej dalej: u.w.l.), bo zaskarżone uchwały nie są niezgodne z prawem, nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie naruszają w inny sposób interesów właścicieli lokali. Nie był naruszony tryb podjęcia uchwał. Sąd stwierdził, że balkony i loggie nie mają jednolitego charakteru prawnego, bo są jednocześnie elementem elewacji budynku i należą do właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych, więc koszt ich remontu w części stanowiącej elementy konstrukcyjne budynku może obciążać wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Nietrafny jest zarzut niewłaściwej reprezentacji przy podpisaniu umowy kredytu, bo I. S. i S. W. zostali wybrani do Zarządu uchwałą (...), a Wspólnota uchwałą (...) udzieliła Zarządowi upoważnienia do zawarcia umowy kredytu. Obie uchwały zostały wykonane, remont został zakończony, a zaciągnięty kredyt jest spłacany.

Sąd Okręgowy uznał za nietrafny zarzut powodów, że Wspólnota nie rozważyła korzyści z termomodernizacji i remontu. Ta sprawa była przedstawiana na wielu zebraniach Wspólnoty, na zebraniu w dniu 26 marca 2012 r. większość członków Wspólnoty nie wyraziła zgody na wykonanie audytu energetycznego budynku, remont i modernizacja rozpoczęte były w 2011 r., a zaskarżone uchwały zmierzały do zakończenia tych prac.

Z uwagi na charakter sprawy i wkład pracy pełnomocnika pozwanej Sąd zasądził tytułem zwrotu kosztów procesu podwójną stawkę minimalną wynagrodzenia pełnomocnika.

Powód W. T. złożył apelację. Domagał się zmiany wyroku przez uwzględnienie powództwa, ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Powód zarzucił:

1/ naruszenie art. 233 k.p.c. (bez wskazania §) przez wybiórczą ocenę dowodów;

2/ naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez niewypowiedzenie się co do faktów, które Sąd uznał za udowodnione i przyczyn, dla których Sąd odmówił dowodom wiarygodności i mocy dowodowej;

3/ naruszenie art. 210 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. oraz art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez nieprzeprowadzenie dowodów wskazanych w piśmie procesowym na kartach 96, 113, 176-187, 205-208 i nie wydanie w tej kwestii decyzji procesowej;

4/ nierozpatrzenie twierdzeń i dowodów wskazanych w pozwie w pkt. I ppkt a,c,e,g, w piśmie z 1 lutego 2013 r. (karty 104-152) oprócz pkt 1,5,6,15,16, we wnioskach dowodowych karty 205-210, 218-242, 244-250 i w zeznaniach, wskazując m.in., że docieplenie budynku jest inwestycją a nie remontem, że zbitcie i wywiezienie kafelek na loggiach oraz położenie nowych nie powinno obciążać wszystkich członków Wspólnoty, że Zarząd Wspólnoty nie miał kompetencji do zawarcia umowy kredytu bankowego na sfinansowanie prac;

5/ niewzięcie pod rozwagę treści uchwały Wspólnoty (...), że nie zalicza się do części wspólnych podłogi, posadzek i tynków w lokalach nie należących do nieruchomości wspólnej, więc loggia nie należy zaliczać do części wspólnych nieruchomości;

6/ brak oceny przez Sąd celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wyrażonych w zaskarżonych uchwałach;

7/ naruszenie art. 25 ustawy o własności lokali przez ich ocenę nie według stanu z czasu ich podjęcia i przez nieuwzględnienie powództwa;

8/ naruszenie art. 98 § 1 k.p.c. przez podwyższenie minimalnej stawki wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej;

9/ naruszenie art. 23 ust. 1 u.w.l. przez uznanie, że Wspólnota nie podejmując uchwały w sprawie audytu energetycznego wyraziła wolę w tej kwestii, głosując przez podniesienie ręki;

10/ naruszenie art. 14 ust. 1 u.w.l. przez oddalenie powództwa, mimo że uchwały są sprzeczne z tym przepisem, bo dotyczą inwestycji a nie remontu budynku.

11/ naruszenie prawa materialnego przez uznanie, że wymiana posadzek loggii wchodzi w zakres obciążenia wszystkich członków Wspólnoty;

12/ błędną ocenę, że uchwała (...) nie narusza zasady prawidłowego gospodarowania wspólną nieruchomością, mimo że nie zawiera wskazania z jakim bankiem może być zawarta umowa kredytu.

Skarżący twierdził, że docieplenie budynku nie jest remontem, tylko inwestycją, więc nie może być finansowane z funduszu remontowego, uchwały zbyt ogólnikowo określają przedmiot planowanych prac, przez co naruszają interes członków Wspólnoty, uchwała (...) nie wskazuje banku, z którym umowa kredytu miała być zawarta.

W pismach procesowych z 17 czerwca, 24 lipca i 28 listopada 2013 r. powód wnosił o przeprowadzenie dowodu z załączonych do nich dokumentów.

Pozwana wносиła o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna, choć nie wszystkie jej zarzuty są trafne. Trafny jest zarzut skarżącego, że zaskarżona uchwała (...) nie określa precyzyjnie zakresu remontu elewacji w części odnoszącej się do remontu balkonów (loggii, jak twierdzi powód), co doprowadziło do sporu, czy koszt położenia na nich (wymiany) kafli powinien obciążać wszystkich członków Wspólnoty (...) (i koszt ten faktycznie został poniesiony przez Wspólnotę z zaciągniętego kredytu). Przez brak precyzyjnego określenia zakresu remontu balkonów (loggii) narusza ona zasady prawidłowego gospodarowania wspólną nieruchomością i interes powodów. Ponieważ uchwała (...) dotyczy sfinansowania ze wspólnych środków kosztów remontu bliżej nieokreślonych części balkonów, jej prawna ocena musi być taka sama. Wobec tego trafne są zarzuty naruszenia art. 13 ust. 1, art. 14 i art. 25 ust. 1 u.w.l.

W myśl art. 14 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i musi uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Według art. 14 u.w.l. na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się m.in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Przepisy ustawy nie określają bliżej, jakie elementy budynku należą do części wspólnych ogółu właścicieli lokali, art. 3 ust. 2 stanowi tylko, że nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Trafne jest stwierdzenie, że balkony (loggie) z wejściami do nich z poszczególnych lokali mają dwojaki charakter, bo są elementem elewacji budynku i są częściami budynku przynależnymi do właścicieli poszczególnych lokali. Jest to jednak teza ogólna, która nie jest wystarczająca do powoływania się w uchwale o remoncie i sfinansowaniu jego kosztów bez sprecyzowania, jakie części balkonów mają być remontowane na koszt wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej. Tymczasem zaskarżona uchwała (...) o remoncie elewacji budynku z dociepleniem i remoncie balkonów wskazuje ogólnie, że ma być wykonany remont balkonów „w zakresie elementów konstrukcyjnych budynku”. Można uznać, że balkony mające osobne wejścia z poszczególnych lokali są bardziej częściami budynku należącymi do właścicieli poszczególnych lokali, skoro mogą z nich korzystać tylko oni z wyłączeniem właścicieli innych lokali. Są one częściami wspólnymi tylko jako element elewacji, a więc jako część zewnętrzna wpływająca głównie na wygląd budynku, nie licząc kwestii związanych z bezpieczeństwem ich istnienia (dla osób korzystających z lokali i innych osób, które mogłyby doznać szkody wskutek wad konstrukcyjnych balkonów). Tak więc z powyższych przepisów wynika, że jeśli wspólnota podejmuje uchwałę o remoncie balkonów czy loggii, to musi dokładnie określić w niej, jakie ich elementy podlegają remontowi na wspólny koszt. Brak takiego określenia jest sprzeczny z zasadami prawidłowego zarządzania wspólną nieruchomością i narusza interesy właścicieli lokali, którzy nie są zainteresowani udziałem w kosztach remontu elementów balkonów nie wchodzących w skład części wspólnych nieruchomości (kosztem remontu „cudzych balkonów”).

Określenie, jakie części balkonów należą do części wspólnych budynku, powinno być oparte na kryteriach obiektywnych. Pozwana Wspólnota wcześniej podjęła uchwałę (...) określającą części wspólne balkonów, ale zaskarżona uchwała do niej nie nawiązuje, nie jest ona miarodajna do jej interpretacji, a nadto według twierdzenia pozwanej (k. 315) została ona uchylona.

Częściowo trafny jest zarzut, że uzasadnienie wyroku nie zawiera szczegółowych rozważań dotyczących kwestii wiarygodności dowodów, ale też Sąd dokonał ustaleń głównie na podstawie dowodów z dokumentów, których strony nie kwestionowały, a zeznania stron są zgodne z treścią dokumentów i także nie są sporne. Tak więc to uchybienie

Sądu Okręgowego nie ma wpływu na treść wyroku. Uzasadnienie wyroku zawiera ustalenie istotnych elementów stanu faktycznego sprawy.

Nie wszystkie złożone przez powodów do akt dokumenty mają znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, więc nie zachodziła potrzeba ich powoływania w podstawie ustaleń stanu faktycznego sprawy i ich prawej oceny. Zarzut wybiórczej oceny dowodów jest więc nietrafny. Zarzut naruszenia art. 210 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. oraz art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez nieprzeprowadzenie dowodów wskazanych w piśmie procesowym na kartach 96, 113, 176-187, 205-208 i nie wydanie w tej kwestii decyzji procesowej jest bezpodstawny. Słusznie Sąd Okręgowy pominął dowody wskazywane na tych kartach akt, bo nie zmierzają one do ustalenia istotnych elementów stanu faktycznego sprawy, czyli tego stanu, który jest podstawą orzekania, bo:

a/ w piśmie procesowym z 20 stycznia 2013 r. (k. 96) powód domagał się przeprowadzenia dowodu protokołu odbioru robót, faktury za wykonane roboty budowlane, wyciągów bankowych i załącznika do aneksu do umowy zawartej z wykonawcą, a one nie wpływają na treść zaskarżonych uchwał;

b/ wprawdzie trafny jest zarzut milczącego pominięcia przez Sąd Okręgowy wniosków dowodowych zawartych w jego piśmie procesowym z 1 lutego 2013 r. (k.113), w których powód twierdził, że pozwana dopiero w czerwcu 2012 r. ustaliła zakres prac remontowych dotyczących loggii oraz że właściciele lokali przed podjęciem uchwał nie byli zapoznani z dokumentacją remontową i kredytową, ale też ta okoliczność nie była sporna; ponadto treść uchwały (...) wskazuje, że koszty remontu balkonów (loggii) obciążają wszystkich członków Wspólnoty tylko w odniesieniu do remontu elementów balkonów (loggii) stanowiących części wspólne budynku;

c/ w piśmie procesowym z 11 lutego 2013 r. (k. 176-187) powodowie wnosili o przeprowadzenie dowodu z opinii lub ich fragmentów, z wywiadu i artykułu osób trzecich nie odnoszących się do treści zaskarżonych uchwał, a dotyczących interpretacji przepisów ustawy o własności lokali, więc nie zachodziła potrzeba przeprowadzenia tych dowodów celem ustalenia stanu faktycznego sprawy;

d/ w piśmie procesowym z 11 marca 2011 r. (k. 205) powodowie wnosili o przeprowadzenie dowodu z wyroku Sądu Apelacyjnego w S. z 18 czerwca 2008 r. sygn. akt (...), który nie dotyczy stron, nie może więc być środkiem dowodowym w tej sprawie.

Wprawdzie brak jest rozważań Sądu Okręgowego o twierdzeniu powodów, że docieplenie ścian nie jest remontem tylko inwestycją, niemniej okoliczność ta nie ma istotnego znaczenia, bo wspólnota mieszkaniowa jest władna podjąć uchwałę o dociepleniu ścian budynku, a kwestia prowadzenia ewentualnie odrębnego rachunku dla sfinansowania tego rodzaju prac modernizacyjnych jest wtórna i nie ma wpływu na treść zaskarżonych uchwał.

Zarzut naruszenia art. 25 ustawy o własności lokali przez ich ocenę nie według stanu z czasu ich podjęcia i przez nieuwzględnienie powództwa – jest nietrafny, Sąd nie wyraził w uzasadnieniu, że nie brał pod uwagę stanu rzeczy z chwili podjęcia uchwał, dodał tylko, że uchwały są wykonane. Sąd uwzględnia stan prawny z dnia podjęcia zaskarżonych uchwał, ale też według art. 316 k.p.c. stan rzeczy z chwili zamknięcia rozprawy, więc ustalenie, że zaskarżone uchwały zostały wykonane, remont zakończony, a kredyt jest spłacany, nie jest sprzeczne z prawem.

Kwestia, czy uchwała wspólnoty mieszkaniowej o wyrażeniu zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l.) powinna w każdym przypadku określać drugą stronę umowy, która na podstawie takiej uchwały ma być zawarta, może być dyskusyjna, gdy chodzi o zaciągnięcie kredytu bankowego, gdyż wymagałaby uzyskania uprzedniego (przed podjęciem uchwały) dokładnego rozeznania, który bank jest gotów udzielić kredytu i na jakich warunkach, by móc porównać te warunki i wybrać najkorzystniejszą ofertę, tymczasem mogą ulec zmianie stopy procentowe odsetek czy prowizji od czasu uzyskania informacji o warunkach kredytu do zawarcia umowy). Niemniej w niniejszej sprawie nie zachodzi potrzeba przesądzenia tej kwestii przez Sąd Apelacyjny, gdyż wskazane wyżej argumenty są wystarczające do stwierdzenia, że zaskarżone uchwały podlegają uchyleniu.

Jeśli chodzi o zarzut naruszenia art. 98 k.p.c. przez podwyższenie minimalnej stawki wynagrodzenia pełnomocnika procesowego, to co do zasady Sąd Apelacyjny akceptuje taką możliwość, gdy sprawa toczyła się dość długo i wymaga zwiększonego nakładu pracy pełnomocnika.