

Sygn. akt V ACa 1600/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Jefimko (spr.)

Sędziowie: SA Ewa Klimowicz-Przygódzka

SO del. Elżbieta Wiatrzyk-Wojciechowska

Protokolant: Aleksandra Napiórkowska

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W.

o uchylenie w części uchwały i zobowiązanie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 31 maja 2017 r., sygn. akt II C 597/15

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie trzecim w ten sposób, że zasądzoną tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 3 444 zł (trzy tysiące czterysta czterdzieści cztery złote) obniża do kwoty 737 zł (siedemset trzydzieści siedem złotych);**
- 2. oddala apelację w pozostałej części,**
- 3. zasądza od M. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Elżbieta Wiatrzyk-Wojciechowska Edyta Jefimko Ewa Klimowicz-Przygódzka

V ACa 1600/17

UZASADNIENIE

M. S. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. wniosła o częściowe uchylenie uchwały nr (...) w zakresie § 1 ust.1, § 1 ust. 2 pkt. B co do dokonania wymiany instalacji c.o. i wody oraz § 1 ust. 2 pkt. B co do zaliczki na fundusz remontowy, której wysokość została, jej zdaniem, ustalona w oderwaniu od stosunku udziałów właścicieli poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Ponadto domagała się zobowiązania pozwanej do skorygowania planu gospodarczego w zakresie remontów i modernizacji na rok 2015, zgodnie z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U.2018.716, z późn. zm.) –

dalej powoływanej jako: „u.w.l.” oraz zasądzenia od pozwanej na jej rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że uchwała narusza art. 12 ust. 2 i art.23 ust.3 u.w.l. w konsekwencji stosowania § 10 umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali z dnia 26 września 2005 r., który jest dotknięty nieważnością bezwzględnie z uwagi na sprzeczność z prawem (art. 353¹ k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c.). Nadto podniosła, że nie została powiadomiona pisemnie o treści zaskarżonej uchwały. Uczestnicy zebrania nie wiedzieli nad czym głosują z uwagi na liczne poprawki zaproponowane w trakcie dyskusji nad projektem uchwały, przy czym zaskarżona uchwała wprowadza regulacje godzące w zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak również naruszające interesy właścicieli, w tym interes powódki.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa, ewentualnie o jego odrzucenie. Argumentując powyższe stanowisko, pozwana wyjaśniła, że w dniu 26 marca 2015 r. członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej głosowali nad zaskarżoną uchwałą i w trakcie dyskusji zostały zgłoszone zmiany do jej projektu, jednakże kameralność zebrania umożliwiła ustalenie treści uchwały i nikt z obecnych nie zgłaszał wątpliwości w tym zakresie. Nadto uchwała ostatecznie podjęta została w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniu 19 kwietnia 2015 r., a powódka została powiadomiona o jej podjęciu poprzez zamieszczenie treści uchwały w euro-skrzynce. Właściciele lokali w § 10 umowy o wyodrębnieniu lokali, zawartej w dniu 26 września 2005 r. przed notariuszem za nr Rep. (...), odstąpili od ustawowego modelu ustalania kosztów zarządu ich obciążających, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l.

Na rozprawie w dniu 9 czerwca 2016 r. pełnomocnik powódki cofnął żądanie o zobowiązanie pozwanej do skorygowania planu gospodarczego w zakresie remontów i modernizacji na rok 2015.

Wyrokiem z dnia 14 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie:

I.umorzył postępowanie w zakresie zobowiązania pozwanej do skorygowania planu gospodarczego w zakresie remontów i modernizacji na rok 2015;

II.oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

III.zasądził od M. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul (...) w W. kwotę 3.444 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i wniosków.

Na nieruchomości gruntowej, położonej przy ul (...) róg (...) w W., znajdują się 2 budynki mieszkalne, wielorodzinne i dwukondygnacyjne. W budynkach tych, na podstawie umowy zawartej w dniu 26 września 2005r. w formie aktu notarialnego, wyodrębniono łącznie 12 lokali mieszkalnych, po sześć w każdym z budynków. Właściciele tych lokali tworzą Wspólnotę Mieszkaniową – (...) w W.. W § 10 tej umowy strony ustaliły, że zarząd wspólną nieruchomością będzie sprawowany stosownie do art. 20 u.w.l., ale wydatki - związane z korzystaniem z części wspólnych poszczególnych budynków - ponoszone będą przez właścicieli lokali znajdujących się w danym budynku; wobec powyższego wydatki te będą ewidencjonowane i rozliczane osobno niezależnie od innych wydatków związanych z zarządem nieruchomością wspólną. Wspólnota posiada jednoosobowy zarząd, który, na podstawie uchwały nr (...), sprawuje D. S.. M. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w nieruchomości przy ul (...).

Decyzją (...) z dnia 7 marca 2011 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla (...) W. nakazał pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej usunąć stwierdzone nieprawidłowości w budynku mieszkalnym położonym przy ul (...) w W. poprzez wykonanie między innymi robót polegających na wymianie instalacji odgromowej, wymianie instalacji elektrycznej, zapewnieniu wentylacji i szczelności przewodów kominowych w kotłowni, remoncie kotłów gazowych, co do których to prac nadano rygor natychmiastowej wykonalności, a nadto takich prac jak: remont pokrycia dachu,

remont płyt balkonowych i tarasów, wymianę zniszczonej instalacji sanitarnej - zimnej i ciepłej wody, wymianę instalacji c.o. i innych .

Wspólnota, przed zebraniem w dniu 26 marca 2015 r., doręczyła swoim członkom, w tym powódce, drogą e-mailową zawiadomienie o zebraniu wraz z porządkiem obrad i projektami uchwał, które na zabranie miały być procedowane. Zebranie rozpoczęło się w dniu 26 marca 2015 r. o godzinie 19.05 i brało w nim udział 7 osób, a porządek obrad obejmował głosowanie łącznie nad 12 uchwałami, w tym nad zaskarżoną uchwałą nr (...). Powódka nie uczestniczyła w zebraniu. Członkom wspólnoty rozdano zbiorcze karty do głosowania i poprawione sprawozdanie finansowe za 2014 r. Głosowanie poprzedziła dyskusja, a właściciele zgłaszali poprawki do projektów uchwał. Nikt z obecnych nie sygnalizował zastrzeżeń co do przebiegu zebrania. W połowie kwietnia 2015 r. D. S. do skrzynek pocztowych trzem nieobecnym na zebraniu właścicielom lokali w budynku (...), w tym M. S., wrzucił karty do głosowania.

W uchwale nr (...) w § 1 w ustępie pierwszym stwierdzono, że oszczędności na funduszu remontowym właściciele w budynku przy ul. (...) stanowi kwota 677,87 zł, a w drugim punkcie A i B ustalono zakres prac remontowych oraz zaliczkę na ich wykonanie w kwocie 30 zł za 1 m⁽²⁾ płatną przez okres trzech miesięcy od podjęcia uchwały przez właścicieli lokali w budynku (...). Uchwała nr (...) została podjęta z dniem 19 kwietnia 2015 r. większością 58,03% głosów. Powódka w głosowaniu nie uczestniczyła. O podjęciu uchwały i jej treści została zawiadomiona przez D. S. poprzez wrzucenie jej korespondencji do ero -skrzynki wrzutowej w dniu 21 maja 2015 r.

Podstawą poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych były dowody z dokumentów, których autentyczność nie była kwestionowana, a także dowody z zeznań świadków: H. P. i K. Z..

Wobec cofnięcia przez powódkę żądania o zobowiązania pozwanej do skorygowania planu gospodarczego w zakresie remontów i modernizacji na rok 2015, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c., umorzył częściowo postępowanie. Natomiast w pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone.

Zaskarżona uchwała nr (...) została podjęta częściowo na zebraniu ogółu właścicieli w dniu 26 marca 2015 r., w którym powódka nie brała udziału, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. Termin do zaskarżenia uchwały dla M. S. upływał w dniu 2 lipca 2015 r. i został dotrzymany, ponieważ pozew złożono w dniu 27 maja 2015 r.

Zgodnie z § 10 umowy z dnia 26 września 2005 r. w pozwanej Wspólnocie został ustanowiony umowny podział do korzystania między właścicielami budynku (...) nieruchomości wspólnej. W rezultacie jego wprowadzenia ustalono, że wydatki związane z korzystaniem z części wspólnych poszczególnych budynków będą ponosić właściciele lokali tylko w tych budynkach. Stanowiło to odstępstwo od ustawowej zasady wyrażonej w art. 12 ust. 2 u.w.l. Przepis ten, ma charakter względnie obowiązujący, zatem jeśli właściciele lokali dokonali podziału quad usum nieruchomości wspólnej w taki sposób, że część właścicieli korzysta tylko z części wspólnych danego budynku, możliwe było, w ocenie Sądu Okręgowego, odejście od reguły z art. 12 ust. 2 u.w.l.

Zaskarżając uchwałę powódka zgłosiła zarówno zarzuty formalne, jak i merytoryczne. Zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. W ocenie Sądu Okręgowego, przy podejmowaniu uchwał, nie doszło do popełnienia błędów formalnych, które mogłyby mieć wpływ na ważność uchwały nr (...). Uchwała ta została zreferowana przez D. S., który prowadził zebranie i przed głosowaniem odczytał z § 1 ust. 2 punkty od A do B, co do których wprowadzono zmiany w stosunku do przedstawionego projektu. Obecni na zebraniu ogółu właściciele członkowie pozwanej Wspólnoty brali czynny udział w toczącej się dyskusji. Na skutek uwag mieszkańców budynku(...) w punkcie B projektu uchwały dodano stwierdzenie, że zarząd zleci w szczególności naprawy izolacji i posadzki tarasu A4, naprawy tynku i elewacji budynku, izolacji fundamentów budynku, instalacji odgromowej. Ponadto dookreślono brzmienie punktu A, a także ustalono wysokość zaliczki na wskazane prace remontowe w wysokości 30 zł za 1 m⁽²⁾ przez 3 kolejne miesiące, obciążające właścicieli lokali w budynku (...). Zarzuty powódki, która nie brała udziału w zebraniu, że właściciele lokali nie wiedzieli nad czym głosują, nie zasługiwały zatem na uwzględnienie. W tym zakresie Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom świadków - H. P. i K. Z., natomiast zeznaniom świadka I. L. i J. G. odmówił waloru wiarygodności, zwłaszcza iż z protokołu zebrania nie

wynikało, aby świadek I. L. zgłaszała jakiegokolwiek zastrzeżenia co do przebiegu zebrania, czy treści uchwały poddanej pod głosowanie.

Odnosząc się do zarzutów powódki w kwestii, że projekt uchwały nie przewidywał ustalenia stawki na fundusz remontowy, zaś faktycznie podjęto uchwałę przewidującą stawkę na fundusz remontowy w wysokości 30 zł za 1 m², Sąd Okręgowy stwierdził, iż są one bezzasadne, ponieważ pozwana Wspólnota nie miała obowiązku podejmowania uchwały zgodnej z projektem, gdyż jej członkowie nie byli związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogli podejmować uchwały wykraczające poza przedstawione projekty i zmieniać je.

Bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa pozostawał, podnoszony przez powódkę, zarzut odnoszący się do braku prawidłowości doręczenia jej zawiadomienia o podjęciu zaskarżonej uchwały. Art. 23 ust. 3 u.w.l. ustanawia obowiązek powiadomienia na piśmie każdego właściciela lokalu o treści uchwał podjętych z udziałem głosów zebranych indywidualnie. O podjęciu zaskarżonej uchwały i jej treści M. S. została zawiadomiona przez D. S. poprzez wrzucenie jej korespondencji do ero -skrzynki wrzutowej w dniu 21 maja 2015r (zgodnie z uchwałą nr (...)). Pozwana do odpowiedzi na pozew dołączyła protokół z doręczenia korespondencji. M. S. nie zakwestionowała tego dokumentu, jednocześnie nie umiała wskazać, kiedy weszła na e-kartotekę i zapoznała się z treścią zaskarżonej uchwały.

Również z przyczyn merytorycznych zaskarżona uchwała nie podlegała uchyleniu. Z art. 12 ust. 2 u.w.l. wynika, że właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do swoich udziałów, ale przepis ten ma charakter względnie obowiązującą, przy czym właściciele lokali w § 10 umowy z dnia 26 września 2005 r. odstąpili od reguły z niego wynikającej. W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przedstawiła dokumenty źródłowe - decyzję nr – (...), z której wynikała konieczność wykonania prac – między innymi wymiany zniszczonej instalacji sanitarnej - zimnej i ciepłej wody i wymiany instalacji c.o. (tylko ten zakres prac był przez powódkę kwestionowany). Powódka nie podważyła prawdziwości tego dokumentu, ani skutecznie nie zakwestionowała celowości wykonania poszczególnych prac i konieczności ich sfinansowania z funduszu remontowego, na którym w chwili podejmowania uchwały zgromadzono jedynie 677,87 zł. W trakcie przesłuchania przez Sąd Okręgowy wskazała, że właściwie kwestionuje jedynie sposób wymiany instalacji, a nie samą konieczność, chciałaby przy tym aby Wspólnota Mieszkaniowa wykonała te prace poprzez dokonanie przyłączy indywidualnych do mieszkań, nie zaś do pieca. Powyższe tym bardziej uzasadniało uznanie tego zarzutu za bezzasadny, gdyż zaskarżona uchwała przewidywała jedynie konieczność wymiany instalacji c.o. i instalacji wody, nie określała natomiast samego sposobu wymiany.

Nie ulegało wątpliwości Sądowi Okręgowemu, że właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową mogą, na podstawie uchwały, utworzyć fundusz remontowy i określić zasady jego gromadzenia oraz dysponowania nim przez zarząd wspólnoty. Przepisy ustawy o własności lokali pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust. 1 u.w.l. w związku z art. 15 ust. 1 u.w.l. i art. 14 u.w.l.) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające z umów zawieranych w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną (np. roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy ocieplenie budynku), a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.). Zasilenie funduszu remontowego i utworzenie w ten sposób pewnej rezerwy finansowej na nieprzewidziane wydatki remontowe sprzyja zapewnieniu płynności finansowej wspólnoty.

Zaskarżona uchwała została podjęta przy uwzględnieniu rzeczywistej sytuacji Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul (...) w W., bez naruszenia zasad ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Okoliczność, iż pozwana Wspólnota Mieszkaniowa składa się z 2 budynków, różniących się między sobą stanem technicznym, nie było kwestią sporną. Zwykle tak jest, że budynki znajdujące się na terenie jednej wspólnoty mieszkaniowej, różnią się między sobą wielkością części wspólnych czy stanem technicznym, a mimo to należą do jednej wspólnoty, której członkowie zobowiązani są do płacenia jednakowych stawek opłat na ich utrzymanie. Taka jest konsekwencja przynależenia do

wspólnoty mieszkaniowej - płacone określonych składek na poszczególne fundusze i finansowanie w ten sposób także innych nieruchomości należących do tej wspólnoty, a jednocześnie korzystanie - w określonych sytuacjach - z opłat wniesionych przez członków wspólnoty, będących właścicielami innych nieruchomości. W rozpoznawanej sprawie powyższa zasada została przez właścicieli wyłączona w § 10 umowy zawartej w dniu 26 września 2005 r. Wykonując postanowienia zawartej umowy, właściciele lokali w budynku (...) ponieśli już koszty remontu swojego budynku, w których nie uczestniczyli właściciele budynku (...), co nie było kwestią sporną.

Nadto powódka podniosła zarzut, że ustalona zaliczka, została w sposób dowolny wyliczona, bez przedstawienia kosztorysów wykonania wskazanych prac remontowych. Sąd Okręgowy uznał, że rozmiar prac remontowych był na tyle obszerny, że uzasadniał zaliczkę w ustalonej wysokości, biorąc pod uwagę stan oszczędności na koncie funduszu remontowego i wysokość kosztów analogicznego remontu, poniesionych już faktycznie przez właścicieli lokali w budynku (...). Nawet jeśli uznać, iż rację ma powódka, to nie zastrzegła ona alternatywnego żądania uchylenia uchwały w całości na wypadek, gdy bez uchylonej części nie byłoby możliwe pozostawienie uchwały w obrocie prawnym. Tymczasem w zaskarżonej uchwale zapis dotyczący ustalenia zaliczki (§ 1 ust.2 pkt. B) nie miał autonomicznego charakteru, zatem wątpliwe było, że bez kwestionowanego zapisu uchwała w takim kształcie w ogóle zostałaby podjęta, co spowodowało konieczność oddalenia powództwa, gdyż Sąd Okręgowy nie mógł orzekać ponad żądanie. Niedopuszczalne byłoby uchylene fragmentu lub fragmentów określonych postanowień uchwały, ponieważ prowadziłyby to do nieprzewidzianego prawem kształtowania treści tej czynności prawnej.

Sprawa o uchylene uchwały powinna być rozpatrywana z uwzględnieniem stanu faktycznego istniejącego w dniu jej podjęcia, a nie okoliczności zaistniałych później. Założeniem jest rozpoznawanie danej sprawy tuż po podjęciu spornej uchwały; wynik sprawy nie może być uzależniony od czasu, w jakim jest ona rozpoznawana. Nie jest istotna faktyczna realizacja spornej uchwały, dlatego nie wolno odwoływać się do sprawozdania finansowego za 2016 r. Sąd Okręgowy nie oceniał spornej uchwały po tym, czy i jak została ona wykonana, tylko, czy była ona zgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo czy naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interes powódki.

Zarzut powódki dotyczył jedynie kwestii, że zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. powinien być we Wspólnocie Mieszkaniowej jeden fundusz remontowy dla wszystkich członków wspólnoty, a zatem kwota z § 1 zaskarżonej uchwały byłaby wyższa. Wysokość oszczędności poczynionych na funduszu remontowym przez właścicieli lokali w budynku (...) nie była istotna w sprawie, skoro - jak uznał Sąd Okręgowy - istniały podstawy do odmiennego ukształtowania ciężarów związanych z utrzymaniem dwóch budynków (...), niż wynikałoby to z proporcji udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zaskarżona uchwała z pewnością nie miała na celu pokrzywdzenie powódki. Wyrażane przez M. S. przypuszczenia, że niektórzy członkowie pozwanej Wspólnoty chcą doprowadzić do zadłużenia jej lokalu, ustalając kolejne obciążenia, były jedynie dowolnymi stwierdzeniami (gołosłownymi).

W ocenie Sądu Okręgowego zachodziły podstawy, aby stosownie do § 10 umowy z dnia 26 września 2005 r. i ustalonego w nim podziału quoad usum, odmiennie ukształtować ciężary związane z utrzymaniem części nieruchomości wspólnej dwóch budynków. Zaskarżona uchwała niewątpliwie taki podział potwierdza, gdyż właściciele lokali w budynku (...) do chwili jej podjęcia ponosili wydatki związane z utrzymaniem swojego budynku, zaś właściciele budynku (...) wydatki związane z utrzymaniem swojego budynku. Obciążenie właścicieli lokali kosztami utrzymania części wspólnych określonego budynku, będącego w wyłącznym ich użytkowaniu, było prawnie możliwe. W konsekwencji uchwała nr (...) nie krzywdziła powódki oraz nie naruszała zasad wynikających z art. 207 k.c. i art. 12 ust. 2 u.w.l.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik tego postępowania. Powódka przegrała proces, dlatego też Sąd Okręgowy zasądził od niej na rzecz pozwanej koszty postępowania. Koszty te obejmowały, zgodnie z art. 98 § 3 k.p.c., wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej, ustalone na podstawie spisu kosztów z dołączonymi fakturami zapłaty.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka, zaskarżając orzeczenie Sądu Okręgowego w części, tj. w pkt II oddalającym powództwo oraz w pkt III orzekającym o kosztach postępowania.

Apelacja została oparta na podstawie następujących zarzutów:

I. naruszenia przepisów postępowania:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i wybiórczego dokonania oceny tego materiału z pominięciem jego istotnej części, to jest zeznań świadków pozwanej - H. P. i K. Z., z których wynika naruszenie, w § 1 ust. 2 pkt. B zaskarżonej uchwały, art. 13 ust. 1 u.w.l.,

- sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wyprowadzenie wniosku z materiału zgromadzonego w sprawie, wskutek czego Sąd Okręgowy, w sprzeczności z treścią materiału dowodowego, dokonał istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenia, że zarzut powódki mówiący o naruszeniu jej istotnych interesów był gołosłowny;

2) art. 386 § 4 k.p.c. poprzez nierozpoznanie istoty sprawy wskutek braku odniesienia się do wszystkich zarzutów powódki podniesionych w trakcie postępowania, w szczególności zaś przez:

-brak odniesienia się przez Sąd Okręgowy do niezwykle istotnego zarzutu naruszenia art. 13 ust. 1 u.w.l. w § 1 ust. 2 pkt. B uchwały pozwanej oznaczonej nr (...),

-naruszenia zasad współżycia społecznego w umowie ustanowienia odrębnej własności lokali z dnia 26 września 2005 r.,

-brak odniesienia się do zarzutu powódki naruszenia przez pozwaną art. 32 ust. 2 u.w.l. przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały;

3) art. 328 k.p.c. polegającego na:

-braku podania przez Sąd Okręgowy przepisu prawa, który uzasadniałby względność stosowania art. 12 ust. 2 u.w.l. w przypadku, jeżeli uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej poprzedzona była umową właścicieli lokali o podziale quoad usum, obarczoną nieważnością bezwzględną na podstawie art. 58 § 2 k.c. w związku z art. 353¹ k.c.,

-braku wyjaśnienia, dlaczego ustalenia stanu faktycznego przemawiają za zastosowaniem tej normy w sprawie lub też dlaczego nie można zastosować tej normy;

-braku uzasadnienia merytorycznego i prawnego przez Sąd Okręgowy, dlaczego odmówił wiarygodności i mocy przeprowadzonym dowodom:

a) twierdzeniu powódki o naruszeniu art. 13 ust. 1 u.w.l. w § 1 ust. 2 pkt. B uchwały pozwanej nr (...),

b) przedstawionemu zarzutowi powódki o nieważności bezwzględnej zapisu § 10 umowy ustanowienia odrębnej własności lokali z dnia 26 września 2005 r. z uwagi na sprzeczność tego zapisu z zasadami współżycia społecznego,

c) przedstawionym okolicznościom faktycznym uzasadniającym twierdzenie powódki o naruszeniu jej interesów przez zaskarżoną uchwałę pozwanej oznaczoną nr (...),

II. naruszenia prawa materialnego wskutek niezastosowania:

1) art. 13. ust. 1 u.w.l. dla oceny prawidłowości podjęcia § 1 ust. 2 pkt. B uchwały w zakresie ustanowienia zaliczki na tzw. fundusz celowy;

2) art. 58 § 2 i art. 353¹ k.c. przy badaniu z urzędu, a także na wniosek strony powodowej istotnej przesłanki rozstrzygnięcia - zarzutu nieważności bezwzględnej zapisu § 10 umowy ustanowienia odrębnej własności lokali z dnia 26 września 2005 r. z uwagi na sprzeczność tego zapisu z zasadami współzycia społecznego;

3) art. 12 ust. 2 u.w.l. dla oceny prawidłowości podjęcia § 1 ust. 1 oraz § 1 ust. 2 pkt. B zaskarżonej uchwały pozwanej nr (...) - po uprzednim stwierdzeniu, że dokonany umownie podział kosztów quoad usum był prawnie nieskuteczny z uwagi na jego sprzeczność z zasadami współzycia społecznego;

4) art. 31 ust. 2 i art. 32 ust. 1 Konstytucji RP.

Wskazując na powyższe zarzuty apelująca wniosła o:

- uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, w instancji odwoławczej,

ewentualnie

- zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie zaskarżonej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona jedynie w części dotyczącej rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 2 k.p.c., orzekając o kosztach procesu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Natomiast niewłaściwie, bo sprzecznie z art. 98 § 3 k.p.c., ustalił wysokość kosztów zastępstwa procesowego, a uczynił to w oparciu o spis kosztów z dołączonymi fakturami. Proces został wszczęty przed wejście w życie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, które w § 21 nakazywało do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie tego rozporządzenia stosować przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji. Zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu stawka minimalna w sprawach o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej wynosiła 180 zł i to ona, jak stanowi § 2 ust. 2 wskazanego rozporządzenia, stanowiła podstawę zasądzenia opłaty za czynności adwokata, przy czym opłata ta nie mogła być wyższa niż sześciokrotna stawka minimalna ani przekraczać wartości przedmiotu sprawy.

Wysokość kosztów, należnych stronie korzystającej z pomocy prawnej podmiotu uprawnionego do jej świadczenia w trakcie czynności wykonywanych przed organami wymiaru sprawiedliwości, podlega reglamentacji, co wynika z treści art. 98 § 3 k.p.c. Przepis ten zalicza do niezbędnych kosztów procesu, zasądzanych od strony przegrywającej sprawę, przeciwnikowi reprezentowanemu przez adwokata, wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach (do których odsyła § 4 tego przepisu) i wydatki jednego adwokata. Oznacza to, że wynagrodzenie adwokackie nie zawsze podlega zwrotowi w wysokości określonej w umowie, nie tylko z powodu obowiązywania reglamentowanych stawek (art. 98 § 3 i 4 k.p.c.), lecz także wskutek niezwiązania sądu wysokością umówionego wynagrodzenia.

Wysokość wynagrodzenia adwokackiego została bowiem wiążąco określona w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, wydanym na podstawie art. 16 ust. 2 i 3 oraz art. 29 ust. 2 ustawy - Prawo o adwokaturze. W judykaturze podkreśla się, że reglamentacja umownego wynagrodzenia adwokata przepisami tego rozporządzenia jest „wyłączna i wyczerpująca”, ze wszystkimi wynikającymi z tego faktu

konsekwencjami prawnymi (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 2007 r., III CZP 95/06, OSNC 2007/12/179). Zasadą w procesie cywilnym jest rozliczanie wynagrodzenia pełnomocnika w kosztach sądowych tylko w granicach określonych w taryfach adwokackich (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2011 r., sygn. akt II CSK 528/10, Lex nr 794768). Zasada ta została przyjęta już w czasach II Rzeczypospolitej (por. § 4 rozporządzenia w sprawie opłat adwokackich z 1933 r.) i - z przerwą w okresie PRL, kiedy wynagrodzenia adwokackie były określone urzędowo - obowiązuje do dziś i ma przede wszystkim charakter gwarancyjny dla strony przegrywającej postępowanie. Maksymalny (nieprzekraczalny w rozumieniu art. 98 § 3 k.p.c.) limit refundacji jest wyznaczany przez sześciokrotność stawki minimalnej w danej sprawie, określonej w przepisach wykonawczych (§ 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu). Zatem górną granicą wynagrodzenia pełnomocnika, które mogło zostać zasądzone przez Sąd Okręgowy w rozpoznawanej sprawie była kwota 1080 zł (180 zł x 6 = 1080 zł), bez względu na wysokość faktycznie poniesionych przez pozwaną Wspólnotę kosztów (udokumentowanych fakturami). Stosowanie przepisów rozporządzenia w takim kontekście jest także aprobowane w doktrynie, na co zwrócił uwagę Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 grudnia 2018 r. SK 25/16, OTK-A 2018/80.

Sąd Apelacyjny, biorąc pod uwagę niezbędny nakład pracy adwokata, a także charakter sprawy i wkład pracy adwokata w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia (art. 109 § 2 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu), ustalił należne wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w wysokości czterokrotnej stawki minimalnej, czyli w kwocie 720 zł (180 zł x 4 = 720 zł). Przy ocenie nakładu pracy wzięto pod uwagę obszerność (kilka tomów) akt sprawy, liczbę opracowanych przez pełnomocnika pism procesowych i ich szczegółowość, liczbę rozpraw i ogółu czynności procesowych, w tym liczbę przesłuchanych świadków. Należne wynagrodzenie zostało zwiększone o wydatek w postaci uiszczony od pełnomocnictwa opłaty skarbowej – 17 zł (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12. marca 2003 r., III CZP 2/03, OSNC 2003/12/161 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2011 r., II PZ 26/11, Lex nr 1299175).

Uwzględniając apelację w tej części Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok w punkcie trzecim w ten sposób, że zasądzoną tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 3 444 zł obniżył do kwoty 737 zł

W pozostałej części apelacja jako bezpodstawna podlegała, na podstawie art. 385 k.p.c., oddaleniu.

Nietrafny jest przede wszystkim zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., bowiem nie każda wadliwość uzasadnienia wyroku może stanowić podstawę do formułowania zarzutu naruszenia tego przepisu, ale tylko szczególnie istotna, czyli powodująca, że na podstawie uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia sąd odwoławczy nie byłby w stanie stwierdzić, jaki stan faktyczny sąd pierwszej instancji ustalił i jakie przepisy prawa materialnego do jego oceny zastosował, a tego typu wadliwości uzasadnienie nie zawiera (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2009 r., I UK 129/09, Lex nr 558286, z dnia 30 września 2008 r., II UK 385/07, Lex nr 741082 oraz z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000/5/100). Podkreślić należy, że ewentualne uchybienia sądu w zakresie ustalenia podstawy faktycznej wyroku, jak również odnoszące się do dokonanej oceny materialnoprawnej dochodzonego pozwem roszczenia, nie mogą uzasadniać zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Zaniechanie odniesienia się przez Sąd Okręgowy do argumentacji powódki dotyczącej nieważności § 10 umowy ustanowienia odrębnej własności lokali z 26 września 2005 r., (który stanowił podstawę podjęcia zaskarżonej uchwały nr (...)), bezspornie świadczy o niepełnej ocenie materialnoprawnej dochodzonego pozwem roszczenia. Jednak nie uzasadnia zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Wskazać należy przy tym, iż podobnie jak w przypadku zgodności z przepisami prawa, sąd z urzędu powinien zbadać zgodność czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego, nawet jeśli żadna ze stron nie podnosi zarzutu sprzeczności czynności z zasadami współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 1989 r., I CR 137/89, Legalis nr 26652). Brak zbadania przez Sąd Okręgowy, czy § 10 umowy ustanowienia odrębnej własności lokali z dnia 26 września 2005 r. nie był nieważny z powodu sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, nie jest tożsamy z nierozpoznanie istoty sprawy (art. 386 § 4 k.p.c.), w sytuacji gdy doszło do zbadania materialnej podstawy żądania pozwu, co miało miejsce. W kontekście tego zarzutu należy przypomnieć, że Sąd Apelacyjny orzeka

w sprawie w systemie apelacji pełnej, co oznacza, że rozpoznaje sprawę ponownie, kontynuując rozprawę rozpoczętą przed sądem pierwszej instancji, co wynika art. 378 § 1 k.p.c., zgodnie z którym sąd odwoławczy rozpoznaje sprawę, a nie środek odwoławczy. Nakłada to na sąd odwoławczy obowiązek dokonania własnych ustaleń oraz na ich podstawie oceny w sferze prawnomaterialnej dochodzonego roszczenia.

Istota zarzutów apelacyjnych koncentruje się wokół dwóch podstawowych kwestii: nieważności § 10 umowy z dnia 26 września 2005 r oraz zawyżenia wysokości zaliczki na koszty remontu, co miało uzasadniać zarzut naruszenia art. 13 ust. 1 u.w.l.

Na podstawie § 10 umowy z dnia 26 września 2005 r. ustanowiony został w pozwanej Wspólnocie umowny podział do korzystania między właścicielami budynku (...) nieruchomości wspólnej, a w rezultacie jego wprowadzenia ustalono, że wydatki związane z korzystaniem z części wspólnych poszczególnych budynków będą ponosić właściciele lokali usytuowanych tylko w tych budynkach. W kwestii prawnej dopuszczalności wprowadzenia takich zasad zarządu nieruchomością wspólną, Sąd Apelacyjny w pełni podziela argumentację przedstawioną przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, popartą w sposób właściwym odwołaniem się do stanowiska judykatury. Zagadnienie to stanowiło także przedmiot rozpoznania innego składu Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie, której przedmiotem było powództwo o uchylenie innej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 30 stycznia 2018 r., V ACa 158/17, Lex nr 2538287, stwierdził, iż art. 12 ust. 1 i 2 u.w.l. ma charakter dyspozytywny, czyli względnie obowiązujący, a zatem dopuszczalne jest zawarcie między współwłaścicielami umowy zmieniającej zasady korzystania z nieruchomości określone w art. 12 ust. 1 u.w.l. oraz zasady udziału w pożytkach i przychodach, jak również w podziale wydatków i ciężarów, zmieniającej reguły określone w art. 12 ust. 2 u.w.l. Podstawę prawną takiej umowy stanowią art. 206 k.c. i 207 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l. Stanowisko to Sąd Apelacyjny, w składzie rozpoznającym wniesioną apelację, w pełni aprobuje i uznaje za własne.

Prawidłowe są ustalenia Sądu Okręgowego, których apelująca nie kwestionuje, że z jednego budynku w pozwanej Wspólnocie korzystają faktycznie właściciele lokali znajdujących się w tym budynku, zaś z drugiego budynku - właściciele lokali w nim się znajdujących. Przy takim podziale do korzystania wspólnej nieruchomości istniały uzasadnione podstawy, by wydatki i ciężary związane z utrzymaniem każdego z budynku ponosili właściciele korzystający z tego budynku. Umowa o podział quoad usum została zawarta w dniu 26 września 2005 r. i była ona prawidłowo realizowana przez członków pozwanej Wspólnoty – właścicieli lokali w budynku nr (...), którzy prowadzili właściwą gospodarkę zasobami Wspólnoty poprzez systematyczne wykonywanie remontów i gromadzenie odpowiednich środków na funduszu remontowym. Natomiast właściciele lokali w budynku (...), przez okres ponad 10 lat od zawarcia umowy, tego nie robili. Skutkiem ich zaniedbań było doprowadzenie do „dekapitalizacji budynku”, powodujące konieczność pilnego prowadzenia w bardzo znacznym zakresie prac remontowych, co wynika z decyzji (...) z dnia 7 marca 2011 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla (...) W., której nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Kolejnym skutkiem takich zaniechań było dysponowanie, w chwili podejmowania zaskarżonej uchwały, jedynie kwotą 677,87 zł na funduszu remontowym.

Odwołanie się do zasad współzycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa. Ujmując rzecz ogólnie, można przyjąć, że przez zasady współzycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2001, IV CKN 1756/00, Legalis nr 61221). Czynność prawna jest sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, jeśli w wyniku jej dokonania powstanie uprawnienie lub obowiązek, którego wykonanie spowoduje powstanie stanu sprzecznego z zasadami współzycia społecznego (K. Osajda (red.), Tom I. Kodeks cywilny. Komentarz. Część ogólna. Przepisy wprowadzające. Kodeks cywilny. Prawo o notariacie (art. 79-95 i 96-99), Warszawa 2017, teza 105 do art. 58 k.c.).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, w wyniku realizacji § 10 umowy z dnia 26 września 2005 r., stan taki nie powstał. Umowa z dnia 26 września 2005 r. została zawarta na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo

prawnej. Ustalenie zasad zarządu nieruchomością jest wyrazem przyznania przez ustawodawcę prymatu zasadzie samostanowienia wspólnoty w zakresie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Choć ustawodawca pozostawił właścicielom lokali swobodę w zakresie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną, opowiedział się zarazem za pewną stabilnością dokonanego przez właścicieli lokali sposobu zarządu, który może zostać zmieniony, ale na podstawie 18 ust. 2 a u.w.l. (por. H. Izdebski H. (red.), Ustawa o własności lokali. Komentarz, WKP, 2019). Zamian taka do chwili wyrokowania przez Sąd Apelacyjny nie nastąpiła.

Przy ocenie ważności wskazanej czynności prawnej (w aspekcie art. 58 § 2 k.c.) nie można pominąć okoliczności, iż jakkolwiek próba nadużywania tego zapisu (§ 10 umowy z dnia 26 września 2005 r.) z uwagi na możliwość narzucania zbyt wysokich kosztów zarządu nieruchomością wspólną przez członków pozwanej Wspólnoty – właścicieli lokali w budynku (...), reprezentujących większość udziałów - 50,1936%, właścicielom lokali w budynku (...), zawsze może zostać, przez powódkę i innych członków pozwanej Wspólnoty, skutecznie powstrzymana poprzez zaskarżenie do sądu, na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l., podejmowanych uchwał.

Druga kwestia podnoszona w zarzutach apelacyjnych dotyczy zarzutu naruszenia art. 13 ust. 1 u.w.l, podniesionego w kontekście problematyki konieczności ponoszenia przez pozostałych członków pozwanej Wspólnoty z budynku (...) wydatków remontowych za dwóch innych członków Wspólnoty, mających lokale w tym budynku, którzy nie regulowali terminowo swoich zobowiązań, w szczególności za właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), w stosunku do której prowadzona była nieskuteczna egzekucja i jak wynika z wyводу zawartego przez pełnomocnika apelującej w załączniku do protokołu rozprawy apelacyjnej, może ona także w przyszłości nie doprowadzić do zaspokojenia wierzytelności przysługującej Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. z tytułu kosztów zarządu.

Zagadnienie to było już w przeszłości przedmiotem analizy Trybunału Konstytucyjnego w wyroku z dnia 29 lipca 2013, SK 12/12, OTK-A 2013/6/87. W uzasadnieniu tego orzeczenia, dotyczącego konstytucyjności art. 16 ust. 1 u.w.l., Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że jeżeli jeden ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej zalega z wnoszeniem należnych zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną lub własną nieruchomością lokalową albo nie partycypuje do wysokości swego udziału w nieruchomości w spłacie zobowiązań zaciągniętych na pokrycie tych kosztów, to należności te musi pokryć wspólnota mieszkaniowa, czyli ogół pozostałych właścicieli, wedle ich udziałów (zasada pro rata parte). Wspólnota płaci za właścicieli zalegających z opłatami albo z posiadanych środków własnych, tj. z sum uzyskanych już z innych tytułów od właścicieli lokali, z zaciągniętych na ten cel kredytów obciążających wszystkich właścicieli lokali wedle ich udziałów, albo z indywidualnych środków właścicieli lokali w razie skierowania przez zewnętrznych wierzycieli egzekucji należności zasądzonej względem wspólnoty. W konsekwencji długotrwałe zaległości jednego ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w pokrywaniu kosztów zarządu tą nieruchomością oraz utrzymania własnego lokalu mogą trwale zwiększyć obciążenia finansowe pozostałych właścicieli lokali. Są oni faktycznie zmuszani ponosić za innych niezbędne dodatkowe wydatki na utrzymanie i konserwację nieruchomości, z których korzysta także właściciel lokalu zalegający z opłatami. Z reguły po uregulowaniu przez dłużnych właścicieli lokali ich zaległości wspólnota zwraca pozostałym właścicielom lokali nałożone na nich podwyższone zaliczki rekompensujące wspólnotie zaległości niektórych właścicieli.

Zgodnie z zaskarżoną uchwałą zaliczka na fundusz remontowy została nałożona na wszystkich właścicieli lokali mieszczących się w budynku (...), w tym także na członków Wspólnoty, którzy posiadali wobec pozwanej zadłużenie. Zatem skalkulowanie jej, na co – jak słusznie zauważyła powódka - wskazywali świadkowie H. P. i K. Z., w kwocie uwzględniającej fakt niewypłacalności członków Wspólnoty oraz bezskuteczności postępowania egzekucyjnego wszczętych przeciwko dłużnikom, nie świadczy o sprzeczności uchwały nr (...) z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo o naruszeniu zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesu powódki jako członka wspólnoty.

Zaskarżona uchwała nie narusza art. 31 ust. 2 Konstytucji RP, zgodnie z którym każdy jest obowiązany szanować wolności i prawa innych. Nikogo nie wolno zmuszać do czynienia tego, czego prawo mu nie nakazuje. Jak również nie narusza art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, który stanowi, że wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 lipca 2013, SK

12/12, OTK-A 2013/6/87 podkreślił, że prawo własności to nie tylko uprawnienia członka wspólnoty mieszkaniowej, ale również płynące z tego tytułu obowiązki, które dotyczą zarówno nieruchomości lokalowej, jak i prawa udziału w nieruchomości wspólnej, w tym obejmujące ponoszenie kosztów zarządu. W konsekwencji długotrwałe zaległości jednego ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w pokrywaniu kosztów zarządu tą nieruchomością mogą trwale zwiększyć obciążenia finansowe pozostałych właścicieli lokali. Zatem myli się skarżąca, że uchwałą nr (...) nałożone zostały na nią obowiązki, których realizacji prawo (ustawa o własności lokali) nie przewiduje.

Kwestionowana uchwała została podjęta większością głosów, w zakresie kompetencji przysługujących pozwanej Wspólnocie, zgodnie z zawartą umową o zarząd, którą przecież właściciele mogą zmienić. W tej sytuacji uchwała, realizująca zasady zarządu nieruchomością wspólną, nie narusza, wyrażonej w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, zasady równości.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. oraz art. 385 k.p.c. orzekł jak w punktach pierwszym i drugim sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono na podstawie art. 100 § k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny włożył na powódkę obowiązek pokrycia w całości kosztów instancji odwoławczej, ponieważ apelacja została uwzględniona jedynie w nieznacznej części i to nie obejmującej rozstrzygnięcia o przedmiocie procesu (zaskarżonej uchwale), a wyłącznie o kosztach postępowania. Sąd Apelacyjny zasądził od powódki na rzecz pozwanej tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego kwotę 270 zł. Jej wysokość została ustalona na podstawie § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (270 zł). Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania wyższej stawki niż minimalna, mimo złożonego przez pełnomocnika pozwanej spisu kosztów. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie zachodziły bowiem podstawy z art. 109 § 2 k.p.c. do przyznania wynagrodzenia powyżej stawki minimalnej, zaś wysokość umówionego wynagrodzenia nie jest wiążąca dla sądu

Elżbieta Wiatryk-Wojciechowska Edyta Jefimko Ewa Klimowicz-Przygódzka