

Sygn. akt I ACa 1026/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ewa Kaniok

Sędzia SA Maciej Dobrzyński (spr.)

Sędzia SO (del.) Beata Byszewska

Protokolant asystent sędziego Kamila Lipińska

na rozprawie w dniu 7 stycznia 2015 r.

sprawy z powództwa „Sklep (...). W.-Z., M. Z.” spółki jawnej z siedzibą w W.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 16 kwietnia 2014 r.

sygn. akt II C 305/13

1. ***oddala apelację,***

2. ***zasądza od „Sklep (...). W.-Z., M. Z.” spółki jawnej z siedzibą w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.***

I ACa 1026/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 lutego 2013 r. Sklep (...). W. - Z., M. Z. spółka jawna z siedzibą w W. wystąpiła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. z roszczeniem o uchylenie w całości uchwały pozwanej nr (...) opatrzonej datą 27 lutego 2012 r. z powodu niezgodności z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej jako u.w.l.) oraz z powodu naruszenia interesu właściciela lokalu oraz o uchylenie w całości uchwały pozwanej nr (...) opatrzonej datą 27 lutego 2012 r. z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali oraz z powodu naruszenia interesu właściciela lokalu. Powód wniósł także o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 13 sierpnia 2013 r. pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, a w przypadku ustanowienia pełnomocnika, także o zwrot kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych oraz rozważaniach prawnych:

Sklep (...). W. - Z., M. (...) spółka jawna z siedzibą w W. (dalej jako Spółka) jest właścicielem lokalu użytkowego nr(...) przy ul. (...) w W., o powierzchni 477,14 m⁽²⁾, położonego na parterze oraz współwłaścicielem części wspólnych budynku i współużytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej w 795/10000, na której posadowiony jest budynek. Spółka nabyła lokal od (...) W. aktem notarialnym z 12 maja 2011 r., rep. (...). Wówczas Spółka nosiła nazwę Sklep (...). B., W. K., J. (...) spółka jawna z siedzibą w W.. Upřednio strona powodowa wynajmowała lokal od (...) W., prowadząc w nim sklep meblowy. Aktualnie w lokalu nr (...) znajdują się delikatesy spożywcze, w których prowadzony jest m.in. wypiek pieczywa, pieczenie mięsa i wyrobów wędliniarskich. Uchwałą nr (...) właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w W. (dalej jako Wspólnota) ustalili 3-krotne zwiększenie od dnia 1 stycznia 2005 r. obciążenia (...) W., jako właściciela lokali użytkowych, z tytułu wpłat na fundusz eksploatacyjny i fundusz remontowy. Jako uzasadnienie wskazano konieczność uszczelnienia przewodów kominowych rurą termoizolacyjną z uwagi na zakłócanie przez wyciągi mechaniczne w cukierni wentylacji grawitacyjnej, co powoduje występowanie obcych zapachów w lokalach przylegających do ciągów kominowych oraz konieczność remontu stropu nad sklepem meblowym, który zagraża bezpieczeństwu mieszkańców. Uchwałą nr (...)z dnia 18 maja 2011 r. właściciele lokali tworzący Wspólnotę ustalili, że od dnia 1 sierpnia 2011 r. wysokość wpłat na fundusz remontowy wynosić będzie dla lokali mieszkalnych 3,60 zł/m⁽²⁾ powierzchni lokalu, natomiast lokale użytkowe będą wpłacać trzykrotność tej kwoty, tj. 10,80 zł/m⁽²⁾ powierzchni lokalu. Żaden z właścicieli lokali nie zaskarżył uchwał nr (...) i nr (...) dotyczących zróżnicowania stawek dla lokali mieszkalnych i użytkowych. Na zebraniu w dniu 27 lutego 2012 r. oraz częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów właściciele lokali tworzący Wspólnotę podjęli uchwałę nr (...) w sprawie uchwalenia planu gospodarczego na 2012 rok. Za przyjęciem uchwały głosowało 46 właścicieli, przeciwko podjęciu uchwały głosowało 2 właściciele, 1 właściciel wstrzymał się od głosu. Wspólnota zawiadomiła Spółkę o treści powyższej uchwały e-mailem z 8 stycznia 2013 r. Na zebraniu w dniu 27 lutego 2012 r. oraz częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów właściciele lokali tworzący Wspólnotę podjęli uchwałę nr (...) w sprawie uchwalenia planu remontów na 2012 rok. Za przyjęciem uchwały głosowało 44 właściciele, przeciwko podjęciu uchwały głosowało 2 właściciele, 2 właściciele wstrzymało się od głosu. Wspólnota zawiadomiła Spółkę o treści powyższej uchwały e-mailem z 8 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy wskazał, że powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, których wiarygodność i treść nie budziła wątpliwości, jak również nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Sąd I instancji wskazał, że oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczność sposobu korzystania przez powoda z lokalu użytkowego, przyczyn z powodu których pozwany obciążył Spółkę wyższymi opłatami z tytułu korzystania z lokalu usługowego niż osoby korzystające z lokali mieszkalnych w tym samym budynku, a także na okoliczność ukończenia remontów z powodu których Wspólnota podniosła stronie powodowej opłaty związane z korzystaniem z lokalu usługowego, bowiem był spóźniony oraz nieprzydatny do rozstrzygnięcia sprawy.

W ocenie Sądu I instancji powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Tryb podejmowania uchwał właścicieli lokali, tworzących wspólnotę mieszkaniową oraz termin ich zaskarżania został określony ustawą o własności lokali. Zgodnie z art. 23 ust. 1 u.w.l. uchwały właścicieli lokali mogą być podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, uchwała może być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Termin do wytoczenia powództwa przeciwko wspólnocie mieszkaniowej o uchylnię podjętych uchwał, zgodnie z art. 25 ust. 1a u.w.l., wynosi 6 tygodni. W przypadku uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów lub trybu mieszanego termin zaskarżenia uchwały biegnie od powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w tym trybie. W niniejszej sprawie powód został powiadomiony o podjęciu zaskarżonych uchwał e-mailem w dniu 8 stycznia 2013 r., co nie było w sprawie

kwestionowane, a zatem 6-tygodniowy termin do zaskarżenia uchwał upłynął z dniem 19 lutego 2013 r. Powód wniósł pozew w dniu 18 lutego 2013 r., zatem uchwały zostały zaskarżone w terminie.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie był zasadny zarzut braku legitymacji czynnej powoda do zaskarżenia uchwał. Spółka wykazała bowiem za pomocą odpisu aktu notarialnego, że nabyła lokal użytkowy od(...) W.. Wykazała także, że powodowa spółka jest tą samą spółką, która nabyła lokal, a jedynie zmieniła nazwę (numer Krajowego Rejestru Sądowego spółki znajdujący się w akcie notarialnym nabycia lokalu jest tożsamy z numerem KRS powodowej spółki).

Niezależnie od powyższego powództwo podlegało jednak oddaleniu z uwagi na niewykazanie przez powoda, że zaskarżone uchwały są sprzeczne z prawem lub z umową właścicieli lokali lub że naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną albo w inny sposób naruszają interesy właściciela. Zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową - obok wydatków związanych z utrzymaniem swoich lokali - obowiązani są uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na pokrycie tych kosztów, obejmujących wydatki i ciężary wymienione przykładowo w art. 14 u.w.l., obowiązani są uiszczać zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Nadanie zaliczkom charakteru świadczeń okresowych ma zapewnić płynną bieżącą gospodarkę i zarządzanie nieruchomością wspólną, bez konieczności zaciągania pożyczek lub krótkoterminowych kredytów. Wysokość zaliczek podlega ustaleniu w drodze uchwały właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 3 u.w.l.) i nie musi ściśle odpowiadać kosztom zarządu, jednak powinna być ustalona na takim poziomie, by wspólnota mieszkaniowa mogła na bieżąco pokrywać wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Ze względu na to, że są to jedynie zaliczki na poczet przyszłych wydatków, nieznanych dokładnie w chwili podejmowania uchwały, podstawą ustalenia ich wysokości powinny być dotychczasowe wydatki na koszty zarządu, z równoczesnym uwzględnieniem znanych już okoliczności, mogących wpływać na wysokość przyszłych bieżących obciążeń. Na powyżej podanej podstawie Wspólnota podjęła uchwały nr (...) i nr (...) ustalając, że stawki za lokal użytkowy są 3-krotnie wyższe od stawek za lokale mieszkalne. Uznać zatem należało, że uchwały nr (...) i nr (...) nadal obowiązują, nie zostały bowiem uchylone ani przez sąd ani zmienione przez wspólnotę mieszkaniową w drodze podjęcia stosownej uchwały. Zgodnie z art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 2 u.w.l., pozwana Wspólnota uprawniona była do podjęcia uchwał dotyczących przyjęcia rocznego planu gospodarczego oraz planu remontów. Właśnie uchwalenie planu gospodarczego na 2012 rok (uchwała nr (...)) oraz planu remontów na 2012 rok (uchwała nr (...)) było przedmiotem kwestionowanych przez powoda uchwał. Planowane w tym roku przychody Wspólnota szacowała przy tym na podstawie obowiązujących, gdyż dotychczas niezmienionych, stawek zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz stawek zaliczek na wyodrębniony fundusz remontowy - ustalonych w uchwałach z 2005 i 2011 roku. Żadna z zaskarżonych uchwał nie ustalała zatem wysokości przedmiotowych zaliczek, a to wysokość tych zaliczek powód kwestionuje w niniejszej sprawie. Tym samym brak było podstaw do przyjęcia, że podstawą ewentualnego uchylecia tych uchwał może być wadliwe ustalenie wysokości zaliczek należnych od Spółki, bowiem to nie ustalenie wysokości tych zaliczek było przedmiotem zaskarżonych uchwał. Stawki zaliczek na poczet tych kosztów zostały ustalone stosownymi uchwałami z 2005 i 2011 roku, czego powód również nie negował, polemizując jedynie z prawidłowością ustalenia wysokości stawek i ograniczonym podmiotowo zakresem ich obowiązywania. W ocenie Sądu Okręgowego w istocie bezprzedmiotowe były podnoszone przez powoda, dla uzasadnienia żądania uchylecia uchwał, kwestie odnoszące się zarówno do wysokości dotyczących powoda obciążeń, jak i zasadności zróżnicowania stawek zaliczek, będących przedmiotem zupełnie innych uchwał, czy też kwestie dotyczące ograniczeń podmiotowych ich stosowania, zważywszy na sukcesję sytuacji prawnej wcześniejszego właściciela lokalu. Zarzuty w tym zakresie wykaczały bowiem poza przedmiot zaskarżonych uchwał podjętych przez Wspólnotę w 2012 roku i dotyczyły w zasadzie bezpośrednio uchwał z 2005 i 2011 roku, których termin zaskarżenia już upłynął. Powód nie wykazał, żeby którekolwiek z założeń planu gospodarczego lub planu remontów na 2012 rok były sprzeczne z prawem lub z umową właścicieli lokali lub żeby naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną albo w inny sposób naruszały interesy właściciela, a tym samym nie wykazał, żeby zaskarżone uchwały były sprzeczne z prawem lub

z umową właścicieli lokali lub żeby naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną albo w inny sposób naruszały interesy właściciela. Powód w rzeczywistości kwestionował wyłącznie zasadność wcześniej podjętych uchwał dotyczących zwiększenia zaliczek na fundusz remontowy i eksploatacyjny od lokali użytkowych. W konsekwencji brak było podstaw do uznania, że istniały jakiegokolwiek przyczyny uzasadniające uchylenie zaskarżonych przez powoda uchwał. Sąd I instancji zwrócił uwagę, że nawet uchylenie zaskarżonych przez powoda uchwał nr (...) i nr (...), nie wpłynęłoby w żaden sposób na sytuację powoda, tj. na obowiązek powoda uiszczania zaliczek ustalonych uchwałami nr (...) i nr (...). Samo uchylenie zaskarżonych uchwał nie pociągało bowiem za sobą, jak tego chciałby powód, uchylenia i skutecznego podważenia uchwał uprzednio podjętych i nadal obowiązujących członków Wspólnoty. Nie sposób było uznać, że każda nowa uchwała w jakimkolwiek stopniu odnosząca się do uprzednio podjętych uchwał, otwierała automatycznie drogę, wbrew treści przepisu art. 25 ust. 1a u.w.l., do podważania rozstrzygnięć będących przedmiotem uprzednio podjętych, a niezaskarżonych uchwał. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżenie uchwał nr (...) i nr (...) nie jest właściwą drogą do zakwestionowania uchwał nr (...) i nr (...).

W zaistniałej sytuacji brak było podstaw do badania, czy obecnie uzasadnione jest utrzymywanie w stosunku do lokalu Spółki zaliczek w wysokości ustalonej uchwałami z 2005 i 2011 roku, tj. czy sposób korzystania z tego lokalu uzasadnia naliczenie zaliczek w wysokości 3-krotności zaliczek dla lokali mieszkalnych. W ocenie Sądu I instancji powód nie wykazał również, aby ograniczenie podmiotowe (do m.st. W.) powodowało, że uchwała z 11 marca 2005 r. nie dotyczyła zajmowanego przez niego lokalu. Uchwała ta dotyczyła wszystkich lokali użytkowych, a zastrzeżenie to zostało zamieszone z tego względu, że w tym czasie (...) W. było właścicielem wszystkich lokali użytkowych. Nawet gdyby jednak tak nie było i istotnie podwyżka w 2005 roku miała dotyczyć wyłącznie lokali należących wówczas do Miasta, to stwierdzić należało, że w tym czasie przedmiotowy lokal stanowił własność Miasta, a powód wstąpił w jego prawa i obowiązki nabywając przedmiotowy lokal.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1/ naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyciągnięcie ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wniosków sprzecznych z tym materiałem dowodowym, tj., że uchwała Wspólnoty nr (...) opatrzona datą 27 lutego 2012 r. oraz zaskarżona uchwała Wspólnoty nr (...) opatrzona datą 27 lutego 2012 r., nie są w istocie uchwałami w przedmiocie ustalenia wysokości zaliczek do uiszczenia których zobowiązany jest powód jako właściciel lokalu użytkowego, mimo iż oceniając treść uchwał zgodnie z zasadami logicznego rozumowania należy stanąć na stanowisku, iż przedmiotem zaskarżonych uchwał jest także ustalenie wysokości zaliczek obciążających właścicieli lokali,

2/ naruszenie prawa procesowego, tj. art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczności wskazane w pozwie oraz piśmie procesowym pełnomocnika powoda z dnia 21 stycznia 2014 r. mimo tego, że wnioski te zostały zgłoszone na okoliczności mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy oraz mimo zgłoszenia ich przez stronę powodową bez naruszenia zasady prekluzji dowodowej,

3/ naruszenie prawa procesowego, tj. art. 207 § 6 k.p.c. oraz art. 207 § 3 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczności wskazane w pozwie oraz piśmie procesowym pełnomocnika powoda z dnia 21 stycznia 2014 r. mimo tego, iż wniosek o przeprowadzenie dowodu z zeznań M. Z. (2) został zgłoszony w pozwie, natomiast wniosek o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań J. R. i M. C. zostały zgłoszone w piśmie procesowym z dnia 21 stycznia 2014 r. złożonym w wykonaniu zobowiązania Sądu z dnia 20 grudnia 2013 r. do złożenia m.in. wniosków dowodowych w sprawie w związku ze złożeniem przez stronę pozwaną odpowiedzi na pozw.

Wskazując na powyższe zarzuty strona powodowa wniosła o:

- uwzględnienie powództwa w całości zgodnie z żądaniem określonym w pozwie;

- zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

- rozpoznanie, na podstawie art. 380 k.p.c., postanowienia Sądu I instancji oddalającego wniosek powoda o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań stron na okoliczności wskazane w pozwie oraz piśmie procesowym pełnomocnika powoda z dnia 21 stycznia 2014 r.

W odpowiedzi na apelację z dnia 18 czerwca 2014 r. strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne, nie zachodziła zatem potrzeba ani ich powtórzenia ani uzupełnienia. Sąd Okręgowy zastosował również w sposób prawidłowy przepisy prawa materialnego i trafnie rozstrzygnął o żądaniu powodowej spółki. W tej sytuacji przede wszystkim odnieść należało się do sformułowanych w apelacji zarzutów.

W pierwszym rzędzie strona powodowa zarzuciła Sądowi I instancji naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wyciągnięcie ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wniosków sprzecznych z tym materiałem dowodowym. W ocenie apelującego Sąd Okręgowy błędnie uznał, że zaskarżone uchwały nie są uchwałami w przedmiocie ustalenia wysokości zaliczek, do których uiszczenia powód jest zobowiązany jako właściciel lokalu użytkowego.

Odnosząc się do powyższego zarzutu, na wstępie zauważyć należało, że Spółka nie zakwestionowała ustalonej przez Sąd I instancji treści uchwał nr (...) i nr (...) (była ona w sprawie niesporna i wynikała z przedłożonych przez strony dokumentów), ale ich interpretację. W rzeczywistości zatem przedmiotowy zarzut nie dotyczył ustaleń faktycznych, dokonanych w ocenie powoda z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c., ale wykładni przedmiotowych uchwał jako czynności prawnych służących uzewnętrznieniu wspólnej woli właścicieli lokali oraz oceny skutków prawnych, jakie te uchwały wywołały, względnie nie wywołały. Są to jednak problemy rozstrzygane na gruncie przepisów prawa materialnego, nie zaś przepisów postępowania i już tylko z tego powodu zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. uznać należało za chybiony.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd I instancji w sposób trafny ocenił zarzuty stawiane przedmiotowym uchwałom przez stronę powodową. Uchwała nr (...) dotycząca uchwalenia planu gospodarczego na rok 2012 oraz uchwała nr (...) dotycząca uchwalenia planu remontów na rok 2012, uwzględniały planowane w danym roku przychody na podstawie obowiązujących dotychczas stawek zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zaliczek na wyodrębniony fundusz remontowy, uchwalonych odpowiednio, w 2005 roku oraz w 2011 roku. Żadna z zaskarżonych uchwał nie ustalała zatem wysokości odpowiednich zaliczek, ale opierały się one na już obowiązujących we Wspólnocie. Zauważyć należy, że z art. 30 ust. 2 pkt 1 u.w.l. wynika, że kwestie uchwalenia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną oraz opłat na pokrycie kosztów zarządu stanowią odrębne przedmioty zebrania ogółu właścicieli, nie powinny być zatem ze sobą utożsamiane. Jakkolwiek ustawa o własności lokali nie daje żadnych wskazań w przedmiocie tego, co powinien zawierać roczny plan gospodarczy, to w piśmiennictwie podnosi się, że obejmuje on wykaz czynności, które zarząd przewiduje zrealizować w ciągu roku (np. planowane remonty) oraz prognozowane koszty z tym związane, jak również przypuszczalne koszty funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, w tym koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz działalnością zarządu (por. A. Turlej [w:] Strzelczyk, Turlej, Własność lokali. Komentarz, 2. wydanie, Warszawa 2010, str. 547-548). To, że w planie gospodarczym oraz planie remontów na 2012 rok wskazane są określone stawki zaliczek od lokali mieszkalnych oraz od lokali użytkowych nie jest wynikiem przyjęcia uchwał nr (...) i nr (...), ale wynika z takiej okoliczności, iż właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę podjęli takie decyzje przyjmując w 2005 roku uchwałę nr (...), a w 2011 roku uchwałę nr (...)

Art. 13 ust. 1 u.w.l. stanowi, że właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 u.w.l.). Wspólnota mieszkaniowa może przy tym wyodrębnić fundusz remontowy przeznaczony na pokrycie wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w szczególności na remonty i modernizację budynku oraz pozostałych elementów nieruchomości wspólnej. Na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 2 u.w.l. właściciele lokali tworzący wspólnotę są uprawnieni do podjęcia uchwał dotyczących przyjęcia rocznego planu gospodarczego, w tym planu remontów, mogą również na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l. podjąć uchwały w przedmiocie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu.

Należało zgodzić się z Sądem I instancji, iż na gruncie niniejszej sprawy bezprzedmiotowe były podnoszone przez powoda kwestie dotyczące wysokości obciążeń z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz zróżnicowania zaliczek między lokalami mieszkalnymi i lokalami użytkowymi, bowiem stanowiło to przedmiot wcześniej podjętych uchwał. Powód nie wykazał, aby założenia na których oparto plan gospodarczy i plan remontów na 2012 rok były sprzeczne z prawem lub umową właścicieli lokali lub by naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną albo w inny sposób naruszały interesy właściciela. Spółka w istocie nie kwestionowała ww. planów, jej celem było zaś zakwestionowanie wysokości zaliczek, czyli podważenie wcześniejszych uchwał dotyczących zwiększenia wysokości zaliczek od lokali użytkowych.

Trafne było też spostrzeżenie Sądu Okręgowego, że nawet uchylenie uchwał nr (...) oraz nr (...) nie wpłynęłoby na sytuację powoda, bowiem w dalszym ciągu ciążyłby na nim obowiązek uiszczania zaliczek ustalonych uchwałami nr (...) oraz nr (...). Pozwana Wspólnota pozbawiona natomiast zostałaby planu gospodarczego oraz planu remontów. Uchwały nr (...) oraz nr (...) w zakresie w jakim zwiększyły obciążenia właścicieli lokali użytkowych podjęte zostały na podstawie art. 12 ust. 3 u.w.l. Uchwały te nadal obowiązują, nie zostały bowiem ani uchylone przez sąd w drodze powództwa, o którym mowa jest w art. 25 u.w.l., ani zmienione przez Wspólnotę poprzez podjęcie innej uchwały.

Powyższe rozważania prowadziły jednocześnie do wniosku, że decyzja Sądu I instancji w przedmiocie oddalenia wniosku dowodowego strony powodowej dotyczącego przesłuchania stron była prawidłowa, bowiem dowód ten nie miał żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. W tej sytuacji za bezzasadne uznać należało zarzuty apelacyjne wskazujące na naruszenie art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c., jak i art. 207 § 6 k.p.c. oraz art. 207 § 3 k.p.c.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda jako bezzasadną.

O kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 108 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 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 w urzędzie (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).