

Sygn. akt I ACa 117/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

| | |
|------------------|--|
| Przewodniczący : | SSA Tomasz Ślęzak |
| Sędziowie : | SA Lucyna Świdowska-Pilis SO del. Lucyna Morys-Magiera (spr.) |
| Protokolant : | Agnieszka Szymocha |

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa E. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w C.

przy udziale interwenienta ubocznego K. S.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki i interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 22 października 2015 r., sygn. akt I C 825/14,

- 1) oddała obie apelacje;
- 2) zasądza od powódki na rzecz pozwanej 180 (sto osiemdziesiąt) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego;
- 3) oddała wniosek pozwanej o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego od interwenienta ubocznego.

| | | |
|-------------------------------|-------------------|----------------------------|
| SSO del. Lucyna Morys-Magiera | SSA Tomasz Ślęzak | SSA Lucyna Świdowska-Pilis |
|-------------------------------|-------------------|----------------------------|

Sygn. akt: I ACa 117/16

UZASADNIENIE

Powódka E. M. pozwem skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w C. wniosła o uchylenie uchwał pozwanej w sprawie przyjęcia rozliczenia finansowego Wspólnoty za rok 2009 - nr (...) za rok 2010 - nr (...), za rok 2011 - nr (...), za rok 2012 - nr (...) i za rok 2013 - nr (...) oraz o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podawała, że jest właścicielem czterech lokali mieszkalnych nr (...) oraz piwnicy (...) w budynku położonym w C. przy ul. (...), jej łączny udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...). W powyższym budynku znajduje się 13 lokali mieszkalnych i 5 lokali niemieszkalnych, których właściciele tworzą pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową. Podnosiła, że zaskarżone uchwały stoją w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa, naruszają zasady prawidłowego rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w nieruchomości wspólnej oraz interes powódki. Zarzucała niewłaściwy sposób rozliczeń należności za wodę, który polegał na podziale sumy wynikającej z należności za zużycie według wskazań licznika głównego w budynku pomiędzy właścicielami lokali wyposażonych w wodomierze indywidualne według ich wskazań oraz pomiędzy pozostałymi właścicielami lokali nieopomiarowanych w pozostałej części. Powódka zarzucała, iż taki sposób rozliczenia zużycia wody pozwana powinna wprowadzić na podstawie uchwały o przyjęciu regulaminu rozliczania wody, natomiast jej zdaniem zarządca nie może samodzielnie wprowadzać określonych systemów rozliczeń, a w pozwanej Wspólnocie nie podjęto uchwały o sposobie rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków.

Powódka w piśmie z dnia 28 stycznia 2015r., uzupełniającym braki formalne wniosku o udzielenie zabezpieczenia dochodzonego roszczenia, podniosła ponadto, że zaskarżonymi uchwałami dokonano również rozliczenia prac remontowych, pomimo nieprzedstawienia Wspólnocie faktur VAT oraz rozliczenia prac jako „drobnych”, chociaż ich wartość wyniosła 30000zł oraz zarzuciła, iż pozwana nie podjęła uchwały wyrażającej zgodę na ich przeprowadzenie.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w C. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu według norm przepisanych. Podnosiła, że przyjęcie przez nią metody mieszanej rozliczenia zużytej wody i odprowadzania ścieków było spowodowane faktem, iż tylko część lokali była wyposażona w liczniki indywidualne wody. Przyjęta metoda polegała więc na ustaleniu różnicy między wskazaniami licznika głównego, a licznikami indywidualnymi, a następnie rozliczenie pozostałej kwoty w oparciu o ilość osób zamieszkujących dany lokal. Wskazywała, że taki sposób rozliczenia jest jedynym możliwym sposobem dokonania rozliczeń bez uszczerbku dla pozwanej i ogółu mieszkańców, a jednocześnie jest dopuszczalny na podstawie art. 26 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz że był dotychczas akceptowany przez powódkę. Podnosiła, że w okresie od 2009r. do lutego 2013r. w prowadzonej dokumentacji ksiąg handlowych Wspólnoty, media nigdy nie były rozliczane, księgowano jedynie faktury kosztowe i naliczenia bez jakiegokolwiek rozbitcia. W wyniku weryfikacji, na wyraźne polecenie nowego Zarządu pozwanej, dokonano między innymi rozliczenia zużycia wody za cały poprzedni okres w jedyny możliwy i najbardziej miarodajny sposób wyliczenia, a uzyskane w ten sposób dane były najbardziej zbliżone do rzeczywistych. Co do kosztów remontu dachu wskazywała, że zostały one zaksięgowane jako udokumentowane fakturą zaliczkową do kwoty 10.000zł.

Powódka w piśmie z dnia 5 marca 2015r. dodatkowo zarzuciła, że zaskarżone uchwały nie zostały skutecznie podjęte, bo stosunek głosów „za” do głosów „przeciw” lub „wstrzymuję się” wynosi 0,498 do 0,502. Z ich treści nie wynika, by je przyjęto lub odrzucono, a przyjęty tryb głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów miał wpływ na ostateczny wynik głosowania, bo gdyby podejmowano te uchwały na zebraniu, wynik głosowania byłby niewątpliwie odmienny. Zakwestionowała prawidłowość rozliczenia prac związanych z remontem dachu.

Na rozprawie w dniu 14 lipca 2015r. interwencję uboczną po stronie powodowej zgłosił członek pozwanej Wspólnoty K. S., który na rozprawie w dniu 8 października 2015r. podniósł, że zaskarżone uchwały powinny być analizowane całościowo i winny być wszystkie anulowane.

Wyrokiem z dnia 22 października 2015r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo.

Ustalił, że powódka w 2008r. nabyła nieruchomość położoną w C. przy ul. (...), składającą się z 14 lokali mieszkalnych i dwóch użytkowych. Budynek w ramach kapitalnego remontu został zaopatrzony w nową instalację wodną, przy czym stara nie została zlikwidowana. Obydwie instalacje były podpięte pod jeden główny licznik wody. Od kwietnia 2008r. powódka sukcesywnie sprzedawała wyremontowane lokale, z których każdy był podpięty pod nową instalację wodną i zaopatrzony w indywidualny licznik wody. Niewyremontowane lokale powódki pozostawały nieopomiarowane.

W 2009r. powstała pozwana Wspólnota, został uchwalony jej statut i regulamin porządku domowego. W okresie od 2009r. do 2012r. występował w niej jednoosobowy zarząd w osobie K. M., który pełnił również obowiązki zarządcy i rozliczał koszty zużycia wody. Pozwana posiadała jeden rachunek bankowy, na którym były gromadzone wszystkie jej środki. Właściciele lokali na to konto wpłacali między innymi zaliczki z tytułu kosztów zużycia wody. Miesięczne rozliczenie tych kosztów następowało w ten sposób, że właściciele lokali, w których były wodomierze, płacili za wodę według wskazań tych wodomierzy, a powódka jako właściciel lokali nieopomiarowanych była obciążana różnicą wynikającą z ogólnej ilości zużytej wody, a sumą odczytów wodomierzy.

Jak ustalił Sąd Okręgowy, powódka wówczas tej metody rozliczenia kosztów zużycia wody nie kwestionowała, zaś zarząd pozwanej nie dokonywał należycie rocznych rozliczeń zaliczek uiszczanych przez właścicieli na pokrycie kosztów zarządu, w tym mediów. W październiku 2012r. został wybrany nowy zarząd pozwanej w osobach : A. K., P. N. i M. P., który na jej rachunku bankowym zastał niespełna 50zł, a pozostały nieuregulowane zobowiązania i konieczność płacenia bieżących rachunków. W lutym 2013r. całościowe rozliczenia oraz prowadzenie bieżącej księgowości polecono Biuru (...) Sp. z o.o., które stwierdziło, że za lata 2009 – 2012 nie dokonywano rozliczenia kosztów zużycia wody. Wówczas zarząd podjął decyzję, że właściciele lokali opomiarowanych płacą za wodę zgodnie ze wskazaniami liczników, a różnica pomiędzy zużyciem wody z licznika głównego i sumą odczytów z liczników indywidualnych obciąża lokale nieopomiarowane, to jest lokale mieszkalne powódki i jeden lokal użytkowy innego właściciela. Ostatecznie całościowe rozliczenie Wspólnoty za lata 2009 – 2013 zostało sporządzone w maju 2014r. i drogą mailową zostało przedstawione jej członkom. Według tego rozliczenia po stronie powódki wystąpiła niedopłata w kwocie 24.352,19zł, w tym z tytułu rozliczenia kosztów zużycia wody w kwocie około 3.000zł. Powódka powyższe rozliczenie zakwestionowała, a w szczególności przyjętą przez zarząd pozwanej metodę rozliczenia kosztów zużycia wody.

Jak stwierdzono, zebranie Wspólnoty odbyło się w czerwcu 2014r., a głosowanie nad uchwałami w sprawie przyjęcia rozliczenia finansowego Wspólnoty za rok 2009 - nr (...), za rok 2010 - nr (...), za rok 2011 - nr (...), za rok 2012 - nr (...) i za rok 2013 - nr (...) odbyło się w drodze indywidualnego zbierania głosów osobiście przez zarząd i drogą elektroniczną w okresie od 30 lipca 2014r. do 13 sierpnia 2014r. Uchwały zostały przyjęte większością głosów stanowiących 0,60% udziałów w nieruchomości wspólnej. O treści podjętych uchwał powódka została powiadomiona drogą elektroniczną dnia 7 września 2014r. W styczniu 2015r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę o obowiązku podłączenia wodomierzy do wszystkich lokali w terminie do dnia 31 marca 2015r. Aktualnie wszystkie lokale są opomiarowane, a rozliczanie zużycia wody następuje według wskazań wodomierzy.

Ustalając powyższy w zasadzie bezsporny stan faktyczny, Sąd Okręgowy za wiarygodne uznał zeznania wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku świadków, zbieżne z treścią przesłuchania stron i złożonymi dokumentami.

Sąd pierwszej instancji zważył, iż pierwotnymi podstawami zaskarżenia przez powódkę uchwał była ich sprzeczność z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami prawidłowego rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w nieruchomości wspólnej oraz z interesem powódki, gdyż w związku z przyjęciem przez zarząd pozwanej, bez stosownej uchwały (Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków), metody rozliczenia kosztów zużycia wody w latach 2009 – 2013 została ona nieprawidłowo obciążona różnicą pomiędzy wskazaniami liczników indywidualnych, a wskazaniami licznika głównego. Stąd oddalono wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. S. pracownika Biura (...) Sp. z o.o. oraz z opinii biegłego sądowego z zakresu księgowości, uznając prekluzję powoływania dalszych okoliczności mających uzasadniać uchylene zaskarżonych uchwał.

W tym stanie rzeczy uznał Sąd Okręgowy, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, kierując się regulacją art. 25 ust. 1 i 1 a) ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Wskazał, że powódka o treści zaskarżonych uchwał podjętych w drodze indywidualnego zbierania głosów została powiadomiona dnia 7 września 2014r., a zatem wnosząc pozew o ich uchylenie w dniu 17 października 2014r. zachowała powyższy zawity termin, jednakże tylko co do podstaw zaskarżenia w nim powoływanych. Uznał, że przepis art. 25 ust. 1a) ustawy o własności lokali, poprzez zakreślenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem czy po upływie wskazanego w nim terminu, możliwe jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały. Podzielił przy tym stanowisko Sądu Apelacyjnego w Krakowie wyrażone w wyrokach z dnia 19 lutego 2004r. (sygn. I ACa 1297/03 (OSA 2004, nr 12, poz. 46) i z dnia 30 listopada 2012r. (sygn. I ACa 1116/12, LEX nr 1289468) zgodnie z którym przepis art. 25 ust. 1a) ustawy poprzez zakreślenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem po upływie wskazanego w nim terminu, wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali.

Sąd Okręgowy zważył, że powódka w pozwie wskazała trzy z czterech możliwych podstaw zaskarżenia uchwał, przy czym bardzo precyzyjnie określiła okoliczności mające je uzasadniać. W związku z tym uznał, że przywołane przez nią w pismach z 28 stycznia 2015r. i 5 marca 2015r., to jest po upływie terminu zawitego, dalsze nowe okoliczności i zarzuty mające uzasadniać uchylenie uchwał, nie mogły podlegać rozpoznaniu.

Za niedopuszczalne uznał powoływanie nowych okoliczności, mogących stanowić podstawę uchylenia uchwał, które nie zostały podniesione w terminie przewidzianym w art. 25 ust.1a) ustawy powołując się per analogiam na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1984r. (sygn.I CR 257/84, LEX nr 8634).

Zdaniem Sądu pierwszej instancji skoro powódka jako podstawę żądania pozwu wskazała nieprawidłowe obciążenie jej różnicą pomiędzy wskazaniem liczników indywidualnych a wskazaniem licznika głównego w związku z przyjęciem przez zarząd pozwanej, bez stosownej uchwały, metody rozliczenia kosztów zużycia wody w latach 2009 – 2013, to tylko w granicach tego zarzutu należało rozważać istnienie przesłanek z art. 25 ust.1 ustawy.

W konsekwencji uznał, że nie było podstaw do rozważań prawidłowości rozliczenia prac remontowych oraz skuteczności ich podjęcia oraz wpływu przyjętego trybu głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów na ostateczny wynik głosowania.

Sąd Okręgowy zważył, że przepis art. 25 ust.1 ustawy ma na celu zarówno ochronę indywidualnych interesów właścicieli lokali, jak i interesów wspólnoty mieszkaniowej jako całości, a skoro podstawą uchylenia uchwały może być tylko jej sprzeczność z prawem albo z umową właścicieli lokali, przejawiające się w naruszeniu prawa materialnego lub też uchybieniach formalnych dotyczących warunków i trybu podejmowania uchwał. Wskazał, że podstawą uchylenia ustawy może być także naruszanie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszanie interesów właściciela lokalu, zaś o naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego właściciela z usprawiedliwionych powodów niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. W przypadku takich zarzutów, Sąd weryfikuje zasadność powództwa oceniając celowość, gospodarność i rzetelność decyzji Wspólnoty wyrażonej w zaskarżonej uchwale.

Mając na uwadze powyższe wskazówki oraz ustalone okoliczności faktyczne sprawy, Sąd Okręgowy zważył, że w pozwanej Wspólnocie w latach 2009 – 2013 stwierdzona praktyka rozliczeń należności za wodę między współwłaścicielami lokali była stosowana i akceptowana również przez powódkę, mimo, że jej zarząd nie realizował obowiązku corocznego rozliczania się z właścicielami lokali z pobranych od nich zaliczek na poczet opłat za zużycie wody w ich mieszkaniach. W tym stanie rzeczy Sąd ocenił jako słuszną i celową decyzję ostatecznego zarządu pozwanej o konieczności kompleksowego rozliczenia Wspólnoty za okres od momentu jej powstania, skoro nadto jej stan finansów był w zasadzie zerowy, a do uregulowania pozostawały zaszłe zobowiązania i bieżące płatności.

Powołał się przy tym na przepis art. 26 ust.3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, zgodnie z którym to właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów różnicy wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody, a należnościami wynikającymi z przyjętej metody rozliczania obciąża osobę korzystającą z lokalu w tych budynkach.

Mając na uwadze powyższą normę oraz fakt, iż już w chwili powstania pozwanej Wspólnoty w 2009r. wszystkie lokale były zaopatrzone w wodomierze, tyle tylko, że niewyremontowane lokale powódki nie były pod nie podpięte, to w ocenie Sądu Okręgowego przyjęta przez nowy zarząd pozwanej metoda rozliczenia zużycia wody w latach 2009 - 2013, zresztą stosowana w praktyce przez jej stary zarząd i wówczas akceptowana przez powódkę, a która ostatecznie znalazła wyraz w zaskarżonych uchwałach, wbrew jej zarzutom nie jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami prawa. Uznał Sąd zatem, iż niezgodności z przepisami prawa nie sposób zarzucić kwestionowanym przez powódkę uchwałom w sprawie przyjęcia rozliczenia finansowego Wspólnoty za rok 2009 - nr (...), za rok 2010 - nr (...), za rok 2011 - nr (...), za rok 2012 - nr (...) i za rok 2013 - nr (...). Przyjął również, że uchwały te nie naruszają zasad prawidłowego rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w nieruchomości wspólnej, skoro sprzedawane przez nią lokale były zaopatrzone w wodomierze, a zatem oczywistym było, że rozliczanie zużycia wody w tych lokalach będzie następowało na podstawie wynikających z nich odczytów. W tym stanie rzeczy, zarzut powódki o braku uchwały o przyjęciu regulaminu rozliczania zużycia wody uznał za oczywiście bezzasadny. Dostrzegł wprawdzie Sąd pierwszej instancji, iż w wyniku przyjętej przez nowy zarząd pozwanej metody rozliczenia zużycia wody w latach 2009 – 2013 został naruszony subiektywny interes powódki, bowiem została ona obciążona niedopłatą wynikającą z różnicy pomiędzy wskazaniami liczników indywidualnych a wskazaniami licznika głównego. Jednak mając na uwadze interes pozostałych właścicieli lokali, którzy zdaniem powódki za zużycie wody w swoich lokalach winni płacić nie według wskazań wodomierzy, lecz według podziału kwoty głównej wynikającej z faktury wystawionej przez przedsiębiorstwo wodociągowe przez ilość osób zamieszkujących w danym lokalu, uznał równocześnie, że w sensie obiektywnym zaskarżone uchwały w żaden sposób nie naruszają interesu powódki. Zdaniem Sądu z kolei uchylenie tych uchwał naruszyłoby w sposób nieuprawniony słuszny interes pozostałych członków pozwanej, których lokale w latach 2009 – 2013 były zaopatrzone w wodomierze.

Z tych wszystkich względów powództwo oddalono jako oczywiście bezzasadne.

Apelację od tego wyroku w całości wniosła powódka, zarzucając naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik postępowania w postaci naruszenia art. 227kpc w zw. z art. 232 kpc poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie wskutek oddalenia wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości oraz dowodu z zeznań świadka M. S., które mogły mieć istotny wpływ na wynik postępowania oraz naruszenie przepisów postępowania w zakresie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, poprzez jego błędną interpretację i przyjęcie, że stwarza on prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia i wskutek tego uznanie za niemożliwe powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały po upływie 6-tygodniowego terminu. Motywowała skarżąca, iż oddalenie powyższych wniosków dowodowych uniemożliwiło wszechstronne rozważenie rozliczeń finansowych wspólnoty oraz sposobu dokonywania księgowania przez nią. Podnosiła nadto, że błędne było uznanie przez Sąd pierwszej instancji prekluzji do powoływania podstaw zaskarżenia uchwały wspólnoty po upływie 6 tygodniowego terminu, co prowadziłoby do konieczności przytaczania każdorazowo wszystkich podstaw zaskarżenia, a z drugiej strony powodowałoby ograniczenie sądowej kontroli zaskarżanych uchwał.

Wnosiła zatem apelująca o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez uchylenie wszystkich zaskarżonych uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej, zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Interwenient uboczny K. S. także wniósł apelację skierowaną do wyroku Sądu pierwszej instancji, zarzucając pominięcie i uniemożliwienie mu prezentowania dowodów w sprawie oraz niewłaściwą interpretację przepisów prawa. Podnosił, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowany jest pogląd o dopuszczalności powoływania nowych podstaw do zaskarżenia. Podnosił, iż zgodnie z jego stanowiskiem doszło do niezgodności zaskarżonych

uchwał z prawem, gdyż rozliczenia przedstawione przez zarząd wspólnoty uchybiają przepisom prawa; nie doszło więc zdaniem skarżącego do prekluzji materialnej, gdyż nie zgłoszono szerszych podstaw zaskarżenia uchwał. Zdaniem interwenienta nie miała także miejsca prekluzja procesowa, zwłaszcza, że skarżący występował w procesie bez profesjonalnego pełnomocnika, a podnoszona niezgodność uchwał wspólnoty z przepisami prawa zawierała się w dotychczasowej podstawie.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji powódki interwenienta oraz zwrot kosztów postępowania apelacyjnego od obojga skarżących.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Obie apelacje podległy oddaleniu.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż ustalenia faktyczne w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sporu w niniejszej sprawie zostały dokonane przez Sąd Okręgowy prawidłowo, w oparciu o materiał dowodowy zaoferowany przez obie strony postępowania i należycie oceniony; z tych przyczyn ustalenia te Sąd Apelacyjny przyjął za własne, bez konieczności ponownego przytaczania.

Za nieskuteczny wypadało uznać zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego w zakresie art. 227 kpc w zw. z art. 232 kpc poprzez oddalenie wniosków dowodowych powódki w postaci zeznań świadka M. S. powołanej na okoliczność ustalenia sposobu dokonania wyliczeń finansowych pozwanej wspólnoty za okres od 2009 do 2013 roku, w tym dotyczących rozliczeń za wodę i inne oraz przeprowadzone w tym okresie remonty oraz dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości na okoliczność ustalenia nieprawidłowości dokonanych przez Biuro (...) sp. z o.o. wyliczeń za okres od 1 stycznia 2009r. , do 31 grudnia 2013r., zaakceptowanych przez pozwaną zaskarżonymi uchwałami.

Wskazać należy, iż o sprzeczności z interesem właściciela można mówić wtedy, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, lecz jest dla członka niekorzystna z gospodarczego, czy też z osobistego punktu widzenia. W przypadku uchwał wspólnoty mieszkaniowej pojęcie "interesu" należy interpretować szeroko, ponieważ naruszenie interesu właścicieli dotyczy bezpośrednio ich nieruchomości. Pojęcie "interesów" na gruncie art. 25 ustawy o własności lokalu rozumiane jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu cytowanego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Aby dokonać zatem oceny treści uchwały w tych kategoriach, strona powodowa winna zgłosić zarzuty merytoryczne co do zaskarżonych uchwał i należycie je uzasadnić, w tym przede wszystkim wykazać, na czym dokładnie miałyby polegać naruszenie jej interesu jako właściciela (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 1 października 2015r., I ACa 320/15).

Sąd Odwoławczy zważył, iż tezy dowodowe sformułowane przez wykwalifikowanego pełnomocnika powódki nie pozwalały na przyjęcie, iż przywoływane w apelacji oddalone wnioski dowodowe służyć miały wyjaśnieniu istotnych okoliczności w sprawie. Nie zmierzały one bowiem do wykazania, iż zaskarżone uchwały stoją w sprzeczności z obowiązującymi przepisami prawa, naruszają zasady prawidłowego rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w nieruchomości wspólnej oraz interes powódki, a takie zarzuty wszak sformułowano w terminowo złożonym pozwie. Oddalenie wniosków dowodowych powódki w tym zakresie na rozprawie w dniu 8 października 2015r., co do którego złożono zastrzeżenie w trybie art. 162 kpc, aczkolwiek dokonane jako modyfikacja poprzedniego postanowienia dowodowego Sądu pierwszej instancji, było zatem ostatecznie prawidłowe i nie skutkowało naruszeniem art. 227 kpc oraz art. 232 kpc, jak chciała tego skarżąca.

Podzielić wypada pogląd Sądu pierwszej instancji odnośnie prekluzji powoływania podstaw zaskarżenia uchwał wspólnoty, z powołaniem na orzecznictwo sądu Apelacyjnego w Krakowie przytoczone w uzasadnieniu kwestionowanego wyroku.

Podobne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 12 stycznia 2006 r. (I ACa 384/2004, niepubl.).

Jest ono także aprobowane w literaturze (zob.: Dzięczek R.: Spółdzielnia mieszkaniowa i wspólnota mieszkaniowa jako zarządcy nieruchomości wielolokalowych, Lexis Nexis 2009).

Sąd Apelacyjny zważył, iż przepisy ustawy o własności lokali mają charakter bezwzględnie obowiązujący, a katalog podstaw zaskarżenia uchwał wspólnoty jest zamknięty. Oznaczony w ustawie został również 6-tygodniowy termin do wnoszenia środka zaskarżenia w celu unicestwienia uchwał. Te wszystkie okoliczności przemawiają za przyjęciem bardziej rygorystycznej, niż chcieliby tego skarżący, koncepcji możliwości zaskarżania uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Bez znaczenia dla faktu upływu powyższych terminów oraz zakresu zaskarżenia uchwał pozostaje fakt braku profesjonalnej reprezentacji procesowej po stronie interwenienta ubocznego, na co wskazywano w jego apelacji.

Nie doszło więc zdaniem Sądu Odwoławczego do podnoszonego w apelacji powódki naruszenia przepisów prawa procesowego w postaci art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali; podnoszone więc także w apelacji interwenienta ubocznego po stronie powódki zarzuty co do przyjęcia prekluzji, nie mogły odnieść skutku.

Co istotne, powódka w terminie 6-tygodniowym zakwestionowała wskazane w pozwie uchwały w zakresie dotyczącym zasad rozliczeń należności za wodę i odprowadzenia ścieków w nieruchomości wspólnej.

W szerszym zakresie, bo dotyczącym zaakceptowania rozliczeń prac remontowych w nieruchomości wspólnej oraz co do wpływu sposobu głosowania nad uchwałami na jego wynik, natomiast powódka kwestionowała uchwały dopiero w pismach z 28 stycznia 2015r. dotyczącym de facto jej wniosku o udzielenie zabezpieczenia oraz 5 marca 2015r., a więc złożonych już po upływie 6-tygodniowego terminu. Na poparcie swoich zarzutów powódka ponadto nie zaoferowała żadnego postępowania dowodowego, a jej rozważania na temat ewentualnego innego wyniku głosowania w wypadku odmiennego sposobu zbierania głosów były czysto hipotetyczne; wykazaniu jej racji nie mogły służyć również powyższe, oddalone wnioski dowodowe, a to z uwagi na ich tezy, podane już wszak przez profesjonalnego pełnomocnika skarżącej.

Mając na uwadze pozostałe zarzuty wskazywane w apelacji przez interwenienta ubocznego, Sąd Apelacyjny uznał, że przytaczane przez niego okoliczności także nie mogły doprowadzić do wzruszenia zaskarżonego orzeczenia. Nie dopatrzył się w szczególności pozbawienia apelującego przez Sąd pierwszej instancji możliwości prezentowania dowodów w sprawie, który to zarzut nie został nadto skonkretyzowany, ani też niewłaściwej interpretacji prawa w szczególności w zakresie normy art. 25 ust. 1 i 1a) ustawy o własności lokali, do której treści skarżący w apelacji się odwoływał, a to z przyczyn wyżej wskazanych.

Z tych wszystkich przyczyn apelacje powódki i interwenienta ubocznego oddalono jako bezzasadne na mocy art. 385kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu (art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc), obciążając przegrywającą powódkę obowiązkiem ich zwrotu na rzecz wygrywającej pozwanej.

Na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej obliczone stosownie do § 10 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Żądanie zwrotu kosztów postępowania odwoławczego zgłoszone przez pozwaną odnośnie interwenienta ubocznego po stronie powódki natomiast oddalono, mając na uwadze brak spełnienia w niniejszej sprawie przesłanek z art. 107 kpc, pozwalających na obciążenie interwenienta obowiązkiem zwrotu kosztów na rzecz przeciwnika.

SSO del.Lucyna Morys – Magiera SSA Tomasz Ślęzak SSA Lucyna Świdowska – Pilis