

Sygn. akt I ACa 887/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Mikołaj Tomaszewski
Sędziowie:	SSA Jerzy Geisler /spr./ SSA Bogdan Wysocki
Protokolant:	st.sekr.sądowy Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

z siedzibą w P.

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej Współwłaścicieli (...) położonej**

w P. przy ul. (...)

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 23 kwietnia 2014 r., sygn. akt I C 1997/13

1. apelację oddala;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 135 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

B. Wysocki M. Tomaszewski J. Geisler

I ACa 887/14

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z o.o. w P. w pozwie skierowanym przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) wniosła o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 10 czerwca 2013 r. w przedmiocie wyrażenie

zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane i określającą sposób finansowania remontu na kwotę 806.510 zł.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, reprezentowana przez Zarząd w osobie L. W., w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 23.04.2014 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej Współwłaścicieli (...) położonej w P. przy ul. (...) – nr (...) z dnia 10.06.2013 r. i orzekł o kosztach procesu. – k. 175 Pisemne ustalenia i motywy rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy przedstawił na kartach 180-189.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowa spółka jest właścicielem lokalu usługowego znajdującego się w budynku zlokalizowanym w P., przy ulicy (...). W budynku tym wyodrębnionych jest oprócz tego jeszcze 16 innych lokali. Właścicielem dwóch z nich jest W. J., a pozostałych 14 – L. W.. Lokale powódki i W. J. położone są na parterze, a wejście do nich znajduje się bezpośrednio z ulicy. Lokale L. W. znajdują się natomiast na wszystkich kondygnacjach budynku, a wejście do nich następuje przez klatkę schodową. Zarówno klatka schodowa, jak i strych oraz piwnica, stanowią nieruchomość wspólną.

Wszyscy trzej właściciele tworzą Wspólnotę Mieszkaniową, a ich udziały w są następujące: powódka (...) Sp. z o.o. w P. – 12,91%, W. J. – 5,72%, L. W. – 81,37%. Wspólnota ta reprezentowana jest przez zarząd składający się z jednej tylko osoby – L. W..

Okoliczności bezsporne.

Przedmiotowy budynek został pobudowany około 100 lat temu i już od dłuższego czasu wymaga przeprowadzania napraw i remontów. Szczególnie pilne jest przeprowadzenie prac w obrębie dachu i poddasza. Już na zebraniu w listopadzie 2012 r. Wspólnota podjęła uchwałę o wykonaniu najpilniejszych prac, czyli naprawie i zabezpieczeniu przeciekającego dachu. Mimo to w dalszym ciągu wymiany lub wzmocnienia wymagają poszycie i konstrukcja dachu. Odświeżenia wymagają również klatki schodowe oraz elewacja. Budynek nie spełnia też obowiązujących obecnie norm wynikających z przepisów prawa budowlanego. Dotychczas nie zostały wydane decyzje, ani zalecenia związane ze stanem budynku.

Członkowie Wspólnoty różnią się w poglądach dotyczących zakresu prac niezbędnych dla zachowania substancji nieruchomości.

Dowody: zeznania L. W. (k. 166-170), J. P. (k. 147-148), zeznania M. C. (k.148-149), zeznania W. J. (k. 144-147), J. M. (k. 162-166)..

Od momentu powołania Wspólnoty Mieszkaniowej toczyły się rozmowy nad koniecznością przeprowadzenia remontu całego budynku. Właściciele lokali nie mogli jednakże dojść do porozumienia, w szczególności, co do zakresu tych prac i ich kosztów. Mimo kilku zebrań Wspólnoty nie doszło do ustalenia żadnych konkretnych i przyjęcia wspólnego stanowiska.

Dowody: zeznania W. J. (k. 144-147), J. M. (k. 162-166).

Od początku istnienia Wspólnoty Mieszkaniowej składka na fundusz remontowy wynosi 46 groszy za metr kwadratowy. Wysokość tej składki nigdy nie była zmieniana, nie było nawet projektu uchwały w tym zakresie. W chwili obecnej na funduszu remontowym zgromadzona jest kwota około 8.000 złotych. Nigdy również nie toczyły się rozmowy na temat możliwości sfinansowania koniecznych remontów ze środków pochodzących z kredytu lub pożyczki.

Dowody: zeznania W. J. (k. 144-147), J. M. (k. 162-166).

Pismem z dnia 29 maja 2013 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zaprosił na zebranie Wspólnoty na dzień 10 czerwca 2013 r. W zaproszeniu wskazano proponowany porządek obrad, w szczególności przewidziano podjęcie uchwał w sprawie przeprowadzenia i finansowania prac projektowych i wykonawczych dotyczących remontu części wspólnych.

Dowód: pismo z 29.05.2013 (k. 69).

Podczas zebrania podjęto uchwałę (...) o wyrażeniu zgody na dysponowanie nieruchomością wspólną na cele budowlane. Za przyjęciem uchwały głosował jedynie L. W.. Pozostali członkowie Wspólnoty albo głosowali przeciw (W. J.) albo też nie byli obecni na posiedzeniu (powódka (...) Sp. z o.o.).

Zgodnie z uchwałą prace miały objąć elewację (w tym stolarkę okienną i drzwiową), dachy, strychy, klatki schodowe oraz bramy wjazdowe. W treści uchwały zamieszczono maksymalny koszty tych prac – 806.510 złotych oraz ogólnie wskazano ile kosztować będzie remont poszczególnych elementów. Zarząd w osobie L. W., ani trakcie przedstawiania i uzasadniania projektu uchwały, ani w samej jego treści nie poparł wskazanych kwot żadnymi kosztorysami, wycenami czy opiniami.

W myśl punktu 2. uchwały koszty remontu zostaną sfinansowane w ten sposób, że wykonawcy po wykonaniu odpowiedniej części prac wystawiać będą faktury częściowe, które nie będą przekraczać kwoty 50.000 zł netto i które opłacane będą przez Wspólnotę z jej rachunku bankowego, po uprzednim wpłaceniu na ten rachunek przez L. W. sum umożliwiających zapłatę całości należności z tytułu wspomnianych faktur częściowych, a z chwilą zakończenia prac – faktury końcowej. Pozostali współwłaściciele nieruchomości przekazać mieli natomiast na rachunek Wspólnoty taką kwotę, jaka odpowiadać będzie ich udziałowi w nieruchomości wspólnej, z których to środków L. W. otrzyma od Wspólnoty zwrot środków wyłożonych przez niego na w/w prace remontowe ponad jego udział we współwłasności części wspólnych.

Okoliczności bezsporne.

Podczas zebrania Wspólnoty dnia 25 czerwca 2013 r. przedstawiciel powódki poprosił L. W., aby jako Zarząd przedstawił dokumentację uzasadniającą wysokość kwot jakie miałyby ponieść Wspólnota zgodnie z uchwałą nr (...) z dnia 10 czerwca 2013 r. W wykonaniu tej prośby L. W. przedstawił jedynie ogólnikowe zestawienie prac wskazujące na rodzaj robot budowlanych koniecznych do przeprowadzenia, ich zakres i ogólną wartość.

Dowód: zeznania W. J. (k. 144-147), A. S. (k. 161-162), zestawienie prac (k. 75).

Jeszcze przed przyjęciem powyższej uchwały, L. W., działając jako zarząd Wspólnoty, zlecił sporządzenie projektu prac i wystąpił o pozwolenie na ich wykonanie. Samodzielnie wybrał również wykonawców i w sierpniu 2012 r. rozpoczął remont. Jego zakresem objęte są zarówno lokale stanowiące jego wyłączną własność, jak i nieruchomość wspólna. W obrębie tej ostatniej odnowiono część klatki schodowej (nowe tynki, odnowienie poręczy i podestów), wymieniono drzwi wejściowe. Rozpoczęto również wymianę dachu – wzmacniana i odgrzybiana jest konstrukcja dachu, wymieniono część dachówek.

Równoległe z remontem nieruchomości wspólnej przez tych samych wykonawców prowadzone są prace w lokalach stanowiących wyłączną własność L. W.. Zainstalowano nowe instalacje - elektryczną, grzewczą i wodno-kanalizacyjną. Część spośród tych prac wymagała ingerencji również w części wspólne nieruchomości. Rozdzielenie prac w lokalach należących do L. W. i prac w częściach wspólnych nieruchomości w praktyce byłoby trudna.

Dowody: zeznania świadków W. J. (k. 144-147), J. P. (k. 147-148), M. C. (k. 148-149), J. M. (k. 162-166).

W świetle tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy zważył:

Podstawą prawną żądania powódki stanowią przepisy art. 25 ustawy o własności lokali. Zgodnie z nimi właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powództwo takie może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zaskarżona uchwała została podjęta dnia 10 czerwca 2013 r., a zatem powódka wnosząc pozew 19 lipca 2013 r. zachowała zakreślony prawem termin.

W ustalonym stanie faktycznym należało stwierdzić, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, godzi w interesy powódki, a także, jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Po pierwsze należy podkreślić, że stosownie do treści art. 13 ust. 1 w zw. z art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej „u.w.l.”) właściciele lokali są zobowiązani uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w skład których zalicza się przede wszystkim wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Na pokrycie tych kosztów, zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do 10. dnia każdego miesiąca. W doktrynie i judykaturze podkreśla się, że tak skonstruowany przepis uniemożliwia podjęcie przez właścicieli lokali uchwały o niepłaceniu zaliczek albo podjęcie uchwały, że będą one płacone w innych okresach, np. co pół roku, co kwartał itp. Nie dopuszcza też wyjątków w kwestii terminu uiszczania zaliczek (por. Ewa Bończak-Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz do art. 14 i 15 ustawy o własności lokali, Lex 2012). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 czerwca 1997 r. (II CKN 226/97, OSNC 1998/1/6) stwierdził natomiast, że zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l., obowiązek właścicieli lokali uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat płatnych miesięcznie jest ustawowo określonym sposobem pokrywania przez właścicieli lokali kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 tejże ustawy. Ponieważ zaliczka stanowi jedynie sposób pokrywania kosztów zarządu, przeto jej wysokość powinna zostać określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel, a zatem musi być ona bezpośrednią funkcją tych kosztów. Tymczasem zaskarżona uchwała nałożyła na właścicieli obowiązek pokrywania kosztów zarządu w innej formie niż poprzez płacenie comiesięcznych zaliczek, co jest nie tylko sprzeczne z treścią art. 15 u.w.l. ale również może naruszać interesy właścicieli lokali, którzy faktycznie nie mają wglądu co do rzeczywiście poniesionych przez Wspólnotę kosztów remontów, a także wysokości obciążających ich kosztów utrzymania w tym zakresie nieruchomości wspólnej. Jednocześnie, w okolicznościach sprawy wykazano, że nałożenie w ten sposób na członków Wspólnoty obowiązku partycypowania w kosztach remontu narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Zasadniczo bowiem wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnej, w tym na remonty, powinny być finansowane ze środków Wspólnoty zgromadzonych na podstawie zaliczek uiszczanych przez właścicieli lokali. Zaskarżona uchwała natomiast wprowadza niejasną procedurę finansowania planowanych remontów, opartą na udzieleniu przez jednego z właścicieli swoistej pożyczki środków pieniężnych Wspólnocie na pokrycie poszczególnych etapów robót, a następnie windykowanie tych należności od pozostałych właścicieli lokali. Taki sposób finansowania remontu grozi nadużyciami, w tym obejściem przepisów regulujących obowiązek odprowadzania podatku od czynności cywilnoprawnych, a zatem musi być uznany za sprzeczny z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Nie można abstrahować również od tego, że przy takim systemie finansowania remontu właściciele lokali zostaną następnie narażeni na poniesienie jednorazowo bardzo dużych kosztów związanych z remontem, co również godzi w ich interesy majątkowe.

Argument, że finansowanie remontu ze środków jednego ze współwłaścicieli, jest korzystniejsze niż oprocentowany kredyt, nie jest przekonujący, skoro grozi on nadużyciami i nie jest akceptowany przez pozostałych wspólnej nieruchomości wspólnej.

W tym miejscu wskazać należy, że powyższe rozważania były już przedmiotem wstępnych ustaleń sądu, które zostały zaaprobowane przez Sąd Apelacyjny. W uzasadnieniu postanowienia z 9 października 2013r. sąd odwoławczy stwierdził, że zaskarżona uchwała nakłada na właścicieli obowiązek pokrywania kosztów zarządu w sposób, którego nie zna ustawa. Zatem stwierdzić należało, że co do sposobu kosztów finansowania remontu uchwał jest niezgodna z prawem.

Po drugie kwestią bezsporną pomiędzy stronami pozostaje konieczność przeprowadzenia remontu części wspólnych budynku. Potrzebę taką już od lat widzą zarówno L. W., jak i pozostali członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej. Wyrazem tego jest chociażby uchwała o dokonaniu najbardziej pilnego remontu dachu w roku 2012 jak i toczące się od dawna rozmowy na temat kompleksowego remontu. Sporny jest natomiast zakres prac koniecznych do natychmiastowego wykonania. Sąd dokonał jedynie pobieżnych ustaleń w zakresie stanu technicznego budynku i napraw koniecznych opierając się na okolicznościach przyznanych. Jedynie co do dachu wszyscy członkowie zgodnie przyznawali, że zarówno jego konstrukcja jak i pokrycie są w na tyle złym stanie, że w dalszym ciągu wymagają pilnej i kompleksowej naprawy. Daje się zauważyć, że wolą L. W. jest przeprowadzenie w krótkim czasie szybkiego, całościowego remontu, podczas gdy pozostali członkowie Wspólnoty chcą stopniowo, w miarę posiadanych środków dokonywać koniecznych napraw.

Zasygnalizować w tym miejscu należy, że zakres prac wynikający z zaskarżonej uchwały nie został poparty żadnymi ekspertyzami rzeczoznawców. Członkom wspólnoty, ani przed podjęciem uchwały, ani też później, nie przedstawiono żadnego dokumentu, z którego wynikałoby jakie prace są natychmiast konieczne do wykonania, a jakie mogą być przeprowadzone w okresie późniejszym. Wiedza ta jest konieczna do podjęcia decyzji na co i jakie środki przeznaczyć. Nie można przecież oczekiwać od wszystkich członków Wspólnoty, że dysponują dostateczną wiedzą i doświadczeniem, by rzetelnie ocenić stan techniczny konkretnych elementów. Należy zauważyć również, że dotychczas Wspólnota nie została zobligowana przez żaden organ administracji, między innymi Konserwatora Zabytków czy organy nadzoru budowlanego, do przeprowadzenia konkretnych prac. Nie bez znaczenia jest też fakt, że przed przejściem nieruchomości przez L. W., była ona zamieszkiwana przez lokatorów. Wszystko to zdaje się wskazywać na to, że stan nieruchomości nie był tak zły, jak przedstawia to przedstawiciel pozwanej. Dodatkowo sprawę komplikuje fakt równoczesnego remontowania lokali mieszkalnych należących do L. W., co wymaga prac także w zakresie nieruchomości wspólnej. Rozdzielanie zatem prac koniecznych do wykonania np. na klatkach schodowych oraz prac, które trzeba wykonać na klatkach z uwagi na remont lokali jest trudne do zrobienia. W tych okolicznościach koniecznym było przedstawienie szczegółowego zakresu prac niezbędnych do zrobienia na nieruchomości wspólnej, tak by pozostali współwłaściciele nie czuli się zagrożeni koniecznością ponoszenia kosztów remontów części wspólnej w zakresie zbędnym z ich punktu widzenia. Analizy takiej nie przeprowadzono współwłaścicielom przed podjęciem uchwały.

Dodatkowo nie przeprowadzono rzetelnej kalkulacji prac koniecznych. Zestawienie kosztów, na którym opierał się L. W., został sporządzony przed kilkoma laty, nie stanowi kosztorysu w ścisłym tego słowa znaczeniu. Dokument ten zawiera jedynie ogólne wymienienie prac bez jakiegokolwiek wskazania sposobu ustalenia zakresu prac niezbędnych, obmiarów i kalkulacji kosztów. Ogólnikowość tego dokumentu uniemożliwia jego realną weryfikację, a co za tym idzie uniemożliwia weryfikację kosztów do poniesienia, których powódka mogłaby być, mocą zaskarżonej uchwały, zobowiązana. Podkreślić przy tym należy, że koszty wskazane w zestawieniu, w szczególności koszty projektowe, są znacznej wysokości.

Skoro zatem wycena przedstawiona przez pozwaną jest nierzetelna należy zgodzić się ze stanowiskiem powódki i uznać, że w taki sposób ustalone w uchwale koszty remontu naruszają interesy powódki. Przyzwolenie na remont za taką kwotę, bez jej weryfikacji, daje szerokie pole do nadużyć i nieprawidłowości.

Te same zarzuty odnieść należy do zaproponowanego sposobu realizacji remontu, zgodnie z którym wszystkie decyzje w tym zakresie należałyby do Zarządu. Pozostali współwłaściciele pozostaliby pozbawieni jakiegokolwiek wpływu na sposób relacji remontu. Skoro wszystkie czynności mogłaby podejmować sam Zarząd (bez uchwał wspólnoty) powódka w przypadku jakichkolwiek nieprawidłowości nie miałaby nawet drogi odwołania się do sądu (złożenia powództwa

o uchylenie uchwały o wyborze wykonawcy). Takie rozwiązanie w sposób jednoznaczny godzi w interesy powódki. Wybór technologii i sposobu wykonania prac, zastosowanych materiałów ma zasadnicze znaczenie co do kształtowania się kosztów. Pozbawienie powódki wpływu na powyższe kwestie musi być uznane za rozwiązanie godzące w jej interesy.

W ocenie sądu podejmując przedmiotową uchwałę współwłaściciele powinni mieć wiedzę co do wszystkich wskazanych powyżej kwestii. Dokonać ustaleń co do zakresu niezbędnych prac, zrobić ich fachową wycenę i wybrać wykonawcę. Następcze ustalenia w tym zakresie, przy tak skonstruowanej uchwale, są bez znaczenia. Nie można bowiem podejmować tak istotnych decyzji bez ich odpowiedniego, merytorycznego przygotowania i liczyć na to, że domniemania osób postulujących podjęcie uchwały potwierdzą się w toku procesu o uchylenie uchwały. Taki jak w niniejszej sprawie sposób podejmowania uchwał godzi w interesy pozostałych współwłaścicieli.

Mając powyższe na uwadze nie budzi wątpliwości, że zaskarżona uchwała wprowadza sposób finansowania kosztów zarządu niezgany ustawie, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesy jej członków, wobec czego należało ją uchylić (punkt 1 wyroku).

Wyrok z dnia 23.04.2014 r. zaskarżyła apelacja pozwana. Rozstrzygnięciu zarzuciła:

1. nierozpoznanie istoty sprawy poprzez nie zbadanie, czy zaskarżona uchwała jest zgodna z zasadami prawidłowego zarządu i interesami właścicieli, będące m.in. nie dopuszczenia przez Sąd dowodu z opinii biegłego sądowego z dziedziny budownictwa i kosztorysowania robót budowlanych na okoliczność stanu technicznego budynku i konieczności przeprowadzenia planowanych prac remontowych w budynku oraz kosztów tych prac,

2. naruszenie prawa materialnego:

- art. 15 ust. 1 w zw. z art. 12 ust. 2, 13 ust. 1 i 14 pkt 1 ustawy o własności lokali, poprzez błędną wykładnię i uznanie, że przepisy te nie dopuszczają innego sposobu gromadzenia czy też pokrywania wydatków związanych z niezbędnymi remontami nieruchomości wspólnej, niż uiszczanie przez właścicieli comiesięcznych zaliczek z formie bieżących opłat (które w konkretnym przypadku ustalono na kwotę 0,46 zł za m² i tym sposobem gromadzono na funduszu remontowym na chwilę obecną jedynie środki w kwocie 8.000 zł, które nie wystarczają na sfinansowanie remontu), podczas gdy przepisy te nie formułują zakazu podejmowania przez właścicieli uchwał, mocą których nakładają oni na siebie dodatkowy obowiązek jednorazowej czy też kilkurazowej wpłaty na fundusz remontowy na określony cel,

- art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez ich niewłaściwe zastosowanie w niniejszej sprawie i uznanie, że uchwała nr (...) jest niezgodna z prawem, godzi w interesy powódki, a także jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu, podczas gdy uchwała ta nie narusza żadnego przepisu prawa, a w szczególności art. 15 w/w ustawy i ma na celu zabezpieczenie interesów wszystkich właścicieli poprzez doprowadzenie do wyremontowania wspólnej nieruchomości znajdującej się w złym stanie a zwłaszcza dachu budynku, który nadaje się do pilnego kapitalnego remontu, co w konsekwencji oznacza, iż jest zgodna z zasadami prawidłowego zarządu,

3. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów i popadnięcie przez Sąd I instancji w tym zakresie w dowolność, a w szczególności:

- uznanie za niewiarygodne twierdzenia L. W. dotyczących konieczności przeprowadzenia remontu i jego kosztów, na skutek uznania, iż nie znajdują one potwierdzenia w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, z którego wynikało m.in., iż Wspólnota nie została zobligowana przez żaden organ administracji, w tym Konserwatora Zabytków czy też organy nadzoru budowlanego do przeprowadzenia konkretnych prac, podczas gdy nie nałożenie do tej pory na wspólnotę takich obowiązków przez odpowiednie organy nie świadczy wcale o tym, że stan nieruchomości nie jest tak zły, jak przedstawia to przedstawiciel pozwanej, a dokonanie takiej oceny możliwe było dopiero po przeprowadzeniu przez sąd dowodu z opinii biegłego sądowego z dziedziny budownictwa i kosztorysowania

robót budowlanych na okoliczność stanu technicznego budynku i konieczności przeprowadzenia planowanych prac remontowych w budynku oraz kosztów tych prac, czego Sąd zaniechał,

- uznanie za nieprzekonujących zeznań L. W. w części dotyczącej finansowania remontu i twierdzeń w/w osoby, iż uzyskanie środków przez Wspólnotę na wykonanie prac remontowych poprzez zaciągnięcie pożyczki czy też kredytu byłoby niemożliwe lub co najmniej utrudnione, podczas gdy taki wniosek można było wyprowadzić kierując się zasadami doświadczenia życiowego, z których wynika, że żadna instytucja finansowa nie udzieliłaby Wspólnocie Mieszkaniowej kredytu czy pożyczki w kwocie 806.510 zł netto bez uzyskania stosownego zabezpieczenia, a Wspólnota nie dysponuje żadnym majątkiem, który mógłby takie zabezpieczenie stanowić, nadto nie uzyskuje żadnych dochodów ani nie ma historii kredytowej,

- uznanie, iż dokument zawierający zestawienie kosztów planowanych prac remontowych, przedstawiony przez L. W. z uwagi na swoją ogólnikowość uniemożliwia jego realną weryfikację, podczas gdy potwierdzeniu prawdziwości zawartych w tym dokumencie wyliczeń służyć miało przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, z którego to dowodu Sąd niesłusznie zrezygnował, opierając następnie swoje przekonanie o nierzetelności wyceny i zawyżeniu cen w niej podanych, na gołosłownych twierdzeniach pozwanej.

Powołując się na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania ewentualnie o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości.

Nadto skarżąca wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z dziedziny budownictwa i kosztorysowania robót budowlanych na okoliczność stanu technicznego budynku i konieczności przeprowadzenia planowanych prac remontowych w budynku oraz kosztów tych prac, który to wniosek został zgłoszony przez pozwaną w odpowiedzi na pozew i oddalony niesłusznie przez Sąd I instancji. – k. 193-199

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu za II instancję, w tym kosztów adwokackich według norm przepisanych. – k. 216-219

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Oczywiście niesłuszny okazał się zarzut nierozpoznania istoty sprawy. Do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu I instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy. Pojęcie "nierozpoznania istoty sprawy", o którym mowa w art. 386 § 4 kpc, dotyczy jej aspektu materialnoprawnego i zachodzi w sytuacji, gdy sąd nie zbadał podstawy materialno-prawnej dochodzonych roszczeń, jak też skierowanych przeciwko nim zarzutów merytorycznych, tj. nie odniósł się do tego co jest przedmiotem sprawy uznając, że nie jest to konieczne z uwagi na istnienie przesłanek materialnoprawnych, czy procesowych unicestwiających dochodzone roszczenie. Nierozpoznanie istoty sprawy nie jest równoznaczne z niedokładnościami postępowania, polegającymi na tym, że sąd I instancji nie wziął pod rozwagę wszystkich dowodów, które mogły służyć do należytego rozpoznania sprawy lub nie rozważył wszystkich okoliczności. Wbrew stanowisku skarżącego, Sąd Okręgowy rozważył żądanie zgłoszone przez powódkę i zakwalifikował stosownie do swojej oceny na tle dokonanych ustaleń, a zatem ten zarzut się nie potwierdził.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji, jak też wyprowadzone na ich podstawie wnioski prawne, czyniąc je tym samym podstawą własnego rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy dopatrył się szeregu nieprawidłowości przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały, które spowodowały konieczność jej uchylenia. Sąd uznał, że uchwała ta jest niezgodna z prawem, wprowadza sposób finansowania kosztów zarządu niezgany ustawie, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesy jej członków. Podstawy te zostały w sposób szczegółowy opisane i uzasadnione. Sąd Apelacyjny w pełni te wywody podziela.

Brak było podstaw, aby na etapie postępowania odwoławczego przeprowadzić dowód z opinii biegłego z dziedziny budownictwa i kosztorysowania robót budowlanych na okoliczność stanu technicznego budynku i konieczności przeprowadzenia planowanych prac remontowych oraz kosztów tych prac.

Po pierwsze, wniosek ten został oddalony przez Sąd I instancji, a pozwany nie zgłosił zastrzeżenia w trybie art. 162 kpc.

Po drugie, stwierdzić trzeba, że pominięcie tego dowodu było uzasadnione merytorycznie. Ustalenia i wyliczenia, które miał poczynić biegły w tym postępowaniu nie mogły służyć weryfikacji materiałów stanowiących podstawę podjęcia zaskarżonej uchwały, bo ogólnikowość tych materiałów to uniemożliwiała. Takie ustalenia i wyliczenia powinny być natomiast dokonane przed podjęciem uchwały, aby podejmujący uchwałę mieli pełne rozeznanie o materii nad którą głosowali. **Trafnie podniósł Sąd Okręgowy, że nie można podejmować tak istotnych decyzji bez ich odpowiedniego merytorycznego przygotowania licząc na to, że domniemania osób postulujących podjęcie uchwały potwierdzą się w toku procesu o uchylenie uchwały.**

Podkreślić trzeba, że z ustaleń Sądu Okręgowego jasno wynika, że kamienica wymaga pilnego i dużego remontu. A więc ta okoliczność jest poza sporem. Nie oznacza to jednak, że każda uchwała Wspólnoty przewidująca wykonanie prac remontowych będzie prawidłowa. Tymczasem z takiego założenia, wadliwego w ocenie Sądu Apelacyjnego, wychodzi w sprawie pozwana.

To na podstawie materiałów przygotowanych przez zarząd wspólnoty i debaty, poprzedzającej podjęcie uchwały, między członkami Wspólnoty powinno dojść do szeregu ustaleń związanych z planowanymi pracami: ich zakresem, kolejnością wykonania, ustalenia sposobu wykonywania prac, zastosowania określonych materiałów, sposobem wyboru wykonawcy, nadzorowania ich wykonania i wreszcie określenia sposobu sfinansowania. Tymczasem jak trafnie ustalił i przyjął Sąd I instancji takich ustaleń przed podjęciem zaskarżonej uchwały nie przeprowadzono w ogóle. Okoliczności te potwierdził także L. W., który przyznał, że przedstawioną kalkulację przygotował przed kilku laty bank, a on jej nie weryfikował zarówno co do zakresu jak i kosztów, w tym kosztów materiałów i robocizny. – zeznania L. W. – k. 166-170.

Dodatkowym aspektem w sprawie jest to, że prace remontowe na nieruchomości wspólnej miały być prowadzone równoległe z pracami remontowymi w licznych lokalach należących do L. W., a to wymagało precyzyjnego rozgraniczenia zakresu robót i ich kosztów.

Nierzetelne i nieprofesjonalne przygotowanie uchwały co do remontu części wspólnych nieruchomości upoważniało do stwierdzenia, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz uzasadniony interes powódki.

W tych okolicznościach zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc przy ocenie stanu faktycznego okazał się nieuzasadniony.

W świetle postanowień zaskarżonej uchwały i dotychczasowego stanowiska pozwanej zaskakująco brzmi wywód w końcowym akapicie apelacji co do jej charakteru i mocy obowiązującej:

„Zaskarżona uchwała ma bowiem jedynie charakter pewnego planu gospodarczego, preliminarza wydatków, jakie będzie trzeba najprawdopodobniej ponieść w związku z remontem nieruchomości wspólnej, a którego nie należy przekroczyć, na co wskazuje choćby użycie sformułowania „koszty remontu w/w części wspólnych nie przekroczą 806.510 zł”. Uchwała nie rodziła żadnych skonkretyzowanych zobowiązań właścicieli, lecz ustalała pewne ramy i główne założenia projektu oraz ograniczenia w jego realizacji. Uszczegółowienie obowiązków oraz praw właścicieli następować powinno w kolejnych uchwałach, podjętych po przeprowadzeniu stosownych obrad Wspólnoty, na których dopiero decydowano by o wyborze technologii i sposobu wykonania prac oraz zastosowanych materiałach. Powódka miałaby zatem realny wpływ na podejmowanie decyzji w tym zakresie.” – k. 199

Z jednej strony świadczy to o tym, że pozwana dostrzega ogólnikowość zapisów przyjętej uchwały, co było podstawą jej uchylenia, z drugiej jednak strony zauważyć trzeba, że na jej podstawie Wspólnota przystąpiła już do realizacji

niektórych prac, co wynika z zeznań L. W. – k. 168-169, co świadczyłoby, że nie widziała przeszkód w przystąpieniu do jej realizacji.

Sąd Apelacyjny nie podziela zarzutów skarżącej odnoszących się do naruszenia prawa materialnego. Zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że uchwała naruszyła art. 15 ustawy o własności lokali poprzez wprowadzenie procedury finansowania planowanych prac remontowych w sposób nieznanym ustawie, poprzez de facto udzielenie przez L. W. pożyczki o nieznanej wysokości Wspólnocie, co w połączeniu z brakiem wiarygodnych kalkulacji i kosztorysów wykonywanych prac mogłoby prowadzić do nieprawidłowości oraz narażałoby pozostałych właścicieli na poniesienie jednorazowych bardzo dużych kwot.

Sąd Apelacyjny chce wyraźnie zaznaczyć, że zbierane comiesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów zarządu, w tym kosztów prowadzonych remontów, to nie jedyna możliwość gromadzenia środków na ten cel. W tym zakresie podzielić należy stanowisko skarżącej. Działania członków Wspólnoty w tym zakresie mogą być elastyczne, ale mieścić się muszą w ramach dopuszczonych prawem i przyjęte zgodnie z obowiązującą we wspólnocie procedurą.

Reasumując, Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, że merytoryczne przygotowanie zaskarżonej uchwały pod głosowanie dotknięte było takimi wadami, że upoważniało to do stwierdzenia, że zaskarżona uchwała była niezgodna z przepisami prawa, naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszała żywotne interesy powódki. W tych okolicznościach jej uchylene z mocy art. 25 ustawy o własności lokali było zasadne.

Zarzut naruszenia art. 25 ustawy o własności lokali nie zasługiwał na uwzględnienie.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, apelację pozwanej, jako niezasadną należało oddalić. – art. 385 kpc

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 i 108 § 1 kpc.

SSA B. Wysocki SSA M. Tomaszewski SSA J. Geisler