

Sygn. akt IV Ca 1637/12

POSTANOWIENIE

Dnia 13 listopada 2013r.

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Małgorzata Truskolaska - Żuczek

Sędziowie SO Beata Janiszewska (spr.)

SR (del.) Artur Redzimski

Protokolant Martyna Perzyńska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 listopada 2013r. w Warszawie

sprawy z wniosku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

z udziałem miastas. W., A. B., I. D., B. H., T. H., D. W., T. S., S. S., H. M., Z. S., T. T., M. W. (1), M. W. (2) i A. W.

o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu

na skutek apelacji uczestnika miasta s. W.

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi - Północ w Warszawie

z dnia 16 maja 2012 r., sygn. akt II Ns 121/12

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie I. (pierwszym) w ten sposób, że oddalić wniosek;
2. ustalić, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt IV Ca 1637/12

UZASADNIENIE

Apelacja jest zasadna.

Sąd Okręgowy częściowo podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ocenę dowodów; w tym zakresie nie zachodzi potrzeba powtórzenia poczynionych już ustaleń (postanowienie SN z 26.04.2007 r., II CSK 18/07, Lex 966804). Za niewykazaną należy uznać okoliczność zagrażania życiu z powodu złego stanu budynku, skoro ze złożonych przez wnioskodawcę opinii wynika, że budynek nadaje się do dalszej eksploatacji. Ponadto jedynie ogólne, szacunkowe znaczenie można wiązać z podanymi informacjami o kosztach planowanych prac remontowych.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd I instancji wykroczył poza ramy oceny dowodów, wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. W szczególności brak było podstaw do ustalenia na podstawie przedstawionych przez wnioskodawcę dowodów, że konieczne jest przeprowadzenie remontu w pełnym, określonym we wniosku zakresie, w tym remoncie podwórza i przejścia bramnego. Co dotyczy zarzutu dokonania błędnych ustaleń faktycznych, wymienionych w punktach 2-4, wbrew przyjętej przez skarżącego kwalifikacji, wskazane w apelacji wywoływy Sądu odnoszą się nie do ustaleń faktycznych, lecz do oceny prawnej czynników mogących mieć znaczenie dla uwzględnienia wniosku. Odwołanie się do

tych racji nastąpiło jedynie w części argumentacyjnej uzasadnienia, jako wsparcie dla motywów stanowiska zajętego przez Sąd I instancji.

Zasadne okazały się zarzuty naruszenia normy wynikającej z art. 24 zd. 1 in fine ustawy o własności lokali, stosownie do której Sąd orzeka, „mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli”. Rozważenie obu tych czynników przemawia za uwzględnieniem apelacji i oddaleniem wniosku. Wspólnota mieszkaniowa nie przeprowadziła dotychczas audytu remontowego. Nawet tę czynność, która ze swej natury poprzedza podjęcie dalszych działań o charakterze finansowym, zamierzała sfinansować z zaciągniętego kredytu. Dotychczasowe stanowisko Zarządu Wspólnoty opiera się zatem jedynie na ogólnych szacunkach, a nie na bliższym rozeznaniu zakresu prac i koniecznych kosztów oraz uwarunkowań uzyskania kredytu. W tej kwestii przedstawione w sprawie materiały są w ocenie Sądu Okręgowego niewystarczające dla stwierdzenia, kredyt w jakiej kwocie i na jakich zasadach powinien być zaciągnięty po uzyskaniu zgody Sądu.

Nie zostało wykazane, że konieczne jest bezzwłoczne przeprowadzenie prac w podanym we wniosku zakresie. Ze złożonych materiałów wynika, że stan różnych części budynku kształtuje się rozmaicie, a częściowo jest rzeczywiście zły. Wniosek Zarządu Wspólnoty obejmuje jednak również sfinansowanie prac, które w przedstawionych do oceny przeglądach i opiniach nie zostały w ogóle wymienione jako wymagające interwencji, a zwłaszcza pilnego remontu, uzasadniającego zawarcie umowy kredytu na tak wysoką kwotę. Znamienne jest, że wcześniejsze działania Wspólnoty, dotyczące bardzo istotnych remontów instalacji wodnej, gazowej i elektrycznej, były dokonywane sukcesywnie, z uwzględnieniem możliwości finansowych Wspólnoty. Nie kwestionując potrzeby wykonania przynajmniej części prac określonych we wniosku, nie sposób pominąć, że obecne działania Zarządu w sposób zasadniczy odbiegają od poprzedniego modelu podejmowania czynności względem nieruchomości wspólnej. Zmierzają bowiem do uzyskania kredytu w ogromnej kwocie, mogącej oddziaływać zarówno na sprawność zaspokajania przez Wspólnotę bieżących potrzeb remontowych, jak i na wieloletnie osłabienie zdolności Wspólnoty do uzyskania kolejnego kredytu. Perspektywa 20 lat dokonywania spłaty jest wyjątkowo odległa. Występujący o udzielenie zgody Zarząd Wspólnoty podejmuje działania, które mogłyby wpłynąć na funkcjonowanie Wspólnoty w okresie jednego pokolenia.

Wbrew twierdzeniom wnioskodawcy nie można poczynić wiarygodnego zapewnienia, że kredyt będzie spłacany wyłącznie z części zaliczek na fundusz remontowy. Nie sposób bowiem wykluczyć zaistnienia bieżących, nagłych potrzeb, wymagających natychmiastowego zaspokojenia, a wpływających na proporcje w sposobie podziału środków uzyskanych z zaliczek. Założeniem Zarządu jest, że w okresie 20 lat należności będą uiszczane terminowo przez wszystkich zobowiązanych. Tylko wówczas bowiem mogłoby sprawdzić się oczekiwanie sprawnej spłaty kredytu. Tymczasem zwłaszcza w długim, 20-letnim okresie trudno poczynić takie założenie bez ryzyka zaistnienia sytuacji, w której trudności związane z dokonaniem spłaty rat kredytu doprowadzą do konieczności zmiany wewnętrznego sposobu pobierania należności lub do poważnych konsekwencji postawienia należności w stan natychmiastowej wymagalności. Zmiana wysokości zaliczek, która obecnie jest argumentem mającym uzasadnić niekłopotliwość skutków pobrania kredytu na tak długi okres i w tak dużej kwocie, nie jest zatem czynnikiem pewnym na tyle, by mogła przemawiać za zaaprobowaniem wniosku. Zarząd Wspólnoty natomiast nie przedstawił racji wskazujących na konieczność przeprowadzenia niejako jednorazowo prac w tak szerokim zakresie – zamiast przyjętej dotychczas techniki stopniowego finansowania postępów prac remontowych. Także w tym przypadku nie byłoby wykluczone wsparcie się środkami uzyskanymi z kredytu, jednak nie w tak dużych sumach i w tak odległej perspektywie czasowej okresu spłaty.

Nie bez znaczenia dla kierunku rozstrzygnięcia apelacji pozostają również argumenty skarżącego m.s. W. dotyczące trwania postępowania administracyjnego, którego skutkiem może być konieczność zwrotu nieruchomości następcom prawnym jej poprzednich właścicieli. Trafne są wprawdzie uwagi, że okoliczność ta nie może prowadzić do powstrzymania prac remontowych, które okażą się konieczne dla zachowania substancji i walorów użytkowych rzeczy, zwłaszcza związanych z bezpieczeństwem zamieszkiwania w budynku. Nie oznacza to jednak uzasadnienia dla podejmowania tak szeroko zakreślonego remontu, który miałby być finansowany przez kolejnych 20 lat. Stanowisko Sądu I instancji odnoszące się do możliwości uzyskania zwrotu nakładów poczynionych przez m.s. W. nie uwzględnia w pełni uwarunkowań stosowania przepisów o nakładach posiadacza na cudzą rzecz. W ocenie uwzględniania „interesów

wszystkich współwłaścicieli” (art. 24 zd. 1 in fine u.w.l.) nie można także pominąć aspektu podlegania przez skarżącego szczególnym regulacjom związanym z wydatkowaniem środków z zasobów publicznych.

Możliwość korzystania z wyremontowanego budynku ma każdy właściciel lokalu, bez względu na wielkość udziału. Rzeczywisty jednak ciężar finansowy pokrycia kosztów remontu jest uzależniony od wielkości udziałów. W badaniu zatem powołanej ostatnio przesłanki interesu powinny być rozważone różne czynniki pozwalające ocenić, czy czynność, która ma być wykonana po uzyskaniu zgody Sądu, realizuje interes „powszechny” (tzn. całej społeczności, tworzącej wspólnotę mieszkaniową), lecz także daje się pogodzić z partykularnymi (lecz doniosłymi prawnie) interesami poszczególnych współwłaścicieli. Jest to element szczególnie istotny w przypadku, w którym projekty szeroko zakrojonych prac są obliczone w dużym stopniu na stabilność ich finansowania z wpłat współwłaściciela dysponującego znaczącym udziałem, o szczególnym statusie podmiotu publicznoprawnego.

Podkreślenia wymaga również, że wnioskodawca nie wykazał, by to bank (...) S.A. w W. proponował najlepsze warunki kredytowania remontu. Bez takiego wykazania trudno natomiast uznać, że wyrażenie zgody przez Sąd (wprawdzie o charakterze wyłącznym upoważniającym) powinno nastąpić ze wskazaniem tego konkretnie banku.

Z tych przyczyn apelację należało uznać za uzasadnioną. Zaskarżone postanowienie podlegało zatem zmianie na podstawie art. 386 § 2 k.p.c. W zakresie kosztów postępowania Sąd Okręgowy poprzestał na zasadzie wyrażonej w art. 520 § 1 k.c., uznając, że apelacja zmierzała do rozstrzygnięcia kwestii, będącej przedmiotem wspólnego interesu stron postępowania.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji postanowienia.