

Sygn. akt I ACa 467/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska (spr.) SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Barbara Piaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. M. i T. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w N.

przy interwencji ubocznej po stronie pozwanej – B. K. i E. K. (1)

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 11 grudnia 2012 r. sygn. akt I C 820/12

oddala apelację.

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 5 czerwca 2013 roku

Powodowie A. M. i T. M. domagali się uchylenia części (w punkcie 2 i 3) uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. numer (...) z dnia 29 grudnia 2011r., jako sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, albowiem ustalone w punkcie 2 zaliczki na fundusz remontowy są zbyt niskie co uniemożliwia pozyskanie środków na wykonanie rozbiórki oficyny i dokonanie koniecznych remontów, zaś wyrażenie przez Wspólnotę w punkcie 3 zgody na zmianę przeznaczenia powierzchni strychowej stanowiącej własność B. K. i E. K. (1) i przeprowadzenia przez nich adaptacji tej powierzchni na cele mieszkalne zgodnie z opisanymi w uchwale projektami budowlanymi nie jest możliwa do wykonania i nie stanowi podstawy do uzyskania pozwolenia na budowę z uwagi na brak zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w K. i nieaktualność dokumentów potrzebnych do uzyskania pozwolenia na budowę oraz brak ich zgody na wejście do ich lokalu celem wykonania remontu

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w N. reprezentowana przez zarządcę przymusowego (...) spółka z o.o. w N., wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, że zły stan budynku wymaga podjęcia czynności zabezpieczających budynek bowiem stan dachu i stropu nad pierwszym piętrzem kamienicy zagraża bezpieczeństwu mieszkańców i osób w nim przebywających.

Interwienienci uboczni B. K. i E. K. (1) wnieśli o oddalenie powództwa podnosząc, że zakwestionowana uchwała została podjęta zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali. I stanowi podstawę do wykonania prac remontowych dotyczących części wspólnych nieruchomości tj. prac w zakresie rozbiórki znajdującej się w podwórzu oficyny i remontu dachu, zaś kwestia wykonania uchwały i uzyskania zgody konserwatora zabytków nie wpływa na ważność uchwały tym bardziej, że powodowie już uprzednio wyrazili zgodę na dokonanie prac remontowych w formie aktu notarialnego.

Wyrokiem z dnia 11 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział I Cywilny oddalił powództwo.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne:

Właściciele budynku znajdującego się przy ulicy (...) w N. tworzą wspólnotę mieszkaniową. W budynku wyodrębnionych zostało więcej niż 7 lokali. Łączna ilość udziałów to 18.130. Na koncie funduszu remontowego wspólnota zgromadziła kwotę 96.000 zł. Poza tym planowana jest w najbliższym czasie licytacja lokalu jednego z właścicieli, który posiada zadłużenie wobec wspólnoty.

Sąd ustalił, że w 2004 roku wspólnota podjęła uchwałę, zaprotokołowaną w formie aktu notarialnego przez notariusza L. R.(...)nr (...), zgodnie z którą Wspólnota zezwoliła B. K. i E. K. (1) właścicielom lokali mieszkalnych numer (...), do których przynależą strychy S1 i S2, na adaptację wymienionych pomieszczeń na lokale, a następnie na podział dotychczasowych lokali na większą liczbę, według projektu architektonicznego, a w konsekwencji na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej – proporcjonalnie do wydzielonych lokali. Na podstawie powyższej uchwały B. i E. K. (2) rozpoczęli wykonywanie prac remontowych. Przy okazji adaptacji pomieszczeń strychowych planowali wykonać remont dachu i stropu nad pierwszym piętrzem. Niezbędny projekt w tym zakresie opracował architekt P. L.. Na skutek przebudowy zmieniłby się kształt dachu od strony podwórka. Powstałaby dodatkowa kondygnacja użytkowa. Zwiększyłaby się także kubatura budynku. Obrys budynku pozostałby jednak taki sam. Wykonanie prac zgodnie z projektem wymagało ingerencji w lokale znajdujące się na parterze i pierwszym piętrze budynku. Powodowie nie wyrazili jednak zgody na podjęcie prac ingerujących w ich lokal użytkowy znajdujący się na parterze i piętrze. Spowodowało to wstrzymanie prac. W dniu 2 września 2008r. powodowie zawarli z B. K. i E. K. (1) – interwientami ubocznymi - porozumienie, w którym wyrazili zgodę na przeprowadzenia prac, które wiązałyby się z wejściem do ich lokalu, który wynajmują na aptekę. Pomimo tego, wobec dalszych nieporozumień, prace nie były kontynuowane.

Według ustaleń Sądu Okręgowego stan budynku z uwagi na wiek oraz podjęte i nieukończone prace remontowe zaczął zagrażać bezpieczeństwu mieszkańców. W budynku uszkodzony jest strop nad pierwszym piętrzem, skorodowane są drewniane konstrukcje belek stropowych i dachu. Budynek w tym zakresie wymaga pilnego remontu. Decyzją z dnia 3 października 2007 r. znak (...) (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał usunąć stwierdzone nieprawidłowości występujące na budynku oficyny zlokalizowanej na nieruchomości poprzez wykonanie konstrukcji zabezpieczającej odkształconą ścianę podłużną oficyny od strony nieruchomości sąsiedniej oraz dokonanie rozbiórki splekanych kominów. Wojewódzki Konserwator Zabytków nakazał rozbiórkę oficyny wybudowanej w obrębie nieruchomości. Z uwagi na brak możliwości porozumienia wśród członków Wspólnoty i konieczność zabezpieczenia budynku postanowieniem z dnia 4 grudnia 2009 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu ustanowił (...) spółkę z o.o. w N. zarządcą przymusowym nieruchomości położonej w N. przy ul. (...) powierzając mu wykonywanie czynności zwykłego zarządu z zaleceniem dokonania zabezpieczenia technicznego oficyny i strychu od strony (...) zgodnie z zaleceniami (...).

Sąd pierwszej instancji ustalił następnie, że uchwałą numer (...) Wspólnota wyraziła zgodę i udzieliła pełnomocnictwa zarządcy przymusowemu do wzmocnienia konstrukcji więźby dachowej. W uchwale numer (...) Wspólnota wyraziła zgodę na pokrycie ze środków funduszu remontowego kosztów wykonanych prac. W trybie indywidualnego zbierania głosów Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę numer (...), w której wyrażono zgodę na rozbiórkę i przebudowę oficyny północnej wspólnej kamienicy zgodnie z projektem budowlanym opracowanym przez architekta P. L. z czerwca 2009r. W punkcie drugim uchwały ustalono, że od momentu uzyskania pozwolenia na budowę oficyny i powierzchni strychowych zaliczka na fundusz remontowy będzie wynosiła 0,51 zł za jeden udział. W punkcie trzecim uchwały wyrażono zgodę na zmianę przeznaczenia powierzchni strychowej stanowiącej własność B. i E. K. (1) i przeprowadzenie przez nich adaptacji na cele mieszkalne zgodnie z projektami budowlanymi stanowiącymi załącznik do uchwały tj. projektem sporządzonym przez J. P. i arch. P. L.. Wyrażono też zgodę na to, że cały świetlik zostanie zabudowany i przekształcony w pomieszczenia użytkowe zgodnie z wymienionymi projektami. Stary strop zostanie zaś zgodnie z nimi zastąpiony nowym. W dalszej części uchwały ustalono, że adaptacja strychu będzie wykonana wyłącznym kosztem i staraniem interwenientów ubocznych. Wspólnota pokryje część kosztów związanych z remontem dachu w kwocie 77.742,43 zł zgodnie z dołączonym kosztorysem, po zakończeniu robót, przekazując je na ręce interwenientów. Zobowiązano interwenientów przeprowadzających prace do usunięcia ewentualnych szkód powstałych w substancji budynku w związku z prowadzonymi robotami. Wspólnota ponieść miała koszt inwentaryzacji budynku i ustalenia nowych udziałów. Obecny projekt przebudowy nie został zatwierdzony przez nadzór budowlany i nie uzyskano zgody konserwatora zabytków. W dniu 28 grudnia 2011r. odbyło się zebranie Wspólnoty, podczas którego B. K. złożyła propozycję przyjęcia uchwały dotyczącej adaptacji strychu i przebudowy oficyny. Obecny (w tym powodowi) przedstawiono projekt uchwały. Zdecydowano, że głosowanie nad uchwałą odbędzie po dokonaniu wizji lokalnej następnego dnia. W dniu 29 grudnia 2011r. na spotkaniu, na którym obecni także powodowie, wprowadzono poprawkę zaproponowaną przez A. M. i zebrano głosy w sprawie przyjęcia uchwały nr (...)Obecnym znana była treść dokumentacji stanowiącej załączniki do uchwały.

Sąd Okręgowy podał, że wykonanie prac związanych z zamierzeniem objętym uchwałą z uwagi na ich znaczny zakres wymaga czasowego wyłączenia z użytkowania pomieszczeń piętra. Z uwagi na brak możliwości stwierdzenia stanu technicznego filarka murowanego na poziomie parteru i założenia oparcia słupów drewnianych więźby dachu na istniejących ścianach przed przystąpieniem do robót należy sprawdzić stan tego filarka i przyległych nadproży i ewentualnie dokonać jego wzmocnienia poprzez wykonanie koszulki żelbetowej. Zamierzone prace powodują, że konieczna może być ingerencja w lokal powodów, w którym prowadzona jest apteka, także na poziomie parteru. Wymiana stropu na strychu wiąże się z ingerencją w pomieszczenia na piętrze przez okres około miesiąca. W tym czasie odbyłyby się też ewentualne prace na parterze. Prace te wykluczałyby możliwość użytkowania apteki. Jak ustalono, stan stropu jest zły. Wymaga on wymiany co wiąże się z wyłączeniem z użytkowania lokalu powodów. Okres wyłączenia tego lokalu z użytkowania w przypadku wymiany stropu nad parterem oraz w przypadku prac planowanych przez interwenientów jest taki sam.

Powyższy stan faktyczny doprowadził Sąd Okręgowy do stwierdzenia, że powództwo nie jest zasadne.

Sąd pierwszej instancji przytoczył treść art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80., poz. 903 ze zm.), zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty 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. Za nieuzasadnione Sąd uznał zarzuty powodów dotyczące sposobu zbierania głosów – zdaniem powodów nieprawidłowość polegała na tym, że głosy nie były zbierane przez zarządcę przymusowego tylko przez interwenientów, a nadto, że do uchwały nie złączono wymienionych w pkt. 3 uchwały projektów. Zarzutów tych powodowie nie wykazali a przede wszystkim nie wykazali, że wystąpienie wymienionych nieprawidłowości wpłynęły na decyzję o podjęciu uchwały czy jej treść.

W ocenie Sądu Okręgowego nie ma także podstaw do zakwestionowania uchwały z uwagi na to, że narusza ona zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Ideą podjęcia uchwały było wyrażanie zgody na podjęcie prac przez interwenientów na warunkach określonych w uchwale, a wśród nich było uzależnienie jej od sfinansowania znacznej

części prac przez inwestorów. Przy okazji robót przez nich prowadzonych dojdzie do naprawy zniszczonych elementów wspólnego budynku, co bez wątplenia służy zabezpieczeniu jego substancji, która jest zła i wymaga pilnej interwencji. Ustalenie nowej stawki zaliczki na fundusz remontowy Sąd uznał za prawidłowe. Sposób jej uiszczania wynika z art. 15 ustawy. Uchwała nie wskazuje daty od kiedy będzie naliczana uzależniając jej obowiązywanie od uzyskania pozwolenia na budowę przez interwenientów. Nie można uznać, aby sprzeciwiało się to ustawie lub umowie stron. W sytuacji, gdyby w sposób opieszali realizowali oni swoje zobowiązania wobec wspólnoty lub wycofali się z nich, nic nie stoi na przeszkodzie, aby wspólnota zrealizowała konieczny remont, gdyż dysponuje ona znacznymi środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym. Możliwie jest więc w każdym czasie podjęcie prac zabezpieczających i remontowych. Ustalona stawka zaliczki wejdzie w życie w przypadku przystąpienia do realizacji poczynionych ustaleń, których uchwała jest elementem. Zobowiązanie wspólnoty wobec interwenientów stanie się wymagalne dopiero po zakończeniu prac, po przedstawieniu protokołu ich odbioru. Biorąc pod uwagę ilość udziałów i ustaloną stawkę miesięczne wpływy z tego tytułu wynosić będą 9.246,30 zł, co w ciągu około 9 miesięcy pozwoliłoby zgromadzić sumę odpowiadającą zobowiązaniu wobec interwenientów. Środki te będą gromadzone już od momentu uzyskania pozwolenia na budowę, które poprzedza przecież znacznie termin zakończenia szeroko zakrojonych prac. Jest to wystarczający okres czasu na zgromadzenie niezbędnych środków. Sąd przypomniał też, że wspólnota dysponuje już pokaźnym funduszem remontowym. Nic nie stoi poza tym na przeszkodzie w zmianie stawki w przyszłości w razie zmiany okoliczności. Przystąpienie do prac remontowych nie jest zależne od ustalenia wysokości stawek na fundusz remontowy. Remont budynku nie musi być łączony z jego rozbudową i adaptacją pomieszczeń. Nic nie stoi jednak na przeszkodzie, żeby sprawy te zostały połączone, a w wyniku prac doszło do zwiększenia funkcjonalności pomieszczeń interwenientów. Realizacja ich zamierzeń przy okazji doprowadzi do rewitalizacji budynku, którego funkcjonowanie jest zagrożone. Pozwoli też uniknąć poniesienia części kosztów przez wspólnotę i trudności związanych z organizacją prac. Jak powiedziano zaniechania interwenientów nie stoją na przeszkodzie w podjęciu przez wspólnotę decyzji o samodzielnym przeprowadzeniu remontu. Podobne uchwały w tym przedmiocie były już zresztą podejmowane.

Za nieuzasadnione Sąd Okręgowy uznał zastrzeżenia odnoszące się do dokumentacji budowlanej stanowiącej załącznik do uchwały i braku zgody nadzoru konserwatorskiego na wykonanie prac lub też potencjalnej odmowy wydania zgody na ich przeprowadzenie. Wystąpienie z wnioskiem o pozwolenie na budowę lub o zgodę konserwatora zabytków winno być poprzedzone podjętą uchwałą, a nie na odwrót. Uzyskanie pozwolenia na budowę wymaga bowiem wykazania prawa dysponowania nieruchomością, co zapewnia dopiero zaskarżona uchwała. Ewentualny brak zgody na przeprowadzenie prac może zniweczyć zamierzenia interwenientów, ale w niczym nie naruszy dobra nieruchomości wspólnej. Wspólnota może wówczas samodzielnie przystąpić do remontu pozostawiając budynek w dotychczasowej konfiguracji. Uchwała w zmodyfikowanej formie stanowi realizację ustaleń, na które powodowie zgodzili się w przeszłości. Brak jest podstaw do przyjęcia, że w wyniku jej podjęcia naruszone mogą zostać ich interesy. Stan stropu wymaga pilnych prac, które muszą wyłączać czasowo z użytkowania należący do nich lokal. Jest to nieuniknione, gdyż w przeciwnym wypadku w ogóle może okazać się zagrożone funkcjonowanie całego budynku. Prace będą więc przeprowadzone także w ich interesie. Zakres prac ingerujących w ich lokal jest przy tym taki sam bez względu na to czy poza remontem wykonana miałyby być także adaptacja pomieszczeń interwenientów.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c. kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyli powodowie A. M. i T. M., którzy w apelacji zarzucili:

1. sprzeczność ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym przez stwierdzenie, że skarżona uchwała nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz, że nie narusza interesów powodów
2. mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku naruszenie prawa procesowego tj. art. 299 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z przesłuchania stron, a ponadto nieuwzględnienia wniosku dowodowego powodów o zasięgnięcie informacji konserwatora zabytków co do dopuszczalności zmiany kubatury budynku — przez co nie dokonano pełnego zgromadzenia materiału dowodowego niezbędnego do wszechstronnego zbadania

stanu faktycznego, co w konsekwencji doprowadziło do wyciągnięcia niewłaściwych wniosków w przedmiocie braku przesłanek na uchylenie uchwały

W związku z powyższymi zarzutami powodowie wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i. zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm prawem przepisanych ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów jest pozbawiona uzasadnionych podstaw. Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, pozostające w zgodzie z przedstawionym przez strony materiałem dowodowym, wyrażając oceny, które nie są sprzeczne z zasadami logiki rozumowania czy doświadczenia życiowego i nie wykazują błędów natury faktycznej. Dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena dowodów nie nasuwa zastrzeżeń gdyż nie wykracza poza uprawnienia wynikające z przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Podkreślić należy, iż dla skuteczności zarzutu dokonania błędnych ustaleń faktycznych będących wynikiem oceny dowodów, konieczne jest wskazanie przyczyn, dla których ta ocena dowodów nie spełnia kryteriów określonych w ustawie. Sąd drugiej instancji może bowiem zakwestionować dokonaną ocenę materiału dowodowego sprawy jedynie wtedy, gdy jest ona nielogiczna i sprzeczna z pozostałym w sprawie materiałem dowodowym. Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że postawienie zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów; skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189).

W niniejszej sprawie zasady z art. 233 § 1 k.p.c. nie zostały naruszone, gdyż ocena zgromadzonego materiału dowodowego i poczynione na jej podstawie ustalenia faktyczne zostały dokonane przez Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy i brak jest podstaw do podzielenia stanowiska apelujących co do ich nieprawidłowości, tym bardziej, że argumenty przytaczane w apelacji są bądź nieadekwatne do zarzutu bądź nietrafne. Brak jest także podstaw do podnoszenia zarzutu pominięcia dowodu z przesłuchania stron, bowiem zgodnie z art. 299 k.p.c. przeprowadzenie takiego dowodu dopuszczalne jest wyjątkowo, gdy w świetle oceny sądu, opartej na całokształcie okoliczności sprawy, brak jest w ogóle innych środków dowodowych albo gdy istniejące okazały się niewystarczające do wyjaśnienia okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (wyrok SN z dnia 12 grudnia 2000 r., V CKN 175/00, OSP 2001, z. 7-8, poz. 116, wyrok SN z dnia 5 czerwca 2009 r., I PK 19/09, LEX nr 519171). Przy tym dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron jest wyłącznie uprawnieniem sądu.

Zarzuty powodów dotyczące kwestionowanej zostały przez Sąd pierwszej instancji zweryfikowane w oparciu o treść uchwały oraz dokumenty przedstawione przez obie strony, a nadto w oparciu o dowody z zeznań świadków. Dowody te Sąd poddał ocenie, o czym wyżej już była mowa, i uznał je za wystarczające do poczynienia ustaleń. Zatem Sąd nie miał podstaw by dowód z przesłuchania stron przeprowadzać. Należy też zauważyć, że po wydaniu postanowienia o pominięciu przedmiotowego dowodu powodowie nie zgłosili zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. (karta 117). Niezgłoszenie zastrzeżenia wyklucza możliwość późniejszego powołania się strony na uchybienie procesowe sądu zarówno w toku postępowania w danej instancji, jak i w środkach odwoławczych, nawet jeżeli uchybienia te mogły mieć istotny wpływ na wynik sprawy, chyba że strona uprawdopodobni, iż nie zgłosiła zastrzeżeń bez swej winy oraz gdy chodzi o uchybienia, które sąd powinien wziąć pod uwagę z urzędu. Taka sytuacja nie występuje w niniejszej sprawie zatem powoływanie się przez powodów na pominięcie wymienionego dowodu w apelacji jest niedopuszczalne. Dotyczy to także nieuwzględnienia wniosku dowodowego powodów o zasięgnięcie informacji konserwatora zabytków co do dopuszczalności zmiany kubatury budynku, który to dowód Sąd pierwszej instancji postanowił pominąć na rozprawie w dniu 11 grudnia 2012 r. (karta 117). Ponadto Sąd pierwszej instancji wyjaśnił przyczyny, dla których dowód ten uznał za niecelowy dla oceny prawidłowości podjęcia zaskarżonej uchwały stojąc na stanowisku, że brak opinii konserwatora zabytków co do dopuszczalności zmiany kubatury budynku nie stało na przeszkodzie jej podjęcia.

Uchwała stanowiła bowiem dopiero podstawę działań, które pozwoliłyby zweryfikować możliwość realizacji zamierzeń wspólnoty i interwenientów. Ocena ta nie budzi zastrzeżeń Sądu Apelacyjnego.

Brak jest podstaw do uwzględnienia zarzutu apelujących co do sprzeczność ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym przez stwierdzenie, że skarżona uchwała nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz że nie narusza interesów powodów. I tak ponownie zwrócić należy uwagę, iż stosownie do art. 25 ust. 1 u.w.l. jedną z przesłanek zaskarżenia uchwał jest naruszenie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Przesłanka ta koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych i celem samej ustawy, jakim jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie. Ponieważ celowi temu służy prawidłowe zarządzanie nieruchomością, poprzez wprowadzenie możliwości zaskarżenia uchwały z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządu, ustawodawca umożliwi każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych właścicieli lokali, gdyby postanowili oni zaniechać czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo postanowili wstrzymać się od ponoszenia niezbędnych kosztów itp.

Jak wynika z materiału dowodowego sprawy, sytuacja taka nie zachodzi w niniejszej sprawie. Wręcz przeciwnie, celem podjęcia uchwały było zachowanie nieruchomości w należyтым stanie oraz wykonanie koniecznych napraw. Temu służyło ustalenie wysokości stawki zaliczki na fundusz remontowy. Nawet gdyby przyjąć, że stawka ta jest zbyt niska, okoliczność ta nie stanowi podstawy do uchylecia uchwały. Jak prawidłowo zauważył Sąd Okręgowy remont w większej części ma być finansowany przez interwenientów, a ponadto, nic nie stoi na przeszkodzie, by stawkę tę w każdej chwili podwyższyć. Jednakże wskazane przez Sąd Okręgowy miesięczne wpływy na fundusz remontowy przy zastosowaniu przyjętej stawki (9.246,30 zł) pozwolą na zebranie wystarczającej kwoty na pokrycie kosztów planowanego remontu. Sąd przypomniał też, że wspólnota dysponuje już pokaźnym funduszem remontowym, zatem zarzut naruszenia zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością jest nieuzasadniony.

Nie można podzielić także zarzutów apelujących co do naruszenia interesu powodów poprzez przyjęcie punktu 3 zaskarżonej uchwały. Należy zwrócić uwagę, że powodowie wyrazili zgodę na adaptację pomieszczeń strychu na lokale mieszkalne już w 2004 roku i nie wykazali, by od tego czasu okoliczności zmieniły się na tyle, by zgodę taką podważać. Ponadto remont budynku jest konieczny i uzasadniony stanem technicznym a nic nie stoi na przeszkodzie, by remont połączyć z rozbudową i adaptacją pomieszczeń, co doprowadzi do zwiększenia funkcjonalności pomieszczeń interwenientów. Nawet gdyby taka rozbudowa nie była wykonywana, nie ulega wątpliwości, że niezbędna jest wymiana stropu, czemu powodowie nie przeczą. Tego rodzaju remont spowoduje zaś taką samą ingerencję w lokal powodów, jak adaptacja strychu, zatem kompleksowe wykonywanie remontu nie narusza ich interesów. Wręcz przeciwnie, będzie służyło poprawie stanu budynku, którego funkcjonowanie jest zagrożone. Jak trafnie zaznaczył Sąd Okręgowy, pozwoli też uniknąć poniesienia części kosztów przez wspólnotę i trudności związanych z organizacją prac. Na prawidłowość podjęcia uchwały pozostaje bez wpływu brak zarzucanej przez powodów dokumentacji, gdyż będzie ona konieczna dopiero na etapie starań o pozwolenie na budowę. Słusznie bowiem Sąd podkreślił, że to uchwała powinna poprzedzać wystąpienie z wnioskiem o pozwolenie na budowę, jako że inwestor musi wykazać się prawem do dysponowania terenem, w tym zgodą współwłaścicieli na prowadzenie remontu.

Reasumując, brak jest podstaw do przyjęcia, że w wyniku podjęcia uchwały w zaskarżonej części naruszone zostały interesy powodów.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny oddalił apelację powodów jako nieuzasadnioną, na podstawie art. 385 k.p.c.

Ref. sprawy

SSO T. Białka