

Sygn. akt I ACa 1170/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik (spr.)
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg SSO del. Małgorzata Łoboz
Protokolant:	sekretarz sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...)

przy interwencji ubocznej po stronie pozwanej M. W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 12 czerwca 2013 r. sygn. akt I C 2288/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I A Ca 1170/13

## UZASADNIENIE

**Gmina K.** wniosła o uchylenie uchwały nr 9/2012 **Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...)** w K., podjętej na zebraniu w dniu 29 października 2012 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu podniosła, że Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. (...) w K. na mocy zaskarżonej uchwały postanowiła, że z uwagi na brak środków na wykonanie remontu balkonów, stanowiących część wspólną nieruchomości, postanawia dokonać ich wyburzenia. Koszt niezbędnej dokumentacji należy pokryć z funduszu

remontowego. W ocenie strony powodowej zaskarżona uchwała w sposób istotny narusza interesy Gminy Miejskiej K., a także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Strona powodowa wskazała, że budynek przy ul. (...) w K. został wybudowany około 1889 r., ze względu na walory architektoniczne znajduje się w ewidencji obiektów zabytkowych. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków pozwoleniem z dnia 23 listopada 2010 r. zezwolił na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku, w tym remont wszystkich balkonów od strony podwórza położonych w tym budynku i w związku z powyższym zdaniem powodowej Gminy pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie uzyska zgody Konserwatora Zabytków na wyburzenie przedmiotowych balkonów i w tym kontekście podejmowanie uchwały w przedmiocie wyburzenia balkonów należy uznać za przedwczesne i nieuzasadnione, a nadto może naruszać obowiązujące przepisy w zakresie ochrony zabytków. Ponadto przedmiotowe balkony stanowią część nieruchomości wspólnej i są wykorzystywane przez część mieszkańców budynku przy ul. (...), w tym wszystkich najemców lokali stanowiących własność Gminy, a fakt korzystania przez mieszkańców z tych balkonów powinien być podstawą do podjęcia uchwały w sprawie ich remontu, a nie wyburzenia. Strona powodowa wskazała również, że koszt wykonania remontu wyniesie około 45 000 zł. brutto, przy czym w ocenie strony powodowej różnica w kosztach rozbiórki i kosztach naprawy przedmiotowych balkonów jest niewielka.

**Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. (...) w K.** w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu. Strona pozwana przyznała, że (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków, decyzją z dnia 23 listopada 2010 r., zezwolił na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku, polegających na zabezpieczeniu i remoncie zniszczonych stropów w obrębie mieszkania (...) -11a oraz balkonów od strony podwórza budynku przy ul. (...) w K.. Ponadto wskazała, że Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w K., pismem z dnia 27 listopada 2012r. dopuścił możliwość rozbiórki balkonów. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zaprzeczyła, by przedmiotowe balkony były niezbędne komunikacyjnie, a nadto straciły techniczne możliwości do przenoszenia obciążeń swojego ciężaru oraz ciężaru ludzi na nich przebywających, a daleko posunięta destrukcja balkonów stanowi poważne zagrożenie. Wskazała również, powołując się na kosztorysy ofertowe, że koszt demontażu kształtuje się na poziomie 50-60 % kosztów koniecznych do poniesienia w przypadku remontu. Pozwana Wspólnota podniosła też, że zaskarżona uchwała w istocie niczego nie przesądza, jest jedynie początkiem możliwej do podjęcia drogi procesu inwestycyjno-budowlanego.

Interwenient uboczny po stronie pozwanego M. W., w piśmie z dnia 11 lutego 2012 r. wniosła o oddalenie powództwa w całości, w uzasadnieniu wskazując, że wniesienie niniejszego powództwa ma na celu przerzucenie kosztów zobowiązań wobec jednego z właścicieli lokali mieszkalnych A. G., który nabył powyższe lokale od Gminy, który obecnie zgłasza zastrzeżenia co do rzeczywistego stanu tych lokali, a szczególnie co do stanu prawnego balkonów, które stanowią część wspólną, a nie przynależą do tych lokali.

**Wyrokiem z dnia 12 czerwca 2013r Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 180 zł tytułem kosztów procesu.**

Za podstawę faktyczną rozstrzygnięcia Sąd przyjął następujący stan faktyczny:

Budynek przy ul. (...) w K. został wybudowany ok.. 1889 r. Ze względu na walory architektoniczne znajduje się w ewidencji obiektów zabytkowych. Leży w obrębie układu urbanistycznego dawnego miasta K. ze S. wpisanego do rejestru zabytków pod numerem (...)decyzją z dnia 23 lutego 1934 r. Przedmiotowa kamienica usytuowana jest na obszarze uznanym za pomnik historii „K.- historyczny zespół miasta” zarządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z 9 września 1994 r.

Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. (...) w K. na zebraniu w dniu 29 października 2012 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę nr (...)o treści: „Z uwagi na brak środków na wykonanie remontu balkonów, stanowiących część wspólną nieruchomości, Wspólnota postanawia dokonać ich wyburzenia. Koszt wykonania niezbędnej dokumentacji należy pokryć z funduszu remontowego”. Za uchwałą głosowało 50,63% właścicieli lokali, przeciw – 30,73%, wstrzymało się 8,67%.

W dniu 23 listopada 2010 r. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał pozwolenie nr (...) na prowadzenie robót budowlanych polegających na zabezpieczeniu i remoncie zniszczonych stropów w obrębie mieszkania nr (...) -11a oraz balkonów od strony podwórza budynku przy ul. (...) w K. w oparciu o ekspertyzę techniczną i projekt opracowany przez K. K. i J. R. w październiku 2010 r. W uzasadnieniu wskazano, że zakres projektowanych prac jest dopuszczalny ze stanowiska konserwatorskiego i zgodny z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W piśmie z dnia 16 lutego 2011 r. Zarząd Budynków Komunalnych w K. poinformował, iż w trakcie przeprowadzonego w dniu 11 lutego 2011 r. wywiadu wszyscy lokatorzy mieszkań, stanowiących własność Gminy Miejskiej K., których mieszkania przylegają od strony podwórka, wskazali, iż cały czas korzystają z balkonów i nie wyrażają zgody na ich likwidację.

W piśmie z dnia 7 listopada 2012 r. Urząd Miasta K. – Wydział Mieszkalnictwa wskazał, iż nabywcy lokali gminnych, położonych w budynku przy ul. (...), korzystają z ww. balkonów, a mała różnica w kosztach między rozbiórką a naprawą balkonów także przemawia na korzyść ich wyremontowania i dlatego pełnomocnik Gminy Miejskiej K. głosował przeciwko podjęciu uchwały nr (...). Jednocześnie w piśmie tym zwrócono się o poddanie pod głosowanie członków Wspólnoty Mieszkaniowej projektu uchwały anulującej uchwałę nr (...), ponieważ nie tylko narusza interesy właścicieli i najemców lokali, którzy korzystają z balkonów, ale również jest przedwczesna, gdyż Wspólnota nie uzyskała jeszcze pozytywnej opinii konserwatora zabytków na wyburzenie balkonów.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w K. piśmie z dnia 27 listopada 2012 r., w odpowiedzi na pismo zarządcy nieruchomości, dotyczące wyburzenia balkonów od strony podwórza w kamienicy przy ul. (...) w K. ze względów ekonomicznych, wskazał, że z uwagi na poważną destrukcję balkonów, wysuwane przez Wspólnotę Mieszkaniową kwestie trudności w sfinansowaniu remontu oraz fakt, że nie są one niezbędne komunikacyjnie (stanowiły dodatkowe wejście kuchenne) Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w K. ze stanowiska konserwatorskiego dopuszcza możliwość rozbiórki balkonów. Ponadto poinformował, że ze względu na lokalizację budynku na obszarze układu urbanistycznego dawnego miasta K. ze S. wpisanego do rejestru zabytków, na rozbiórkę przedmiotowych balkonów należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie, a w tym celu należy przedłożyć opinię konstruktora i projekt rozbiórki, zgodę Wspólnoty oraz podać dane wykonawcy lub kierownika budowy i przewidywany termin wykonania robót rozbiórkowych. Ponadto Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w K. w piśmie tym wskazał, że sprawa remontu balkonów i ewentualnej przeszklonej zabudowy jednego z balkonów sięga 2010 r. W tym czasie wykonywane były ekspertyzy, z których wynikała pilna potrzeba wykonania remontów balkonów. W ciągu dwóch kolejnych lat nie podjęto remontu pomimo dwukrotnego uzyskania pozwolenia konserwatorskiego, a spory między współwłaścicielami budynku doprowadziły do zupełnej ich degradacji. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w K. ustalił również, że balkony komunikują się z częścią wspólną tj. korytarzykiem rozdzielającym wejścia do mieszkań, natomiast nie są użytkowane jako część wspólna, gdyż przynależą do poszczególnych mieszkań na każdym piętrze, tak więc ich istnienie i forma (zabudowana lub otwarta) nie dotyczy innych mieszkańców i nie wpływa na ich komfort i funkcjonalność.

Z ekspertyzy technicznej sporządzonej przez inż. L. T. wynika, że stan techniczny balkonów od strony podwórza pozwala na stwierdzenie, że straciły one swoje możliwości techniczne do przenoszenia obciążeń swojego ciężaru oraz ciężaru ludzi przebywających na balkonach, a co najmniej jeden z nich powinien być czasowo zabezpieczony przed dostępem mieszkańców. Ponieważ istnieje zagrożenie, że mogą odpadać z balkonów elementy oderwanych mniejszych lub większych kawałków betonu, należy w podwórzu wygrodzić taśmą teren zagrożony i oznakować dodatkowo tabliczką z informacją o niebezpieczeństwie. W ekspertyzie zaproponowano modernizację i naprawę balkonów przez wystawienie dodatkowych podpór w formie dwuteowników w pobliżu istniejących oraz poprzez naprawę płyt żelbetonowych.

Zgodnie z kosztorysem sporządzonym przez Zakład (...) szacowany koszt remontu balkonów wynosi 42 235,45 zł., według kolejnego kosztorysu, sporządzonego przez Zakład (...) - 39 263,34 zł.. Natomiast kosztorys ofertowy sporządzony przez Firmę (...) wskazał, iż łączny koszt remontu stropów oraz remont balkonów wynosi 166 955,06 zł., przy czym koszt demontażu balkonów wraz z robotami towarzyszącymi szacuje się na ok. 60 % kosztu remontu, tj. około 20 000 zł. netto.

Przedmiotowe balkony są usytuowane od strony podwórza, trzy balkony znajdują się w narożnikach przylegające do dwóch ścian, na III piętrze balkon jest mniejszy przylega tylko do jednej ściany oraz kolejny balkon, który przynależy do mieszkania. Wejścia na te balkony są dostępne z klatki schodowej, choć w praktyce są zamknięte ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców i wejście na balkony jest dostępne wyłącznie z poszczególnych mieszkań. Balkony znajdują się w złym stanie technicznym, nie posiadają zabezpieczenia, lecz mieszkańcy są poinformowani, że ich stan techniczny zagraża ich bezpieczeństwu. Balkony są użytkowane sporadycznie, jako składowisko starych mebli tj. krzesła na balkonie I piętra, są „zagracone”, na II piętrze balkon jest zaniedbany, podobnie jak przynależne do niego mieszkanie.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa znajduje się w trudnej sytuacji finansowej, gdyż zgromadzone dotychczas środki w kwocie ok. 66 000 zł. zostały wydatkowane na nieplanowane koszty związane z remontem stropu w związku z powstałymi uszkodzeniami skutkiem niezgodnego prawem działania jednego z członków Wspólnoty. Fundusz remontowy jest zasilany przez środki pochodzące z zaliczek, a roczny wpływ z tego tytułu stanowi kwotę ok. 18 400 zł. Budynek wymaga wielu prac remontowych, szczególnie remontu dachu, kominów. Przed podjęciem uchwały członkowie Wspólnoty byli poinformowani o różnicy cenowej między kosztami wyburzenia i remontu przedmiotowych balkonów, jak również zasięgnięto dwukrotnie opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków co do remontu i wyburzenia balkonów.

Przyczyną podjęcia uchwały był zły stan techniczny tych balkonów, ekspertyza techniczna wskazywała na konieczność remontu bądź wyburzenia balkonów, a względy ekonomiczne zadecydowały o podjęciu uchwały o wyburzeniu, nie była próbą odwetu na Gminie Miejskiej K., wobec długoletniego konfliktu istniejącego między stronami na tym tle. Na dzień podjęcia tej uchwały Wspólnota dysponowała środkami w wysokości około 70 000 zł. na funduszu remontowym. By dokonać wyburzenia konieczna jest decyzja administracyjna w postaci zgody na wyburzenie, a podstawą do wystąpienia do organu administracyjnego jest udzielenie zgody przez Wspólnotę Mieszkaniową. Koszt remontu balkonów wynosi ok. 45 000 zł., a koszt wyburzenia stanowi 60% tej kwoty.

Poza okolicznościami, które zostały przyznane lub też taką ocenę uzasadniał przebieg całego postępowania (art. 229 i art. 230 k.p.c.), istotne dla sprawy fakty Sąd ustalił w oparciu o powołane powyżej, skutecznie niezakwestionowane przez strony dokumenty urzędowe i prywatne, których treść w pełni upoważniała do poczynienia na ich podstawie stanowczych ustaleń, a także na podstawie zeznań świadka C. R., zeznań interwenientki ubocznej M. W. oraz zeznań strony pozwanej- członka zarządu Wspólnoty T. Ś., którym w wykorzystanym zakresie, w jakim odnosiły się one do okoliczności faktycznych (a szczególnie co do przyczyn i okoliczności podjęcia zaskarżonej uchwały oraz stanu technicznego przedmiotowych balkonów), dał wiarę, poza tą oceną pozostawiając przedstawione przez świadka i interwenientkę uboczną pozostałe okoliczności, nie związane z przedmiotem niniejszego sporu, (dotyczące chociażby innych problemów i konfliktów wewnątrz Wspólnoty), które tej ocenie z oczywistych względów nie mogły podlegać.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż strona powodowa nie wskazała żadnych dowodów na poparcie twierdzeń, że podjęcie zaskarżonej uchwały racjonalnie zagraża jej interesom, czy też narusza zasady zarządzania nieruchomością.

Natomiast przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że stan techniczny przedmiotowych balkonów jest zły i zagraża bezpieczeństwu mieszkańców tego budynku. Przedmiotowa uchwała niczego nie przesadza, gdyż stanowi jedynie wstęp do ubiegania się o pozwolenie na budowę.

Sąd uznał zatem, że nie zachodzą wskazane w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przesłanki uzasadniające żądanie uchylenia uchwały nr (...), która została podjęta w sposób zgodny z prawem, z zachowaniem wymogów formalnych, nie narusza interesów powodowej Gminy ani zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

O kosztach rozstrzygnięto w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c.

### ***Apelację od tego wyroku wniosła strona powodowa, zarzucając:***

1. naruszenie prawa materialnego, a to art. 25 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie iż zaskarżona uchwała nie narusza interesów Gminy Miejskiej K. jako właściciela lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) oraz członka wspólnoty mieszkaniowej oraz iż jest ona zgodna z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną;
2. błąd w ustaleniach faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy polegający na przyjęciu, iż balkony o wyburzeniu których zdecydowała wspólnota podejmując zaskarżoną uchwałę nr (...)nie są używane, oraz przyjęcie przez Sąd że podjęcie uchwały ma jedynie na celu przygotowanie procesu inwestycyjnego i nie przesądza ostatecznie czy balkony zostaną wyburzone.

Mając powyższe na uwadze wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej zwrot kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm prawem przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji.

### ***Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji, zważył, co następuje:***

#### ***Apelacja jest bezzasadna.***

Sąd I Instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjął za swoje oraz trafnie zastosował przepisy prawa materialnego i procesowego.

Ponieważ strona powodowa kwestionuje zarówno ustalenia faktyczne, jak i zastosowanie prawa materialnego w pierwszym rzędzie należy odnieść się do zarzutów procesowych, ponieważ skuteczne postawienie zarzutu naruszenia prawa materialnego może nastąpić jedynie na tle niewątpliwego stanu faktycznego.

Powódka zarzuca błąd w ustaleniach faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy polegający na przyjęciu, iż balkony o wyburzeniu których zdecydowała wspólnota podejmując zaskarżoną uchwałę nr (...)nie są używane, oraz przyjęcie przez Sąd że podjęcie uchwały ma jedynie na celu przygotowanie procesu inwestycyjnego i nie przesądza ostatecznie czy balkony zostaną wyburzone.

Zarzut błędności w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku nie może sprowadzać się do samej tylko odmiennej oceny materiału dowodowego, lecz powinien polegać na wykazaniu jakich uchybień w świetle wskazań wiedzy oraz doświadczenia życiowego dopuścił się sąd w dokonanej przez siebie ocenie materiału dowodowego. Ponadto zarzut błędności w ustaleniach faktycznych nie może sprowadzać się do samej polemiki z ustaleniami sądu, wyrażonymi w zaskarżonym wyroku, gdyż sama możliwość przeciwstawienia ustaleniom sądu orzekającego, odmiennego poglądu w kwestii ustaleń faktycznych, opartego na innych dowodach od tych, na których oparł się Sąd pierwszej instancji, nie może prowadzić do wniosku o popełnieniu przez ten sąd błędności w ustaleniach faktycznych (tak: Sąd Najwyższy: OSNwSK 2007/1/559).

Zarzut strony powodowej nie jest uzasadniony. Sąd I Instancji nie ustalił, iż przedmiotowe balkony nie są używane, lecz, że są używane w ograniczony sposób, że względów bezpieczeństwa: „Przedmiotowe balkony są usytuowane od strony podwórza, trzy balkony znajdują się w narożnikach przylegające do dwóch ścian, na III piętrze balkon jest mniejszy przylega tylko do jednej ściany oraz kolejny balkon, który przynależy do mieszkania. Wejścia na te balkony są dostępne z klatki schodowej, choć w praktyce są zamknięte ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców i wejście na balkony jest dostępne wyłącznie z poszczególnych mieszkań. Balkony znajdują się w złym stanie technicznym, nie posiadają zabezpieczenia, lecz mieszkańcy są poinformowani, że ich stan techniczny zagraża ich bezpieczeństwu. Balkony są użytkowane sporadycznie, jako składowisko starych mebli tj. krzesła na balkonie I piętra, są „zagracone”, na II piętrze balkon jest zaniedbany, podobnie jak przynależne do niego mieszkanie.”

Z ustaleń powyższych wynika, że balkony nie pełnią funkcji części wspólnych, gdyż dostęp do nich posiadają jedynie właściciele lokali przylegających do balkonów. Ich wykorzystywanie ma charakter ograniczony- tak pod względem podmiotowym jak i przedmiotowym- trudno też mówić o ich walorach ozdobnych, nawet przy uwzględnieniu ich stanu technicznego.

Jest natomiast poza sporem, że ich stan techniczny (zwłaszcza jednego) zagraża bezpieczeństwu, a Wspólnocie brakuje środków na ich remont, gdyż musi wykonać pilniejsze inwestycje. Zły stan balkonów znalazł potwierdzenie w zeznaniach świadka, interwenientki ubocznej oraz przedstawiciela strony pozwanej, jak również w wywodach przedłożonej ekspertyzy technicznej. Ponadto treść pisma Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w K. z dnia 27 listopada 2012 r. (k. 35) wskazuje na „poważną destrukcję balkonów”, co zdaniem tego Urzędu uzasadnia dopuszczalność rozbiórki przedmiotowych balkonów. Poczynione ustalenia faktyczne pozwoliły również na przyjęcie, że co prawda balkony te są połączone z częścią wspólną – korytarzem rozdzielającym wejście do mieszkań, jednak w praktyce są zamknięte i nie są użytkowane jako część wspólna, lecz jedynie przez właścicieli tych lokali mieszkalnych, które posiadają bezpośrednie wyjście na te balkony, dlatego nie sposób uznać, by były niezbędne dla komunikacji wewnątrz budynku.

Trafnie Sąd I Instancji zwrócił uwagę, że prowadzenie wszelkich prac remontowych obiektu zabytkowego, jakim jest przedmiotowy budynek przy ul. (...) w K., wymaga uzyskania pozwolenia administracji konserwatorskiej oraz administracji budowlanej. Przepis art. 29 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623 tekst jednolity z późn. zm.) stanowi, że pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na remoncie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków, a zatem wszelkie remonty zabytków nieruchomości, wpisanych do rejestru zabytków wymagają pozwolenia administracji budowlanej, przy czym procedura uzyskania zgody na budowę jest taka sama jak w przypadku uzyskania zgody na wyburzenie (rozbiórkę) budynku. Natomiast z przepisu art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 tekst jednolity z późn. zm.) wynika, że pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru, jak również podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru (art. 36 ust. 1 pkt 11 cyt. ustawy). Dla dokonania wyburzenia obiektu budowlanego lub poszczególnych jego elementów konieczna jest decyzja administracyjna (zarówno pozwolenie konserwatorskie jak i pozwolenie budowlane) w postaci zgody na wyburzenie, a podstawą do wystąpienia do organu administracyjnego jest w pierwszej kolejności udzielenie zgody przez Wspólnotę Mieszkaniową na wyburzenie wyrażone w postaci uchwały, o takiej treści jak treść zaskarżonej uchwały nr (...). Wymogi formalne do wniosku o udzielenie pozwolenia na rozbiórkę zostały określone w przepisach Prawa budowlanego oraz w przepisach wykonawczych do ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, 1)śród których w pierwszej kolejności znajduje się wymóg przedłożenia zgody właściciela (obektu) na przeprowadzenie remontu bądź rozbiórki (wyburzenie), a zatem w przypadku wspólnoty mieszkaniowej jest to zgoda wyrażona w formie uchwały.

Zatem ma rację Sąd Okręgowy, że w istocie zaskarżona uchwała na tym etapie niczego nie przesądza, jest jedynie początkiem procesu inwestycyjno- budowlanego, jest wyrazem podjęcie pewnych kroków ze strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, mających na celu uzyskanie zgody administracyjnej na wyburzenie balkonów, znajdujących się w złym stanie technicznym i zagrażających mieszkańcom budynku i dlatego nie można na tym etapie przyjąć, by interes Gminy Miejskiej K. został w jakikolwiek sposób naruszony, a nawet zagrożony. Nie można wykluczyć, że Wspólnota sama zmieni stanowisko, zwłaszcza, gdy znajdą się środki na remont balkonów. Może do tego przyczynić się zwiększona partycypacja w ich remoncie tych właścicieli, którzy z tych balkonów korzystają i dalej chcą korzystać.

Uchwała podlega ocenie według kryteriów podanych w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem 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.

Należy zgodzić się z Sądem I Instancji, że strona powodowa nie wykazała zaistnienia którejkolwiek z powyższych przesłanek, a w szczególności, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy Gminy lub, że jest przedwczesna albo nieuzasadniona, a ponadto może naruszać obowiązujące przepisy w zakresie ochrony zabytków. Żadna z powyższych okoliczności nie uzasadnia uchylecia uchwały.

Biorąc pod uwagę przedstawione argumenty Sąd Apelacyjny oddalił obydwie apelacje na podstawie art. 385 kpc.

Wobec oddalenia apelacji, o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 kpc w związku z art. 391 § 1 kpc w myśl zasady odpowiedzialności za wynik sporu.