

Sygn. akt I ACa 1006/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Szewczyk
Sędziowie:	SSA Elżbieta Uznańska (spr.) SSA Barbara Górczanowska
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Syndyka masy upadłości (...) Spółki z o.o. w upadłości likwidacyjnej w K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K.

o uchylene uchwały

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 17 kwietnia 2015 r. sygn. akt I C 1289/14

1. prostuje z urzędu oczywistą niedokładność w oznaczeniu strony powodowej w komparycji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że w miejsce słów: (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej reprezentowanych przez Syndyka Masy Upadłości” wpisuje słowa: „Syndyka masy upadłości (...) Spółki z o.o. w upadłości likwidacyjnej w K.”;

2. oddala apelację;

3. oddala wniosek pozwanego o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego.

SSA Barbara Górczanowska SSA Andrzej Szewczyk SSA Elżbieta Uznańska

Sygn. akt I ACa 1006/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości likwidacyjnej reprezentowanej przez Syndyka Masy Upadłości przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w K. o uchylenie uchwały nr (...) tejże Wspólnoty podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Sąd Okręgowy ustalił, że powód - (...) Spółka z o.o. z siedzibą w K. prowadził działalność deweloperską i został powołany jako spółka prawa handlowego w celu realizacji inwestycji mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej w K. przy ul. (...) w K.. Budynek został wzniesiony w 2009 r., a jego całkowita powierzchnia użytkowa wynosi około 21.360 m⁽⁽²⁾⁾ i znajduje się w dobrym stanie technicznym. Wymieniony jest współużytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej przy ul. (...) i współwłaścicielem położonego na niej budynku, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności w udziale wynoszącym (...) powierzchni lokali, (...) miejsc postojowych, a także (...) komórek lokatorskich. W dniu 11 czerwca 2012 r. Sąd Rejonowy (...) w K. Wydział VIII Gospodarczy dla spraw upadłościowych i naprawczych sygn. akt VIII GU 10/12/S ogłosił upadłość obejmującą likwidację majątku Spółki (...), Syndykiem został ustanowiony M. G.. Pismem z dnia 6 listopada 2013 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w K., zgłosiła wierzytelność w toczącym się postępowaniu upadłościowym obejmującym majątek powoda Spółki (...) (sygn. akt. VIII GUP-17/12/S). Wartość zgłaszanej wierzytelności wynosiła 4.580.918,28 zł i wynikała z odpowiedzialności powoda z tytułu rękojmi za wady fizyczne za wykonanie i oddanie do użytku nieruchomości wielorodzinnej zlokalizowanej przy ul. (...). W tym samym dniu (tj. 6 listopada 2013 r.) pozwana Wspólnota wniosła również zawezwanie do próby ugodowej, w której wzywała do zapłaty wyżej wskazanej należności. W treści obu tych pism, pozwana Wspólnota wyraźnie wskazywała uchybienia i wady fizyczne m.in. głównej konstrukcji budynku, elewacji, dachu czy otoczenia budynku ustalone na podstawie protokołu kontroli stanu technicznego i wartości użytkowej obiektu budowlanego przy ul. (...), dokonanego przez (...) Inspektora Nadzoru M. S..

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła dwie uchwały w przedmiocie ustalenia wysokości pobieranej zaliczki na fundusz inwestycyjno-remontowy. Pierwsza zapadła w dniu 30 marca 2012 r. nr (...) i ustalała zaliczkę w kwocie 0,30 zł/m⁽⁽²⁾⁾ powierzchni użytkowej. Druga uchwała, zaskarżona w niniejszej sprawie przez Spółkę (...), została podjęta w dniu 27 marca 2014 r. i zmieniła stawkę zaliczki na poczet funduszu remontowego z 0,30 zł/m⁽⁽²⁾⁾ na 1,50 zł/m⁽⁽²⁾⁾., o czym syndyk został poinformowany w dniu 25 czerwca 2014 r. Na dzień 31 grudnia 2013 r. Wspólnota dysponuje środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym w kwocie 229.229, 64 zł. W październiku 2012 r., na zlecenie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej został dokonany przegląd nieruchomości przy ul. (...) przez (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego M. S., który z sporządził szczegółowe protokoły o numerach: (...), „z okresowej pięcioletniej kontroli stanu sprawności technicznej i wartości użytkowej obiektu budowlanego”. Większość wad dotyczących głównej konstrukcji budynku występuje w tarasach i balkonach, które wymagają zabezpieczenia części posadzek przed dalszym chłonięciem wody, wymiany materiału izolacyjnego, zmiany rozwiązań technologii wykonania balkonów i tarasów w celu ich trwałego uszczelnienia. W przedmiocie dachu konieczne jest również dokonanie uszczelnienia obróbek blacharskich maskownicy okapu dachu, doszczelnienie połączenia obróbki blacharskiej zabezpieczającej dach ściany elewacyjnej, poprawienie obróbek blacharskich w zadaszeniu nad tarasami. Stwierdzone zostało również wadliwe zgrzanie folii (...) w pokryciu dachu, jak i w systemie odprowadzania wody opadowej z rur spustowych. Wadami obarczona jest również stalowa konstrukcja ładowiska, nieprawidłowe wykonanie przejścia przez ścianę rur odpowietrzenia pionu kanalizacyjnego w zakresie wejścia technicznego na dach oraz zewnętrznej klatki schodowej na poziom ładowiska. W części nieruchomości potrzebne jest również uzupełnienie ocieplenia w zakresie ich zamocowania. Wady występują również w elewacji, gdzie pojawiają się braki w ociepleniu, konieczność usunięcia klinów montażowych, uzupełnienia membrany paro-przepuszczalnej, poprawki w zakresie montażu płyt przykrywających ściany murów oporowych, zabezpieczenia antykorozyjnego słupów, systemu odprowadzania wody opadowej z pionu rury spustowej. W otoczeniu budynku występują m.in. wady w postaci niepoprawnego montażu płyt przykrywających ściany ogrodzenia posesji, odprowadzenia wód opadowych, uszkodzenia płyt okładzinowych w obrębie ogrodzenia oraz braki w płytach. Wymagane jest także wykonanie czynności hydrofobizacji w celu usunięcia wad piaskowca. Konieczność przeprowadzenia remontów zachodzi również w zakresie klatek schodowych, garażach oraz pustostanu.

W celu aktualizacji stanu technicznego nieruchomości przy ul. (...) pozwana Wspólnota zleciła wykonanie Ekspertyzy techniczno-budowlanej kompleksu budowlanego (...) w K., która została sporządzona przez mgr inż. budownictwa wodnego J. N. (1) oraz technika budownictwa M. S. w miesiącach listopad – grudzień 2014 r. Wymienieni w trakcie przeprowadzanych kontroli stwierdzili 4 rodzaje usterek. Najważniejsze - usterki typu I – których rozwój może mieć istotny wpływ na stan elementów konstrukcyjnych budynku oraz warunków użytkowych pomieszczeń zostały ustalone w przedmiocie tarasów, balkonów, gdzie w zakresie elewacji frontowej Segmentu I istnieją znaczne usterki w obrębie uszkodzenia fug, odparzeń w zakresie okładziny brzegów płyt balkonowych i tarasowych, widoczne ślady wypłukiwania mleczka cementowego z wylewki wyrównawczej spowodowanego znacznym zawilgoceniem przedmiotowej wylewki, a także wynikające z tego zwietrzenie warstwy wylewki cementowej. Podczas kontroli stwierdzono również, iż zauważone w kontroli z października 2012 r. złuszczenia otuliny i odsłonięcia fragmentów zbrojenia niektórych słupów konstrukcyjnych, które konieczne trzeba zabezpieczyć. W ocenie ekspertów stwierdzone usterki wyraźnie świadczą o zwiększaniu zwietrzenia wylewki cementowej w stosunku do przeprowadzonej kontroli z 2012 r. Ustalono również, iż usterki mogą wynikać z niewykonania systemowego pasa obróbki z profilu PCV, a także zaproponowano wykonanie wielu prac budowlanych mających usunąć wskazanych w ekspertyzie usterek i wad, które wymagają m.in. przebudowania warstw posadzkowych i ocieplenia, rozmieszczenia marek montażowych, wykonania warstwy spadkowej na powierzchni stropu i izolacji papy termozgrzewczej, zamontowania wiązarów konstrukcyjnych, wypełnienia materiałem ociepleniowym przestrzeni między wiązarami, uzupełnienia części powierzchni, zamontowania folii paroprzepuszczalnej oraz kontrałat, które po zamocowaniu płyt (...) będą stanowić podłoże pod budowę tarasu. Stwierdzono również usterki typu II o charakterze dotyczącym bezpieczeństwa użytkowego obiektu i jego otoczenia w zakresie zadaszenia pomieszczeń trafo i rozdzielni (...), w przedmiocie odprowadzania wody opadowej z balkonów elewacji na powierzchnię pochylni wjazdu na dziedziniec oraz umiejscowienia puszek załączania oddymiania pomieszczeń. Także w ramach usterek typu III – mogących powodować powstanie mostków cieplnych, drobnych zawilgoczeń itp. o długim czasie rozwoju dla ich uciążliwości dla mieszkańców – ustalono, iż wskazane byłoby poprawienie płyt przekrywających mury opadowe, przejścia wywiewek odpowietrzenia pionów kanalizacyjnych w zakresie dachu budynku oraz odprowadzania wody opadowej z instalacji odwodnienia dachu i balkonów oraz tarasów, usunięcie usterek dotyczących braków w wykonaniu ocieplenia ścian, nadproży czy też właściwego wykonania ocieplenia na ścianach zewnętrznych budynku. Usterki typu IV o charakterze estetycznym dotyczą zawilgocenia i zabrudzenia biologicznego płyt kamiennych na elewacjach oraz murach oporowych, oraz elementów drzwiczek i ścianek zasłaniających szafki licznikowe. W przedmiotowej ekspertyzie stwierdzono, iż w stosunku do przeglądu z 2012 r. ustalone zostały nowe usterki, stwierdzone również wewnątrz budynku, a także nastąpił typowy rozwój usterek głównych (szczególnie typu I) wynikających z oddziaływania czynników atmosferycznych pogarszające stan techniczny budynku i zwiększając wpływ na warstwy izolacyjne. Jak ustalili eksperci – następnym etapem możliwe będzie uszkodzenie warstw izolacyjnych, a także coraz większy rozwój uszkodzeń w elewacji, balkonach oraz tarasach, co będzie się wiązało z pogarszaniem komfortu użytkowego, a także rozwojem zawilgoczeń. Wymienieni stwierdzili również, iż w przedmiotowej nieruchomości rozpoczęte zostały drobne prace remontowe niewymagające znacznych nakładów finansowych. Jako zalecenia mające na celu przygotowanie poszczególnych segmentów nieruchomości do remontu oraz zgłoszenie i wykonanie remontów eksperci określili, iż koniecznym będzie opracowanie rozwiązania przez projektanta w celu stworzenia instalacji wodno-kanalizacyjnej, która prawidłowo odbierałaby wodę opadową, a także ustalenia harmonogramu usuwania usterek oraz regulowania i uzupełnienia pozostałych instalacji. Ponadto potrzebny będzie m.in. wybór rozwiązania zapewniającego doszczelnienie tarasów oraz będzie akceptowalny pod względem estetycznym, zabezpieczenie odkrytych fragmentów konstrukcji przed korozją, uzupełnienie w zakresie brakującego ocieplenia wentylowanych fragmentów oraz usunięcie usterek w pionach kanalizacyjnych.

Główny inżynier przeprowadzający przeglądy – technik budownictwa M. S.- w zeznaniach złożonych w charakterze świadka na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2015 r. potwierdził, iż konstrukcja budynku przy ul. (...) została wykonana w większości prawidłowo, zaznaczając jednakże, iż ma on sporo wad w ramach robót wykończeniowych, wynikających z niedokładności projektowych. Budowa przedmiotowego obiektu była wykonywana w latach 1999-2000, a metody, które wówczas zastosowano nie są obecnie stosowane. Świadek wskazał przykładowo, iż w zakresie tarasów -

wytrzymałość technologii wykorzystywanych do ich wykonania wynosiła maksymalnie 5 lat. Wymieniony potwierdził, iż konieczne jest przeprowadzenie remontu, który będzie się wiązał ze znacznymi kosztami ze względu na powierzchnię tarasów, konieczność dostosowania poszczególnych warstw do wymogów technologicznych, dokonanie odwodnienia i zlecenie ich przeprojektowania. Świadek wskazał również, iż ze względu na postępowanie odparzeń na słupie konstrukcyjnym w garażu świadczy, iż zbrojenie słupów nie zostało wykonane prawidłowo i będzie się to wiązało z obowiązkiem poprawienia i zwiększenia grubości ich otuliny w celu zabezpieczenia przed korozją, a ponadto potwierdził potrzebę naprawy instalacji zrzutu wody.

Świadek M. S. nie podjął się dokładnego określenia kosztów potrzebnych remontów, ale co do poszczególnych części wskazał m.in., iż w zakresie tarasów „jest to sprawa raczej kilkuset tysięcy” (k. 175), natomiast instalacji zrzutu wody „to jest kwota rzędu kilkudziesięciu tysięcy”. Wymieniony określił, iż nie można na pewno określić jak usterki występujące w przedmiotowej nieruchomości będą postępować, jednakże wykazał pewność, iż wystąpi rozwój tych usterek i powstanie nowych. Uzależnił ich progresję od warunków atmosferycznych występujących w ciągu kolejnych lat w naszym kraju, wskazując jednocześnie, że w okresie 2-3 lat problem zacznie być odczuwalny dla mieszkańców.

Sąd Okręgowy w rozważaniach prawnych wskazał, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z późn. zm.) 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. Interpretacja tego przepisu wskazuje, iż chodzi tu o każdą uchwałę, która z gospodarczego lub osobistego punktu widzenia dla skarżącego jest niekorzystna. Sąd badając zasadność podjętej uchwały bierze pod uwagę jej celowość, zasadność i gospodarność. Zdaniem Sądu zaskarżona uchwała nie narusza przepisów prawa, ani interesu członka pozwanej Wspólnoty, tj. strony powodowej. Uchwała ta nakłada na wszystkich członków Wspólnoty zwiększone obciążenia finansowe w celu zwiększenia środków na funduszu remontowym z uwagi na fakt, iż w najbliższym czasie będą potrzebne znaczne środki na przeprowadzenie prac w celu usunięcia usterek i wad występujących w konstrukcji przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z dyspozycją art. 13 ust. 1 ww. ustawy, właściciel ma obowiązek uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, na które składają się m.in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację (art. 14 pkt 1). W orzecznictwie panuje pogląd, iż ustalanie wysokości obciążeń może być określane dla wszystkich tożsamej kwotowo wysokości za 1 m² powierzchni lokalu, ale też wcale nie musi (por. wyrok SN z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97, OSNC 1998/1/6). W okolicznościach niniejszej sprawy – w świetle poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych w oparciu o materiał dowodowy zaoferowany przez strony – zaskarżona uchwała zawiera dostateczne i przekonujące uzasadnienie dla zwiększenia obciążeń na fundusz remontowy dla właścicieli zrzeszonych we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K., do których należy powód – (...) Sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej. Z uwagi na ustalony przez Sąd stan faktyczny, w szczególności ekspertyzy dokonane przez znawców w dziedzinie budownictwa i zeznania świadka M. S., Sąd nie miał wątpliwości, iż stan przedmiotowej nieruchomości jest niezadowalający i wymaga przeprowadzenia koniecznych i kosztownych remontów. Nie są to wyłącznie drobne prace remontowe, które zwykle występują przy tego typu budynkach, ale naprawy, które będą wymagać zlecenia sporządzenia przeprojektowania elementów budynku, zastosowanie nowych technologii, dokonania gruntownych wymian warstw powierzchni konstrukcji. De facto z zeznań świadka wynika, iż będą to najprawdopodobniej prace wymagające kilkuset tysięcy nakładów pieniężnych. Sąd nie podziela stanowiska strony powodowej, jakoby strona pozwana nie wykazała konkretnego uzasadnienia i zasadności podjęcia zaskarżonej uchwały. Z ogółu materiału dowodowego wynika, iż kwota którą rocznie pozyskiwała Wspólnota na fundusz remontowy przed podjęciem uchwały(...) tj. $21.360,52 \text{ m}^2 \times 12 \text{ miesięcy} \times 0,30 \text{ zł} = 76.897 \text{ zł/rok}$ była niewystarczająca na pokrycie wszystkich prac, jakie wymagane są do przeprowadzenia w obrębie nieruchomości. $229.299,64 \text{ zł}$, które do dnia 31 grudnia 2013 r. uzbierała Wspólnota umożliwiając przeprowadzenie koniecznych remontów, ale nie pozwalają na całkowite renowacje wadliwych elementów konstrukcji i wymiany systemów i instalacji w obrębie nieruchomości. Biorąc pod uwagę fakt, iż zgodnie z zeznaniami świadka M. S., który dokonywał analizy stanu technicznego budynku zarówno w roku 2012, jak i pod koniec 2014 r. widoczne są postępy uszkodzeń występujących w przedmiotowym budynku i obecny stan budynku jest oceniany przez wymienionego jako niezadowalający, uchwała zwiększająca kwotę odprowadzaną na

fundusz remontowy z 0,30 zł/m² do 1,50 zł/m² znajduje uzasadnienie w stanie faktycznym ustalonym przez Sąd. W związku z tym zaskarżona uchwała jest zgodna z art. 13 ust. 1 w związku z art. 14 pkt 1 ustawy o własności lokali i nie narusza uzasadnionego interesu strony powodowej.

Sąd Okręgowy podkreślił, że ważne w niniejszej sprawie jest to, że to strona powodowa tj. (...) spółka z o.o. z siedzibą w K. wybudowała przedmiotowy budynek. Wybudowała go z wieloma wadami. Jest to stosunkowo nowy budynek (z 2000 roku), a już obciążony tyłoma poważnymi usterkami. Jak wynika z zeznań specjalisty świadka M. S., który posiada uprawnienia do wykonywania przeglądów rocznych budynków na tarasach w przedmiotowym budynku dochodzi do rozszczelnień, odpadania płytek, w mieszkaniach pod tarasami był problem z zawilgoceniem. Nieusunięcie tej usterki będzie powodowało, że konstrukcja budynku będzie nabierała wody. Jest to poważny problem wymagający jego usunięcia. Remont tych tarasów jest niezbędny, aby nie doszło do poważniejszych problemów w tym budynku. A jest to tylko jeden z problemów istniejących w przedmiotowym budynku. Nie dosyć, że strona powodowa (...) L. wybudowała przedmiotowy budynek z wadami, to jeszcze niniejszym pozwem próbuje uniemożliwić Wspólnocie usunięcie tych usterek. Jest to ewidentne nadużycie ze strony powoda i takie postępowanie powoda jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego nie zasługuje na ochronę sądu. Nie dosyć, że Wspólnota musi usuwać usterki za które winę ponosi wykonawca to jeszcze musi odpowiadać na pozew z żądaniem uchylecia uchwały na mocy której Wspólnota chce zgromadzić środki finansowe na w/w remonty.

Przedmiotowa uchwała nie narusza w żaden sposób praw strony powodowej, albowiem jak wynika z oświadczenia pozwanego złożonego na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2015r., któremu pełnomocnik strony powodowej nie zaprzeczył strona powodowa nie uiszcza żadnych kwot na fundusz remontowy, ani w kwocie dotychczasowej 0,30 zł/m², ani w obowiązującej obecnie tj. 1,50 zł/m². Nie uiszcza także pełnej należności z tytułu opłat eksploatacyjnych. Strona powodowa narusza w ten sposób obowiązujące przepisy, a dodatkowo nie zgadza się aby pozostali współwłaściciele nieruchomości mogli ze swoich środków sfinansować remont niezbędny do wykonania w przedmiotowym budynku. Jest to jak już wspomniano wyżej nadużycie prawa. Wspólnota zgodziła się na podwyższenie stawki na fundusz remontowy do kwoty 1,50 zł/m², albowiem sam tylko remont tarasów będzie kosztował kwotę kilkuset tysięcy złotych. Aktualnie Wspólnota dysponuje kwotą 229.299,64 zł. Podwyższenie stawki remontowej do w/w sumy da Wspólnocie oszczędności rzędu 384.489,36 zł (21.360,52 m² x 12 m-ce x 1,50 zł/m² = 384.489,36 zł), co łącznie z oszczędnościami Wspólnoty pozwoli jej na wykonanie w/w remontu. Na wyższą kwotę niż 1,50 zł członkowie Wspólnoty nie wyrazili zgody, albowiem uzależnili dalsze podwyższenie zaliczek na fundusz remontowy od postępów prac oraz ich jakości. Wspólnota z tytułu istniejących wad zgłosiła wierzytelność ponad 4 miliony złotych w postępowaniu upadłościowym w stosunku do strony powodowej, ale prawdopodobieństwo uzyskania tej kwoty jest niewielkie, zważywszy na duże obciążenie hipoteczne na rzecz Banku, które wyprzedza wierzytelność Wspólnoty. W przypadku oddalenia powództwa właściciele lokali w przedmiotowej Wspólnocie nie mogliby dokonać naprawy budynku, co byłoby rozwiązaniem nie do przyjęcia, bo przecież za obecny, zły stan techniczny budynku odpowiada strona powodowa.

Powyższy wyrok w całości zaskarżył apelacją powód. Apelacja zarzuciła: 1) naruszenie prawa materialnego, a to art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali poprzez nieuchylenie uchwały nr(...)przez przyjęcie, że nie wyczerpuje ona przesłanek wymienionych w tym przepisie i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością i praw strony powodowej przez art. 65 k.c. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie przy ustalaniu treści zaskarżonej uchwały okoliczności w których uchwała została podjęta oraz celu podjęcia uchwały; 2) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 §1 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd granic swobodnej oceny dowodów polegające na dowolnym i fragmentarycznym rozważeniu materiału dowodowego, a w tym pominięcie intencji podjęcia uchwały. Uchwała została bowiem podjęta celem uzyskania od upadłego powoda jak największych środków, których wspólnota może nie uzyskać w postępowaniu upadłościowym; 3) niezgodność istotnych ustaleń faktycznych Sądu z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, w szczególności poprzez wadliwe ustalenie, że zawiera on dostateczne i przekonujące uzasadnienie dla zwiększenia obciążeń na fundusz remontowy, kiedy to Wspólnota nie podejmowała żadnych uchwał o planowanych remontach na zebraniach sprawozdawczych, nie uchwalono też żadnego planu gospodarczego; 4) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 217 k.p.c. poprzez niedopuszczenie dowodu z zeznań

świadka J. N. (2) pomimo że powód powziął wiadomość o świadku na zebraniu Wspólnoty w dniu 30.03.2015 r. i był to świadek mający istotną wiedzę o możliwościach usunięcia wad występujących w obiekcie i kosztach z tym związanych. Podnosząc powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwana w odpowiedzi wniosła o oddalenie apelacji. Podniosła, iż w postępowaniu upadłościowym Syndyk masy upadłości złożył zestawienie wierzytelności zgłoszonych przez wierzycieli i rozpatrzonych przez Syndyka obejmujące zgłoszoną przez Wspólnotę wierzytelność w wysokości 5.000.333,08 zł, a Syndyk uznał kwotę 588.625,98 zł tytułem zgłoszonych wad budynku i złożył ekspertyzę wydaną na jego zlecenie przez M. P., która to ekspertyza potwierdza istnienie wad budynku.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Brak podstaw do uwzględnienia apelacji. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne. Sąd Okręgowy, mimo formalnie podniesionych zarzutów, generalnie nie kwestionuje faktów ustalonych przez Sąd Okręgowy. W uzasadnieniu apelacji wskazuje bowiem, że Sąd I instancji pominął cel podjęcia przez Wspólnotę przedmiotowej uchwały, którym była chęć zabezpieczenia sobie jak największej kwoty na rzecz przyszłych remontów, a to w związku z ogłoszeniem upadłości Spółki (...). W apelacji zakwestionowała również potrzebę przeprowadzenia remontów wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i koszty z tym związane, jednakże ostatecznie apelujący nie zaprzeczył podniesionej w odpowiedzi na apelację okoliczności, iż w postępowaniu upadłościowym Syndyk masy upadłości (...) sp. z o.o. uznał zgłoszoną przez pozwaną Wspólnotę wierzytelność w kwocie 588.625 zł tytułem wad budynku. Tym samym ustalenie Sądu Okręgowego, iż budynek przy ul. (...) wymaga naprawy, a koszt tych napraw znacznie przewyższa kwotę 229.229 zł, jaką pozwana Wspólnota ma obecnie zgromadzoną na funduszu remontowym, nie może budzić wątpliwości. W tej sytuacji za nietrafny należy uznać zarzut naruszenia art. 217 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku z zeznań św. J. N. (3). Pomijając to, iż wniosek powoda o przesłuchanie tego świadka, jak słusznie uznał Sąd Okręgowy, był spóźniony, to skoro ostatecznie bezsporne jest, iż koszt remontu budynku wyniesie co najmniej 588.625 zł, to bezprzedmiotowe byłoby przesłuchiwanie tego świadka na okoliczność tych kosztów. Zgodnie bowiem z art. 229 k.p.c. przedmiotem dowodu są tylko fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, a w niniejszej sprawie dotyczącej uchwały Wspólnoty o podwyższeniu zaliczki na fundusz remontowy nie jest istotne dokładne ustalenie kosztów związanych z tym remontem.

Z wyżej wskazanych względów nietrafne są również zarzuty dotyczące naruszenia art. 65 k.c. i art. 233 §1 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd Okręgowy intencji podjęcia przedmiotowej uchwały. Niewątpliwie celem tej uchwały było zgromadzenie wyższej kwoty na funduszu remontowym Wspólnoty. Skoro jednak budynek ma wady, wymaga remontu, a jego koszt niewątpliwie znacznie przekracza sumę zgromadzoną na funduszu remontowym, to nie sposób uznać ten cel za naganny.

Nieuzasadniony jest także zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Sąd Okręgowy prawidłowo uznał, że przedmiotowa uchwała nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani w inny sposób nie narusza interesu skarżącego. Podwyższenie zaliczki na fundusz remontowy z uwagi na występującą potrzebę przeprowadzenia kosztownej naprawy budynku nie można uznać za sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Sąd Apelacyjny podziela w pełni stanowisko Sądu I instancji, iż zaskarżona uchwała zawiera dostateczne i przekonujące uzasadnienie dla zwiększenia obciążeń na fundusz remontowy. Z niekwestionowanego ustalenia tego Sądu wynika, że kwota jaką rocznie pozyskiwała Wspólnota na fundusz remontowy przed podjęciem przedmiotowej uchwały wynosiła zaledwie 76.897 zł i jest niewystarczająca na pokrycie wszystkich potrzebnych napraw, których koszt wyniesie co najmniej ponad pół miliona zł. Podwyższenie zatem składki na fundusz remontowy w tej sytuacji należy ocenić jako całkowicie zgodne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Trudno również uznać, że uchwała ta narusza interes powoda, skoro podwyższenie zaliczki na fundusz remontowy dotyczy w jednakowym stopniu wszystkich właścicieli lokali we Wspólnocie (1,50 zł/m kw.), a obowiązkiem każdego właściciela zgodnie z art. 13 ust.1 i art. 14 wyżej wskazanej ustawy jest uczestniczenie w kosztach zarządu, obejmujących m.in. wydatki na remonty i bieżące konserwacje, związanych z utrzymaniem nieruchomości

wspólnej. Ponadto, co podkreślił Sąd Okręgowy, powód nie uiszczał żadnych kwot na fundusz remontowy, ani w stawce dotychczasowej, ani w podwyższonej przedmiotową uchwałą, nie uiszczał także pełnej należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, narusza więc obowiązujące przepisy, a dodatkowo nie zgadza się aby pozostali współwłaściciele nieruchomości mogli ze swoich środków sfinansować remont niezbędny do wykonania w przedmiotowym budynku.

Z wyżej omówionych przyczyn Sąd Apelacyjny uznał apelację za bezzasadną i na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł o jej oddaleniu.

SSA Barbara Górczanowska SSA Andrzej Szewczyk SSA Elżbieta Uznańska