

Sygn. akt I ACa 701/18

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 30 października 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Sławomir Jamróg (spr.)
Sędziowie:	SSA Paweł Rygiel SSO del. Izabella Dyka
Protokolant:	st. sekr. sądowy Paulina Klaja

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2019 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa K. G.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 8 lutego 2018 r. sygn. akt I C 446/17

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Izabella Dyka SSA Sławomir Jamróg SSA Paweł Rygiel

Sygn. akt I ACa 701/18

## UZASADNIENIE

Powód K. G. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. wniósł o uchylenie uchwały nr(...) z dnia 16 lutego 2017 r. podjętej częściowo na zebraniu w dniu 15 lutego 2017 r. oraz częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów w przedmiocie wykonania remontu budynku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Powód zarzucił, iż powyższa uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jego obiektywny interes powoda, a także jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w K. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 8 lutego 2018 roku sygn. akt I C 446/17 Sąd Okręgowy oddalił powództwo (pkt I) i zasądził od K. G. na rzecz pozwanej kwotę 360 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II).

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowił następujący stan faktyczny:

Powód K. G. był współwłaścicielem w 1/2 części lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy ul. (...), z którym związane jest prawo do udziału w nieruchomości wspólnej w wysokości 17/100 części. Lokal ten jest usytuowany na III piętrze (strychu) budynku ma pow. 100,86 m<sup>2</sup>. Wysokość ścian w lokalu powoda wynosi 1,20 m. Nie posiada on okien, za wyjątkiem doświetlenia poddasza.

Przedmiotowy lokal powód nabył w 2007 r. jako użytkowy. W przyszłości planował zmianę jego przeznaczenia na lokal mieszkalny, po dokonaniu adaptacji i nadbudowie. Od daty zakupu powód nie przeprowadził w lokalu żadnych prac remontowych, nie wykorzystywał też go w żaden sposób, pozostawiając go pustym i nieogrzewanym. W okresie od 2013 do 2016 r. powód za zgodą pozwanej uiszczał 50% opłaty na koszty zarządu i fundusz remontowy z powodu deklarowanego remontu lokalu. Od 2016 r. powód był zobowiązany uiszczać pełną kwotę zaliczki na fundusz remontowy, natomiast zaliczka na koszty zarządu nadal pozostała na poziomie 50% stawki wymaganej. W 2015 r. powód podjął działania mające na celu zbycie lokalu, do czego wówczas nie doszło. Budynek mieszkalny przy ul. (...) w K. został wybudowany w 1939 r. Jest to budynek wielorodzinny, 5 kondygnacyjny, w tym poddasze i piwnica. W budynku znajduje się 7 lokali mieszkalnych i dwa użytkowe. Budynek jest wyposażony w instalacje wodociągową, elektryczną, gazową, kanalizacyjną. Budynek nie posiada instalacji ogrzewania centralnego tylko indywidualnie w lokalach. Ściany fundamentowe i zewnętrzne budynku są ceglane. Dach budynku jest betonowy, kryty papą. W zakresie ścian fundamentowych budynku widoczne jest zawilgocenie spowodowane brakiem/uszkodzoną izolacją pionową. W zakresie ścian zewnętrznych widoczne są ubytki, odspojenia tynku, podobnie występują spękania i odspojenia tynku w cokole oraz w gzymsie. W zakresie balkonów budynku występują widoczne ubytki, odspojenia tynku, korozja betonu, nieszczelne spękane posadzki. Dach budynku w zakresie konstrukcji jak i pokrycia jest w stanie dobrym. Brak widocznych uszkodzeń i deformacji konstrukcji. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w K. w dniu 15 lutego 2017 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę nr(...) Zgodnie z § 1 ust. 1 uchwały Wspólnota postanowiła wykonać remont budynku przy ul. (...) w K. w zakresie obejmującym: termoizolację ściany frontowej, tylnej oraz bocznej, izolację pionową ścian piwnic, renowację balkonów wraz z balustradami, odnowę cokołów oraz portalu wejściowego, obróbki blacharskie, prace towarzyszące w/w pracom. Wszystko to zgodnie z załączonym do uchwały kosztorysem wykonawcy.

W ust. 2 i 3 postanowiono, że inwestycja zostanie sfinansowana z kredytu bankowego. Szacunkowy jej koszty wraz z kosztem wynagrodzenia inspektora nadzoru miał wynieść 160.000,00 zł. Ewentualne prace dodatkowe niezbędne do właściwego zrealizowania prac sfinansowane miały zostać ze środków funduszu remontowego Wspólnoty. Po przeprowadzeniu głosowania za uchwałą oddano głosów reprezentujących w sumie 83 % udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciwko oddano głosów reprezentujących w sumie 17% udziałów w nieruchomości wspólnej, głosów wstrzymujących się od głosowania nie oddano. Powód był obecny na zebraniu pozwanej, głosował przeciwko podjętej uchwale. Przed głosowaniem odbyła się dyskusja, w której poruszony został problem zakresu remontu budynku. Przedstawiciele pozwanej wyjaśnili powodowi, iż pozwana nie posiada środków finansowych na ocieplenie dachu budynku, o co powód uprzednio wnioskował.

Zgodnie z wynikami i zaleceniami okresowej, pięcioletniej kontroli sprawności technicznej i użytkowej oraz estetyki budynku położnego przy ul. (...) w K., przeprowadzonej w grudniu 2012 r. przez mgr. inż. J. S. stwierdzonej protokołem

nr (...), pozwana winna była wykonać remont balkonów, prace związane z odnowieniem elewacji budynku połączone z ociepleniem oraz izolacji pionowej ścian. Stopień pilności tych prac określono jako II i III, co oznacza, iż powinny być one przeprowadzone w okresie do trzech lat od daty kontroli. Ostatecznie opisane prace nie zostały wykonane pomimo, iż już uprzednio pozwana uchwałą nr (...) (podjętą częściowo na zebraniu w dniu 5 marca 2015 roku, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów) postanowiła wykonać remont elewacji budynku wraz z pracami dodatkowymi oraz zdecydowała, że inwestycja ta finansowana będzie przy wykorzystaniu środków własnych zgromadzonych na funduszu remontowym oraz z kredytu bankowego. Pozwana dokonała wyboru wykonawcy prac remontowych tj. firmę (...), w którą podpisała stosowaną umowę jak też złożyła wniosek o kredyt.

Przy tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji powód nie wykazał, by zaistniały przesłanki 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., dalej u.ow.l.) tj nie udowodnił, aby zaskarżona uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy właścicieli lokali. Analizując zaskarżoną uchwałę pod kątem zgodności uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że stan techniczny budynku już w 2012 r. wymagał wykonania prac remontowych w zakresie ścian zewnętrznych, fundamentów oraz balkonów. Konieczność wykonania prac remontowych w budynku w /w zakresie została stwierdzona protokołem okresowej, pięcioletniej kontroli sprawności technicznej i użytkowej oraz estetyki budynku z dnia 21 grudnia 2012 r. jak też protokołem z dnia z dnia 5 grudnia 2016 r. W zakresie dachu budynku, zarówno co do jego konstrukcji, jak i pokrycia, stwierdzono, iż jego stan jest dobry i nie wymaga wykonania prac naprawczych. Podejmując decyzję w przedmiocie zakresu prac remontowych pozwana wzięła pod uwagę stan techniczny budynku, stopień pilności wykonania prac i własne możliwości finansowe. W toku postępowania powód nie wykazał, ażeby prace w zakresie prac związanych z termoizolacją dachu miałyby być pilniejsze, aniżeli prace wskazane przez pozwaną w uchwale. Wobec ograniczonych środków finansowych na pozwana Wspólnota dokonując wyboru zakresu prac kierowała się względami obiektywnymi tj. stanem technicznym budynku, uznając, iż najbardziej pilne są prace remontowe w zakresie tych części wspólnych budynku, które są w najgorszym stanie technicznym. Dokument w postaci opinii technicznej z dnia 12 kwietnia 2017 r., przedłożony przez powoda w zestawieniu z protokołami oceny stanu technicznego budynku, wskazuje na potencjalne korzyści ekonomiczne jakie mógłby powód ponieść w przypadku wykonania termoizolacji dachu, który w aktualnej sytuacji braku możliwości wykorzystania lokalu jako mieszkalnego (z uwagi na brak odpowiedniej wysokości oraz ograniczony dostęp światła dziennego), nie pozwala na przyjęcie, iż zaskarżona uchwała jest sprzeczna z zasadami prawidłowej gospodarki, bądź z przepisami prawa.

Zdaniem Sądu przedmiotowa uchwała nie narusza także w żaden sposób praw powoda, albowiem jak wynika z materiału dowodowego powód zakupił lokal o charakterze użytkowym, który jest usytuowany na styku budynku. Obecnie z uwagi na cechy konstrukcyjne (wysokość oraz brak wystarczającego dostępu do światła dziennego) nie jest możliwe, aby powód bez nadbudowy dachu, mógł wykorzystywać w/w na cele mieszkalne. Pozwana w żaden sposób nie ograniczyła uprawnień powoda, może on korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, w takim zakresie jak dotychczas. Planowany remont opisanych wyżej części wspólnych budynku, niewątpliwie zabezpieczy go przed dalszą degradacją, poprawi estetykę oraz termoizolację. Korzyści płynące z tego tytułu obejmą wszystkich członków Wspólnoty.

Powyższe uzasadniało oddalenie powództwa.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Okręgowy powołał art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł powód zaskarżając wyrok w całości i zarzucając :

1. naruszenie prawa materialnego, a to art. 25 ust. 1 u.ow.l. poprzez błędne uznanie, że zaskarżona uchwała jest zgodna z zasadami prawidłowej gospodarki i nie narusza interesu powoda, podczas gdy okoliczności ujawnione wskazują, że uchwała w sposób rażący narusza w/w dyrektywy i jako niesprawiedliwa i niegospodarna powinna być uchylona przynajmniej w części dotyczącej termomodernizacji (ocieplenia), gdyż legitymizuje ona sytuację, w której na lokal

powoda, który wyłączono z ocieplenia budynku przypada prawie 1/5 kosztów tej inwestycji, co w sposób oczywisty godzi w podstawowe poczucie sprawiedliwości;

2. naruszenie przepisów postępowania, a to art. 278 kpc w zw. z art. 227 kpc wyrażające się w oddaleniu wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, podczas gdy dowód ten był przydatny dla rozstrzygnięcia sprawy, ponieważ pozwoliłby powodowi wykazać, że nieobjęcie ociepleniem lokalu powoda (w zaskarżonej uchwale) jest nieracjonalne zarówno z punktu widzenia właściwości termoizolacyjnych lokalu powoda, jak i budynku (kamienicy) jako całości; tym samym powód został pozbawiony możliwości wykazania przesłanek z art. 25 ustawy u.o.w.l., w tym sprzeczności z zasadami prawidłowej gospodarki i naruszenie interesu powoda;

3. naruszenie przepisów postępowania, a to art. 229 kpc i art. 221 kpc, poprzez ich niezastosowanie i nieuznanie tym samym przez Sąd I instancji, iż pozwana przyznała, iż zaskarżona uchwała jest niezgodna z zasadami prawidłowej gospodarki i narusza interes powoda, podczas gdy zastosowanie tych przepisów było konieczne, gdyż pełnomocnik pozwanego na rozprawie w dniu 30 stycznia 2018 r. oświadczył, że „nie kwestionuje treści, prawdziwości Opinii prywatnej”; a jednocześnie z opinii (...) w sposób oczywisty wynikało, że brak kompleksowego ocieplenia bryły budynku stanowi pokrzywdzenie powoda, a dodatkowo znacząco (o 15%) pogarsza efektywność termoizolacji w skali całego budynku (kamienicy). Powyższe skutkować winno przyjęciem przez Sąd, że pozwany de facto przyznał istnienie przesłanek 2 art. 25 ust.1 u.o.w.l.

4. naruszenie przepisów postępowania, a to art. 232 kpc w zw. z art. 6 kc poprzez niewłaściwe ich zastosowanie i błędne uznanie, że na powodzie ciążył obowiązek wykazania, że ocieplenie jego lokalu jest „pilniejsze” niż pozostałe prace ujęte w uchwale, podczas gdy nie było obowiązkiem Powoda wykazywanie, że objęcie jego lokalu ociepleniem ma być pilniejsze niż inne prace, ponieważ wystarczające było wykazanie (co powód uczynił choćby niezakwestionowaną opinią prywatną), że ocieplenie jego lokalu jest tak samo istotne jak ocieplenie innych lokali, a nawet wykazał, że jest istotniejsze niż choćby ocieplenie piwnic, które objęte zostały uchwałą;

5. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku polegający na nieuprawnionym ustaleniu, że uchwała obejmuje w całości roboty remontowe, podczas, gdy uchwała ta przede wszystkim obejmuje inwestycję polegającą na ociepleniu (termomodernizacji), która z natury rzeczy nie jest remontem;

6. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku, polegający na nieuprawnionym ustaleniu, że faktyczną przyczyną nieobjęcia ociepleniem lokalu Powoda były problemy finansowe Wspólnoty (brak środków). podczas gdy okoliczność ta nie miała miejsca (powód wykazał, że na funduszu remontowym zdeponowana była kwota 57 128, 68 zł), nadto Wspólnota w okresie podejmowania zaskarżonej uchwały planowała inne inwestycje. W tym inwestycje zbyt kosztowne (np. zakup i dostawę stojaka rowerowego za 4 300 zł), a nadto inwestycja i tak finansowana była z kredytu bankowego, a zatem nic nie stało na przeszkodzie, by kredyt był zaciągnięty na kwotę potrzebną na kompleksową realizację ocieplenia kamienicy;

7) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku polegający na ustaleniu, że remonty zalecane w protokole nr (...) z 2012 r. były pilne, skoro sama Wspólnota dopiero po 5 latach od daty zaleceń podjęła temat tych prac;

8) naruszenie przepisów postępowania, a to art. 236 kpc w zw. 2 art. 227 kpc i art. 232 kpc poprzez niewydanie postanowień dowodowych w przedmiocie zaferowanych przez powoda dowodów, w tym opinii (...), sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) za rok 2016 r. (złożonego w piśmie przygotowawczym z dnia 24.07.2017 r.), a także kosztorysu z dnia 5.02.2017 r. złożonego przez Powoda na rozprawie w dniu 30.01.2018 r., która to bierność miała wpływ na wynik sprawy, gdyż wobec niewypowiedzenia się przez Sąd co do tych dowodów nie jest możliwa należąca kontrola rozumowania Sądu I instancji (por. stanowisko wyrażone w wyroku S.A w Krakowie 2 18.06.2014 r. I ACa 488/14);

9) naruszenie przepisów postępowania, a to art. 328 par. 2 kpc wyrażające się w tym, iż Sąd I instancji nie wypowiedział się w uzasadnieniu na temat dowodów, o których mowa w pkt 8 powyżej, a nadto nie wypowiedział się

w sposób precyzyjny w jakim zakresie dał wiarę zeznaniom Powoda, a w jakim nie poprzestając jedynie na niejasnym sformułowaniu, że „Sąd w zasadniczej części dał wiarę zeznaniom powoda”. W praktyce uchybienie to doprowadziło do sytuacji, w której nie wiadomo np. czy Sąd dał wiarę powodowi co do tego, czy Wspólnota posiadała wystarczające środki finansowe na kompleksową realizację ocieplenia budynku, czy też nie dał mu wiary w tym zakresie.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. z dnia 15 lutego 2017 r. i zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych za obie instancje; ewentualnie zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie w/w uchwały w części dotyczącej termomodernizacji ściany frontowej, tylnej oraz bocznej i zasądzenie od Pozwanego na rzecz Powoda kosztów procesu wg norm przepisanych za obie instancje względnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Kwestionując zasadność zarzutów powoda strona pozwana dodatkowo wskazała, że powód utracił legitymację czynną wobec zbycia lokalu.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego dodatkowo uznając za okoliczność niesporną, że powód w dniu 28 listopada 2018r. zbył własność lokalu nr (...) obj.(...) wpis nabywców do księgi nastąpił i powód przestał być członkiem wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Przyjęcie rocznego planu gospodarczego a więc także podjęcie decyzji o poważnym remoncie jak i związanych z tym kosztów stanowiących element kosztów zarządu wymaga uchwały wspólnoty. Wydatki na remonty mogą być pokryte przez właścicieli albo w formie bezpośredniej wpłaty stosownej kwoty, albo poprzez zaciągnięcie zobowiązania w formie kredytu na remont przez wspólnotę, przy czym wybór formy finansowania pozostawiony jest decyzji ogółu właścicieli (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2012 r. V CSK 150/11 LEX nr 1212825). Przyjęcie przez właścicieli lokali określonego zadania inwestycyjnego wymaga przesądzenia określonych zasad zagwarantowania środków na ten cel. Kwestionowana uchwała spełnia te wymogi. Przy jej podjęciu nie doszło do wynikającego z u.ow.l. naruszenia zasad głosowania.

Z samego założenia właściciele lokali mogą mieć różne, sprzeczne interesy w zakresie partycypacji w przedsięwzięciu inwestycyjnym wspólnoty( por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2010 r. V CSK 367/09 OSNC 2010/11/153). W tym jednak wypadku powód nie wykazał, że jego interes jako ówczesnego współwłaściciela nieruchomości wspólnej powinien uzyskać prymat nad interesem pozostałych członków wspólnoty.

Przede wszystkim powód nie wykazał, że istnieje konieczność remontu dachu lub, że bez remontu dachu nie osiągnie się celu wynikającego z remontu elewacji i termoizolacji ścian, ewentualnie, że wykonanie remontu dachu powinno wyprzedzać remont ścian bocznych z punktu widzenia zasad wykonywania prac remontowo- budowlanych (np. po to by w przyszłości remont dachu nie zniszczył już wykonanego remontu dokonanego na podstawie kwestionowanej uchwały) lub, że etapowe wykonywanie remontu nie ma ekonomicznego czy gospodarczego sensu. Powód tego nie wykazał. Wbrew zarzutom apelacji należy rozróżnić nieosiągnięcie pełnego efektu termoizolacji od pogorszenia efektu izolacyjności.

Należy podkreślić, że działania wspólnoty nie muszą zmierzać do polepszenia lokalu powoda albowiem celem działania wspólnoty jest zarząd nieruchomości wspólnej.

Okoliczność, że remonty elewacji były zalecane już w protokole kontroli okresowej nr (...) z 2012 r., a remont dotąd nie został wykonany nie uchyla potrzeby jego wykonania. To więc, że upłynął dłuższy czas od stwierdzenia po raz pierwszy potrzeby takiego remontu tylko potwierdza aktualność zaskarżonej uchwały. Fakt, że protokoły kontroli okresowej nie miał charakteru opinii rzeczoznawcy nie uchyla możliwości wyprowadzenia z nich podstaw do oceny złego stanu technicznego budynku w odniesieniu do ścian i piwnic. Kontrole tego typu dokonują bowiem osoby, które posiadają

odpowiednie uprawnienia budowlane (art. 62 ust. 5 prawa budowlanego), a dokument prywatny również może być podstawą ustaleń w postępowaniu cywilnym, tym bardziej, że powód nawet nie próbował dowodzić innego stanu budynku.

Wnioski dowodowe powoda (jak zresztą wynika to z zarzutu apelacji) zmierzały do wykazania istotności ocieplenia poddasza co przekłada się bezpośrednio na stan lokalu powoda zapominając, że celem wspólnoty jest zarząd nieruchomością wspólną, a nie doprowadzenie do zwiększenia użyteczności poszczególnych lokali czy też umożliwienie przekształcenie lokalu użytkowego powoda w lokal mieszkalny. Ocieplenie lokalu powoda ma znaczenie dla zarządu wspólnoty tylko w takim zakresie w jakim przekłada się to na potrzebę zapewnienia właściwego stanu budynku jako elementu nieruchomości wspólnej. W tym zaś przypadku dach jeszcze jest w stanie dobrym i nie wymaga jeszcze remontu. Wykonanie pełnej termoizolacji nie musi zostać dokonane w ramach jednego remontu. Powód ponadto nielogicznie z jednej strony podnosi celowość termoizolacji, z drugiej dąży do ewentualnego uchylecia zgody na docieplenie ścian i piwnic. Termoizolacja jest zaś tylko jednym z elementów przedmiotu zaskarżonej uchwały. Nawet jeżeli koszty docieplenia stanowią znaczącą część kosztów planowanego remontu, to jednak nie trzeba wiadomości specjalnych by stwierdzić, że jeżeli już się dokonuje naprawy ścian w tym izolacji pionowej, renowacji balkonów, odnowy cokołów, obróbkę blacharskich oraz prac przynależnych związanych z naprawą elewacji ( np otynkowania), to racjonalne jest przy tej okazji dokonanie jednocześnie docieplenia. Analogicznie w sytuacji gdyby doszło w przyszłości do konieczności naprawy dachu racjonalne będzie wykonanie wówczas także ocieplenia dachu i poddasza budynku.

Przedłożona przez powoda opinia techniczna rzeczywiście nie była zasadniczo zakwestionowana przez pozwaną, jednak wnioski tam zawarte nie mają wiążącego znaczenia dla Sądu. Sąd Apelacyjny nie podziela zaś wniosku o nieracjonalności działań wspólnoty wskazanego w opinii technicznej audytora M. M., szczególnie w zakresie rzekomych strat dla użytkownika lokalu na strychu, skoro powoływana w apelacji opinia techniczna wskazuje jednocześnie, że docieplenie ścian nie pogorszy w żaden sposób współczynnika przenikania dachu (4,258). Nie ma tu więc żadnego pogorszenia. Sąd Apelacyjny nie kwestionuje natomiast stanowiska autora opracowania, że brak wykonania remontu dachu, w tym docieplenia tej części budynku i strychu nie doprowadzi jeszcze przy remoncie określonym w uchwale do osiągnięcia pożądanej pełnej termoizolacyjności budynku, która docelowo ma zmniejszyć zapotrzebowanie na energię o ok. 53,99%. Powoływana przez powoda opinia prywatna wskazuje jednoznacznie, że docieplenie ścian zewnętrznych i ścian piwnic to jeden z możliwych i dopuszczalnych wariantów dążenia do prawidłowej oszczędności energii (k. 42). Efekt ten można osiągnąć albo jednorazowo albo etapowo. Opinia przedstawiona przez powoda nie dowodzi więc, że bez remontu dachu nie osiągnie się celu wynikającego z termoizolacji ścian, albowiem z opinii przedstawionej przez powoda wynika wprost, że po tej częściowej termoizolacji znacząco zmniejszy się łączne zapotrzebowanie na energię całości budynku (38,85%). Prowadzenie więc wnioskowanego odvodu z opinii biegłego ds. budownictwa, która miałyby potwierdzić dane wynikające z opinii prywatnej przedstawionej przez powoda jest bezprzedmiotowe. Opinia prywatna stanowiąca rozwinięcie twierdzeń powoda nie wskazuje bowiem nieracjonalności etapowego wykonania prac remontowych, których jednym z celów powinno być także docieplenie budynku, ale określa tylko, że pełna termoizolacja jest stanem pożądanym. Tego jednak nie można oderwać od związanych z tym kosztów. Termoizolacja pełna w zależności od stanowiska stron zwiększa koszty remontów od 30-60%. Nawet jednak przy przyjęciu wersji powoda jest to wzrost znaczący. Opinia prywatna nie uwzględnia też priorytetów remontowych wynikających z aktualnego stanu technicznego poszczególnych elementów budynku. Powód nie składał zaś wniosków dowodowych mających wykazać, że remont dachu już jest konieczny w tym momencie, a przynajmniej, że powinien być wykonany razem z remontem ścian bocznych z punktu widzenia zasad prawidłowego wykonywania prac remontowo- budowlanych (np. po to by w przyszłości remont dachu nie zniszczył już wykonanego remontu dokonanego na podstawie kwestionowanej uchwały albo nie zwiększył w sposób istotny łącznych kosztów wykonania remontu całego budynku).

Działania wspólnoty nie muszą zmierzać do natychmiastowego polepszenia stanu całej nieruchomości wspólnej, a przez to także polepszenia stanu lokalu powoda, w tym do zapewnienia oczekiwanej przez niego termoizolacyjności jego lokalu. Ocena interesu powoda nie może być więc dokonywana przez pryzmat sytuacji właściciela lokalu

użytkowego, lecz przez pryzmat jego interesu jako współwłaściciela całego budynku. Wbrew stanowisku powoda oczywiste jest, że przeprowadzenie remontu w ramach którego nastąpi także docieplenie ścian i piwnic ma znaczenie dla stanu całego budynku, w tym jego izolacyjność termiczną. Wykonanie zaś termoizolacji jest logiczne w aspekcie zasadności remontu wynikającego z aktualnego stanu ścian ( w tym najniższej kondygnacji) i balkonów. W tym przypadku nie ma więc uzasadnionych podstaw do uznania, że interes powoda powinien uchylić wolę większości członków wspólnoty.

Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska powoda, że okoliczność, iż na funduszu remontowym zdeponowana była kwota 57.128, 68 zł wskazuje na dobrą sytuację finansową wspólnoty. Istotne bowiem jest, że nie ma tam odpowiednich środków na wykonanie remontu objętego uchwałą, a tym bardziej remontu całego budynku z pełnym dociepleniem). Ewentualny zaś remont dachu jeszcze by te koszty znacząco zwiększył, co wynika zresztą także z przedstawianej przez powoda korekty kosztów.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko strony pozwanej, że z funduszu powinny być finansowane naprawy bieżące czy też nieprzewidziane koszty, w tym ewentualnych remontów koniecznych. Nie wyklucza to jednak także wydatków na zakup stojaków na rowery, jeżeli zakup taki jest celowy i służy wszystkim współwłaścicielom. Twierdzenia pozwanej, że uchwała wspólnoty w tym zakresie nie była zaskarżona przez współwłaścicieli, nie były zaprzeczone przez powoda, stąd także i z tej przyczyny nie można pominąć potrzeby sfinansowania tych wydatków ze środków pozostających na koncie wspólnoty.

Budynek przy ul. (...) nie jest budynkiem nowym (został wybudowany w 1939r.) i istnieje nadto ryzyko awarii wymagającej natychmiastowego zaangażowania środków finansowych. To wymaga także zabezpieczenia pewnej rezerwy na nieprzewidziane wydatki. Ewentualne zużycie wszystkich środków na remont dachu, który jeszcze nie ma charakteru koniecznego byłoby sprzeczne z zasadami logiki i naruszałoby interes wszystkich członków wspólnoty. To że część środków pozostawała na lokacie terminowej raczej wskazuje na prawidłowe działanie wspólnoty ( kwestia oprocentowania) i nie zmienia możliwości zerwania lokaty w nagłym wypadku. Ponadto powód nie zakwestionował też twierdzeń pozwanej, że fundusz stanowi również zabezpieczenie spłaty kredytu. Realizacja zaś oczekiwań powoda wymagałaby zwiększenie zobowiązań wspólnoty, co mogłoby zagrozić płynności finansowej pozwanej.

Powyższe wskazuje, że powód nie tyle kwestionuje zgodność uchwały z zasadami prawidłowej gospodarki, co dąży do wymuszenia szerszego remontu, a to wiąże się ze znacznym zwiększeniem zadłużenia pozwanej. Takie działanie nie jest racjonalne i to właśnie zachowanie powoda należy ocenić negatywnie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny nie podziela więc zarzutu naruszenia art. 25 u.ow.l.

Niezależnie od tego Sąd Apelacyjny kwestionuje istnienie legitymacji czynnej powoda, skoro utracił ona status członka wspólnoty, a nie przedstawił argumentów wskazujących, że uchwała będzie nadal oddziaływać na jego sytuację prawną (np. poprzez ewentualne obowiązki związane z okresem kiedy pozostawał członkiem wspólnoty). Wprawdzie przepis art. 25 u.w.l nie przewiduje wprost jako jednej z przesłanek zaskarżenia uchwały istnienia interesu prawnego, to jednak z samej istoty tego powództwa wynika, że legitymacja czynna do jego wytoczenia jest ściśle związana z posiadaniem statusu właściciela lokalu (art. 25 ust. 1 u.ow.l). Ponadto wskazana norma prawna także przesłankowo wiąże zasadność roszczenia z naruszeniem interesem właściciela. Powództwo o uchylenie uchwały ma charakter kształtujący a ewentualne uchylenie uchwały wywołałoby skutki ex tunc. Prima facie więc ewentualne skutki orzeczenia powinny dotyczyć okresu, w którym powód był członkiem wspólnoty. Zaskarżona uchwała wprost nie dotyczyła jednak żadnych praw podmiotowych ani obowiązków powoda.

Należy też zwrócić uwagę, że w odniesieniu do opartego na art. 42§4 prawa spółdzielczego, powództwa o uchylenie uchwały walnego zgromadzenia spółdzielni, wniesionego przez członka spółdzielni który utracił w toku procesu członkostwo w orzecznictwie przyjmowano konieczność wykazania, że jako były członek ma w chwili orzekania w dalszym ciągu interes w zaskarżeniu uchwał, tj że uchwały nadal dotyczą konkretnych praw podmiotowych tego członka (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2006 r. sygn. akt IV CSK 22/05 LEX nr 50799 i

powołane tam inne orzecznictwo). Stwierdzenie tam zawarte, że w tego typu powództwach (o ukształtowanie prawa), o legitymacji czynnej rozstrzyga istnienie interesu prawnego, jest aktualne także w odniesieniu do powództwa opartego na art. 25 u.ow.l. Potwierdza to także orzecznictwo podejmowane na gruncie praw korporacyjnych wspólnika spółek prawa handlowego, gdzie uznawano, że decydujący dla oceny legitymacji powoda do zaskarżenia uchwał organów takich spółek jest stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, a nie stan rzeczy istniejący w chwili podejmowania zaskarżonej uchwały lub w chwili wytoczenia powództwa. Kwestię legitymacji byłego członka organu spółki rozważał Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów SN z dnia 1 marca 2007 r., III CZP 94/06, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 95, mającej moc zasady prawnej, przyjmując że osobie odwołanej ze składu organu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością nie przysługuje legitymacja do wytoczenia powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały wspólników sprzecznej z ustawą (art. 252 § 1 k.s.h. w związku z art. 250 pkt 1 k.s.h.). Sąd Najwyższy przyjął, że uprawnienie do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały dotyczy osób wymienionych w art. 250 pkt 1 k.s.h., natomiast legitymacja do zaskarżenia uchwał nie przysługuje osobom, które uprzednio funkcję wskazane w tym przepisie piastowały. Uchwała nie rozwiązuje wszystkich wątpliwości pojawiających się na tle legitymacji do zaskarżenia uchwał, jednak wskazuje ona na kierunek wykładni przy ocenie legitymacji w odniesieniu do powództwa dotyczącego wadliwości czynności prawnej wzruszalnej, w stosunku do której wyłączona jest dopuszczalność stosowania art. 189 k.p.c. Podobne stanowisko, zajął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 12 grudnia 2012 roku, III CZP 83/12 OSNC 2013/7-8/82 w odniesieniu do roszczenia wspólnika opartego o art. 295 § 1 k.s.h. W uzasadnieniu tej uchwały wskazał, że legitymacja materialna, a więc posiadanie prawa podmiotowego lub interesu prawnego, stanowi przesłankę materialną powództwa, a jej brak (także na etapie orzekania) stoi na przeszkodzie udzieleniu ochrony prawnej.

Te poglądy zachowują także aktualność w odniesieniu do członków wspólnoty i powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty z uwagi na fakt, że norma art. 25 u.ow.l. wiąże zaskarżalność uchwał wspólnoty z prawem własności. Legitymacja w takiej sprawie musi więc utrzymać się także w chwili zamknięcia rozprawy. Przepis art. 192 pkt 3 k.p.c. nie ma tu zastosowania albowiem utrata członkostwa wspólnoty na skutek zbycia lokalu nie stanowi zbycia rzeczy lub prawa, objętego sporem.

Apelację więc jako bezzasadną oddalono na podstawie art 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. oraz §8 pkt 1w zw. z § 20 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 265).

SSO Izabella Dyka SSA Sławomir Jamróg SSA Paweł Rygiel