

Sygn. akt I ACa 304/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Elżbieta Uznańska
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun (spr.) SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	sekretarz sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa B. F. (1)

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 4 października 2013 r. sygn. akt I C 1565/11

1. **oddala apelację;**

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

I ACa 304/14

UZASADNIENIE

Powód B. F. (1) wystąpił przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. z pozwem o uchylenie uchwał nr(...)i (...).

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 4 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 360 zł tytułem kosztów procesu.

Orzeczenie to Sąd Okręgowy poprzedził następującymi ustaleniami:

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w K. łączy trzy odrębne wspólnoty budynków, co jest związane z rozliczaniem kosztów wspólnej instalacji centralnego ogrzewania dla trzech nieruchomości. Na środkowym budynku nr (...), który jest niższy od pozostałych, znajduje się taras. Wyjście na taras możliwe jest wyłącznie z mieszkania nr (...) budynku nr (...).

W aktach notarialnych umów sprzedaży poszczególnych lokali w budynku nr (...) zawarto postanowienie, że wyłączone prawo do eksploatacji i dowolnego zagospodarowania tarasu oraz dokonania nadbudowy nad tym tarasem znajdującym się na budynku nr (...) przy ulicy (...) będzie posiadał każdorazowy właściciel lokalu nr (...), znajdującego się w budynku nr (...), który w zamian ma obowiązek dokonywać wszelkich niezbędnych napraw i remontów tegoż tarasu, przy zwrocie przez właścicieli lokali w budynku nr (...) (proporcjonalnie do ich udziałów) kosztów tych remontów i napraw w wysokości równej 70 % kosztów remontu, jaki występuje przy „normalnym dachu”, a 30 % tychże kosztów ponosi właściciel lokalu nr (...) w budynku nr (...).

Pierwotnie taras pokryty był masą plastyczną i nasypany warstwą kamieni. Około 2001 r. właściciel lokalu nr (...) w budynku nr (...) dokonał przeróbki pokrycia dachowego, na którym położono płytki ceramiczne bez stosownej izolacji. Od ok. 2008 r. dochodziło do zalewania wodami opadowymi przez taras, klatki schodowej budynku nr (...) oraz lokalu nr (...) w budynku nr (...).

Od 2008 r. między właścicielem mieszkania nr (...) w budynku nr (...), a wspólnotą, której przewodniczył powód, toczył się spór wokół zagadnienia przeprowadzenia remontu tarasu. Właściciel mieszkania nr (...) w budynku nr (...) przeprowadzał na swój koszt drobne remonty mające na celu uszczelnienie tarasu, ale okazywały się nieskuteczne i dochodziło do dalszych szkód. Również istniał spór co do rozliczenia tych prac.

Wspólnota mieszkaniowa zleciła wykonanie usługi odśnieżania dachu i tarasu, usunięcia sopli na budynkach mieszkalnych przy ul. (...). Za wykonane prace wystawiona została faktura VAT, którą następnie skorygowano fakturą nr (...) z dnia 31 marca 2011 r. Skorygowana faktura opiewała na kwotę 539,28 zł brutto za odśnieżenie tarasu z nawianego i zmrożonego śniegu.

Głosowanie nad uchwałami nr (...)i (...)rozpoczęto na zebraniu wspólnoty w dniu 9 marca 2011 r. i kontynuowano w drodze indywidualnego zbierania głosów do dnia 25 marca 2011 r.

Uchwała nr (...)przewiduje, że stwierdzoną niedopłatę na bieżącej eksploatacji i technicznym utrzymaniu części wspólnych za rok 2010 tj. w wysokości 317,82 zł wspólnota mieszkaniowa postanowiła pokryć z zaliczek za 2011 r.

Uchwała nr(...)przewiduje, że z zaliczek bieżących na koszty remontu i z niewykorzystanych środków pozostających na funduszach remontowych wykona m.in. remont tarasu. Wartość robót określono na 70 % kosztów remontu bez położenia płytek.

Podjęcie uchwały nr (...)zostało poprzedzone rozmowami i ustaleniami pomiędzy zarządem wspólnoty, a D. R. - właścicielem mieszkania nr (...) w budynku nr (...). Zawarli oni ustne porozumienie, że remont tarasu (dachu) wykona wspólnota, a rozliczenie nastąpi stosownie do postanowień umów sprzedaży lokali wchodzących w skład wspólnoty tzn., że 70 % kosztów pokryje wspólnota, a D. R. 30 %.

Wspólnota uchwałą nr (...)z dnia 9 marca 2011 r. przewidziała, że poprzez włożenie korespondencji do skrzynek pocztowych poszczególnych mieszkań uważa się ją za doręczoną.

Powód zapoznał się z treścią uchwał w dniu 7 kwietnia 2011 r., kiedy to w jego skrzynce pocztowej znalazło się pismo informujące o podjętych uchwałach.

W oparciu o poczynione ustalenia Sąd Okręgowy uznał roszczenie za nieuzasadnione.

Odwołując się do treści art.25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ((t.j. Dz.U. z 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm.) Sąd Okręgowy uznał, że pozew wniesiony został w terminie przewidzianym w tym przepisie. termin 6 tygodni

należy bowiem liczyć od powiadomienia członka wspólnoty o podjętych uchwałach, co nastąpiło w dniu 7 kwietnia 2011 r. Nie rozstrzyga tej kwestii fakt obowiązywania we wspólnocie postanowień uchwały o sposobie doręczeń korespondencji poprzez wrzucenie jej do skrzynki pocztowej. Brak jest bowiem dowodu, z jaką datą korespondencja ta została umieszczona w skrzynce pocztowej.

Powód oparł swoje roszczenie na treści art. 25 ust. 1 ustawy i zarzucił, że uchwałą nr (...)wspólnota mieszkaniowa obciążyła kosztami odśnieżania tarasu wszystkich mieszkańców, gdy tymczasem z przedmiotowego tarasu korzysta wyłącznie jeden członek wspólnoty. Zdaniem powoda uchwała narusza jego interes i umowę czyli prawo.

Spór między stronami toczył się wokół zagadnienia czy przedmiotowy taras – dach należy do części wspólnych nieruchomości i kto ma obowiązek bieżącego utrzymania tarasu czyli m. in. jego odśnieżania. Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Co do zasady taras nad budynkiem nr (...) stanowi również pokrycie dachowe tego budynku i winien być traktowany jako część wspólna. Jednakże z uwagi na specyfikę tego obiektu oraz postanowienia umów sprzedaży lokalu nr (...) w budynku nr (...) oraz lokali w budynku nr (...) przenoszące wyłączne prawo do eksploatacji i gospodarowania tarasu na właściciela lokalu nr (...) budynku nr (...) ocenić należy, że bieżące koszty utrzymania tarasu nie należą do obowiązków fiskalnych wspólnoty mieszkaniowej. Jednakże przedmiotem uchwały było pokrycie niedopłaty w bieżącej eksploatacji i technicznym utrzymaniu części wspólnych za rok 2010 z zaliczek roku 2011. Niezależnie od przyczyny powstania tej niedopłaty oraz rozważań dotyczących słuszności zlecenia usługi odśnieżania tarasu, powstała niedopłatę wspólnota miała obowiązek uregulować. Sąd Okręgowy rozważając zgodność uchwały nr (...)nie badał zasadności wykonania zleconej czynności odśnieżania. Wspólnota mieszkaniowa była podmiotem zlecającym wykonanie tej czynności i ona winna należność pokryć. Skoro powstała niedopłata, członkowie wspólnoty powinni tę niedopłatę uregulować. Należy tutaj podkreślić, że członkowie wspólnoty odpowiadają nie tylko za prawidłowe decyzje zarządu, ale również i za te wadliwe.

Powód zarzucał, że uchwałą nr(...)dotycząca remontu tarasu była niezgodna z art.13 ustawy, bowiem to na właścicielu lokalu nr (...) w budynku nr (...) spoczywał obowiązek ponoszenia kosztów i ryzyka związanego z remontem tarasu. Tymczasem podjęta uchwała przenosi ciężar ryzyka tego remontu na wspólnotę, a wyrażenie zgody przez wspólnotę na wykonanie tarasu było sprzeczne z aktem notarialnym – umową sprzedaży lokalu nr (...) w budynku nr (...) oraz lokali w budynku nr (...).

Zgodnie z § 7 umowy – w razie konieczności – obowiązek wykonania remontu spoczywa na właścicielu lokalu nr (...) w budynku nr (...). Po wykonaniu remontu przysługuje mu roszczenie względem wspólnoty o zwrot 70 % kosztów. Literalne brzmienie postanowienia umowy pozostawia inicjatywę zlecenia i wykonania remontu właścicielowi mieszkania nr (...) w budynku nr (...). W razie zaś zwłoki przez właściciela, wspólnocie przysługuje jedynie droga sądowa żądania zastępczego wykonania robót.

W ocenie Sądu Okręgowego takie zapisy umowy nie wykluczają jednak porozumienia na mocy którego to wspólnota wykona remont, a zobowiązany właściciel pokryje 30 % kosztów. Należy zauważyć, że zobowiązanie wynikające z umowy sprzedaży lokalu jest zobowiązaniem umownym, które może być w późniejszym czasie zmieniane. Ta zmiana może przybrać trwały charakter lub tak jak w niniejszej sprawie dotyczyć jednego konkretnego remontu. Zmiana nie wymaga formy aktu notarialnego (brak przepisu nakazującego zachowania takiej formy) i może nastąpić w drodze ustnego porozumienia.

W ocenie Sądu Okręgowego niniejszy zapis umowy jest niepraktyczny, a jego literalne stosowanie rodzi wiele konfliktów. Z jednej strony właściciel musi sam wydatkować wysokie kwoty czekając później na ich zwrot. Z drugiej strony wspólnota nie ma kontroli nad pracami, które dotyczą kluczowego składnika nieruchomości wspólnej tj. dachu. Dlatego racjonalnym było w tej sytuacji zlecenie wykonania remontu i nadzorowania go przez wspólnotę, która de facto ma większe doświadczenie w przeprowadzaniu prac remontowych budynków oraz możliwości negocjowania cen. Zasada rozłożenia ciężaru kosztów remontu przewidziana w umowie pozostała ta sama.

Zdaniem Sądu zaskarżona uchwała nie narusza przepisu art. 13 ustawy ani interesu powoda. Udział w kosztach remontu pozostaje bowiem ten sam, a drogą porozumienia stron zmieniono tylko kolejność wyłożenia środków pieniężnych na przeprowadzenie prac budowlanych.

Powód zarzucał również, że podjęcie uchwały nie było poprzedzone sporządzeniem szczegółowego kosztorysu, zaś koszty przeprowadzonego remontu przewyższają koszty, jakie powstałyby w razie remontu „zwykłego dachu”. Brak kosztorysu nie może jednak wpływać na ocenę zgodności z prawem zaskarżonej uchwały, która zawiera ogólną zgodę wspólnoty na przeprowadzenie koniecznego remontu. Zarzuty zatem podnoszone przez powoda dotyczące szczegółowych kosztów remontu – zakresu prac i stawek robocizny nie mogą być skuteczne, bowiem nie są przedmiotem zaskarżonej uchwały.

Podsumowując Sąd Okręgowy stwierdził, że przy podejmowaniu przedmiotowych uchwał nie doszło do naruszenia prawa oraz uzasadnionych interesów powoda.

Apelacje od tego wyroku wniósł powód B. F. (1), który zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego, a to art. 13 ustawy o własności lokali, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesu powoda, poprzez obciążenie powoda (jak i pozostałych członków wspólnoty) kosztami nie poniesionymi w związku z zarządaniem nieruchomością wspólną, lecz w związku z utrzymaniem części budynku wchodzącego w skład nieruchomości lokalowej lokalu nr (...) w budynku (...) (dotyczy obu uchwał);

2. naruszenie art. 77 k.c.;

3. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego w szczególności poprzez przyjęcie za ustalone fakty bez dostatecznej podstawy;

4. naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy, w szczególności naruszenie:

- art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie materiału dowodowego w postaci kosztorysu remontu tarasu złożonego do akt przez pozwaną oraz protokołu z przeglądu budowlanego budynku nr (...) z 2010 r., a mającego istotny wpływ dla uznania niezgodności uchwały nr(...)z postanowieniami zawartymi w aktach notarialnych odnośnie partycypowania w kosztach prac;

- art. 233 k.p.c. poprzez całkowicie dowolną, sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego i regułami logicznego myślenia ocenę materiału dowodowego dając wiarę zeznaniom przedstawicieli oraz świadków strony pozwanej które to zeznania w istotnych kwestiach są nielogiczne oraz sprzeczne pomiędzy sobą, jak również sprzeczne z treścią materiału dowodowego zgromadzonego w postaci dokumentów;

- art. 247 k.p.c. odnośnie treści uchwały (...)w sytuacji gdy brak jest ku temu szczególnych okoliczności (przyjęcie na podstawie stwierdzenia jednego z członków Zarządu, iż w istocie treść uchwały (...)jest zgodna z postanowieniami umownymi zawartymi w aktach notarialnych, mimo iż jej zapis jest odmienny od tych postanowień).

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania, ewentualnie o zmianę wyroku poprzez uchylenie uchwał (...)i(...)Wspólnoty i zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powoda B. F. (1) jest nieuzasadniona.

Ponieważ podniesione w niej zostały zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego jak i materialnego w pierwszej kolejności odnieść się należy do tych pierwszych, gdyż tylko prawidłowo ustalony stan faktyczny daje możliwość odniesienia się do zarzutów o charakterze materialnoprawnym.

I tu stwierdzić należy, że stan faktyczny ustalony przez Sąd Okręgowy został przyjęty za własny przez Sąd Apelacyjny, gdyż wyprowadzony został z dowodów, których ocena odpowiada wszelkim wskazaniom z art. 233 § 1 k.p.c.

By skutecznie postawić zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. skarżący winien wykazać, 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).

Takich argumentów nie ma w apelacji, a postawiony zarzut dotyczy dowolnej, sprzecznej z zasadami doświadczenia życiowego i regułami logicznego myślenia oceny materiału dowodowego prowadzącej do dania wiarę zeznaniom przedstawicieli oraz świadków strony pozwanej. W uzasadnieniu apelacji zarzut ten argumentowany jest przytaczanymi sprzecznościami w zeznaniach wskazanych świadków, przy czym sprzeczności te dotyczą niejako zakresu zalewania klatki schodowej i mieszkania znajdujących się pod przedmiotowym tarasem – pełniącym także funkcje dachu oraz dyskusji czy też żartów dotyczących tego do jakiego stanu ma być ta część nieruchomości doprowadzona. Te wyłapanie w apelacji drobne różnice w żaden sposób nie mogą wpływać na ogólną ocenę wiarygodności zeznań świadków M. M., D. R. i M. C., które Sąd Okręgowy uznał za spójne i logiczne. Prawidłowo też ocenił Sąd Okręgowy zeznania stron w tym W. S. i B. K. zeznających za stronę pozwaną, czemu dał wyraz w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Sam powód w piśmie z dnia 10 września 2010 r. skierowanym do D. R. (k.137) stwierdził: „...nadal w trakcie opadów deszczu dochodzi do zalewania mieszkania oraz klatki schodowej w budynku (...) „pod tarasem”...” oraz dalej podał: „wielkość zalania do którego doszło 31 sierpnia 2010 r. (na klatkę schodową budynku (...)) woda przedostawała się przy włączaniu na dach na całym obwodzie stropu) sugeruje, iż prace o których wykonaniu pisze Pan w swoim piśmie datowanym na 11 stycznia 2010 tylko pogorszyły sytuację...”. Natomiast w wezwaniu z dnia 20 października 2010 r. (k.140) skierowanym także do tego samego członka Wspólnoty powód napisał: „Niniejszym, pełniąc obowiązki administratora nieruchomości przy ul. (...) w K., po raz drugi wzywam Pana do przeprowadzenia w trybie pilnym prac zabezpieczających lub naprawczych na tarasie znajdującym się na dachu budynku nr (...), ponieważ nadal w trakcie opadów deszczu dochodzi do zalewania (na ostatniej kondygnacji w budynku (...)) klatki schodowej jak i mieszkania nr (...).”.

W świetle dowodów osobowych wcześniej wymienionych jak i treści pism powoda w pełni uprawnionym jest ustalenie, że dochodziło do zalewania wodami opadowymi klatki schodowej domu nr (...) oraz jednego z mieszkań. Co więcej powód także o tym wiedział, a także zdawał sobie sprawę, z tego że przedmiotowy taras znajduje się na dachu budynku nr (...).

Do tego kwestia zakresu i rozmiaru zalewania wodami opadowymi części budynku nie ma znaczenia dla oceny zasadności zaskarżenia uchwał w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali podobnie jak to czy były prowadzone rozmowy lub żarty na temat tego do jakiego stanu (czy pierwotnego) ma być doprowadzony taras w wyniku remontu.

W sprawie nie doszło też do naruszenia art. 227 k.p.c.

W toku postępowania dowodowego Sąd może naruszyć ten przepis tylko wtedy, gdy zostanie wykazane, że Sąd przeprowadził dowód na okoliczności niemające istotnego znaczenia w sprawie i ta wadliwość postępowania dowodowego mogła mieć wpływ na wynik sprawy, a także gdy sąd odmówił przeprowadzenia dowodu na fakty mające istotne znaczenie w sprawie, wadliwie oceniając, iż nie mają one takiego charakteru (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 2008 r., II PK 47/08, Lex nr 500202; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001

r., IV CKN 970/00, Lex nr 52753; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2005 r., III CK 548/04, Lex nr 151666). W związku z tym naruszenie art. 227 k.p.c. następuje, gdy Sąd oddala wnioski dowodowe zmierzające do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2000 r., IV CKN 20/00, Lex nr 52437; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2001 r., I PKN 299/00, OSNP, nr 23, poz. 573). W ocenie Sądu Najwyższego twierdzenie, że naruszony został art. 227 k.p.c., bez jednoczesnego wskazania na uchybienie innym przepisom regulującym postępowanie dowodowe (np. art. 217, art. 278 k.p.c.) nie stanowi podstawy zarzutu naruszenia przepisów postępowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 276/06, Lex nr 250047).

Sąd Okręgowy postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 9 maja 2013 r. oddalił wnioski powoda o ujawnienie protokołów przeglądów budowlanych z lat 1998 – 2003 r. oraz faktur za te lata, na co powód nie złożył zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. Natomiast postanowieniem z dnia 17 września 2013 r. Sąd Okręgowy dopuścił dowód z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, na okoliczność ustalenia ich treści, zasad podziału kosztów, zasad korzystania z tarasu. Postanowienie to wydane zostało na rozprawie w obecności powoda, który także nie złożył zastrzeżenia z art. 162 k.p.c. Dokumenty, które posłużyły do ustalenia stanu faktycznego zostały powołane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Wśród nich nie wymieniono protokołu z przeglądu budynku nr (...) z 2010 r. Jednakże dokument ten nie ma znaczenia dla sprawy bowiem jak zostało ustalone nawet powód przyznawał w okresie gdy pełnił funkcję administratora potrzebę wykonania prac na tarasie znajdującym się na dachu budynku nr (...) czemu nie przeczy wspomniany protokół (k.234 – 236). Podano w nim, że pokrycie dachu jest zadawalające, a w opisie „materiał, technologia wykonania, opis spostrzeżeń, zakres robót remontowych” wpisano „taras na całości segmentu, położone płytki gresowe, miejscami do doszczelnienia przy obróbkach i cokole”. Do tego wśród robót niewykonanych wg poprzednich protokołów wymieniono w protokole wykonanie izolacji podpłytowej tarasu w okolicach krawędzi. Poza tym, że w protokole wskazuje się na potrzebę wykonania pewnych prac na przedmiotowym tarasie co jednoznacznie oznacza, iż traktuje się go w nim jako dach bowiem pokryciem dach jest taras. Dodać też trzeba, że powód żądając uchylecia uchwały nr (...)nie zarzucał braku potrzeby przeprowadzenia prac remontowych tarasu, a jedynie odnosił się do tego kto miał go przeprowadzić i sposobu jego finansowania. Tak więc przyjąć należy, że nieodniesienie się do omawianego protokołu w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie miało najmniejszego wpływu na wynik sprawy. Podobnie ocenić należy brak rozważań dotyczących kosztorysu robót remontowych bowiem jednoznacznie stwierdzić należy, że przedmiotem niniejszego postępowania nie jest rozliczenie remontu tarasu pełniącego funkcję dachu budynku nr (...), do tego nawiązał także Sąd Okręgowy. Poza tym, jak przyznał powód na rozprawie apelacyjnej po wykonaniu przedmiotowego remontu stosowną uchwałą zatwierdzono jego koszt, a uchwała ta na skutek zaskarżenia przez powoda B. F. (2) jest przedmiotem innego postępowania.

Nie doszło też do naruszenia art. 247 k.p.c. bowiem nie były prowadzone dowody przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu. Wystarczy w tym względzie odwołać się do precyzyjnych tez dowodowych w postanowieniach wydawanych przez Sąd Okręgowy. Nie znalazły się tam żadne treści, które objęte są ograniczeniami z art. 247 k.p.c. Natomiast uwaga, do której nawiązuje apelujący, iż w ocenie Sądu wskazane zapisy umowy z jej § 7 nie wykluczają porozumienia na mocy którego to wspólnota wykona remont, a zobowiązany właściciel pokryje 30 % kosztów jest zawarta w rozważaniach i nie stanowi ustalenia faktu, o czym będzie jeszcze mowa.

By odnieść się do podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego wskazać na wstępie należy, że wynikające z art. 25 ustawy o własności lokali uprawnienie każdego z właścicieli lokali do zaskarżenia uchwały wspólnoty jest jednym z elementów uprawnień współwłaścicieli do sprawowania zarządu. Tym niemniej skuteczność tego żądania uzależniona jest od wykazania jednej z przesłanek wskazanych w powyższym przepisie. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar wykazania powyższych okoliczności spoczywa na powodzie żądającym uchylecia uchwały.

Artykuł 25 ustawy o własności lokali nie czyni żadnego rozróżnienia pomiędzy uchwałami z punktu widzenia dopuszczalności ich zaskarżania do sądu, a zatem uprawnia właściciela lokalu do wystąpienia z powództwem przeciwko każdej z nich, tj. bez względu na to, czy ma charakter pozytywny, negatywny, jest sprzeczna z prawem, czy też narusza zasady zarządu nieruchomością, bądź w inny sposób narusza interes skarżącego. Powództwo z art. 25 cyt. ustawy prowadzi do wyeliminowania podjętej uchwały z obrotu prawnego i jego celem nie jest

uzyskanie jakiegokolwiek obowiązku spełnienia świadczenia. Przepis ten nie rozstrzyga wprost, czy normuje on powództwo o uchylenie, unieważnienie, czy też stwierdzenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej. W judykaturze dominuje pogląd, że powództwo to, co do zasady, zmierza do uchylenia uchwały i tylko w wypadkach szczególnie rażącego naruszenia prawa każdemu, kto ma w tym interes prawny przysługuje roszczenie o stwierdzenie bezwzględnej nieważności uchwały na podstawie art. 58 k.c. (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2001 r., V CZ 4/01, OSNC 2001, nr 7-8, poz. 124).

Wynika z powyższego, że powód niewątpliwie ma legitymację czynną do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali, jednak by skutecznie tego dochodzić winien był wykazać, że zachodzi którakolwiek z przesłanek wymienionych w tym przepisie. Jak słusznie ocenił Sąd Okręgowy z obowiązku tego powód się nie wywiązał. Zaskarżone uchwały nie są sprzeczne z prawem - dotyczą zarządu częściami wspólnymi i ze względu na to, że obejmują czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu podjęte zostały przez Wspólnotę a nie jej Zarząd. Nie naruszają one także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani nie mogą być uznane za sprzeczną z umową współwłaścicieli ani nie naruszają interesu powoda czy też innych współwłaścicieli. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ustawy o własności lokali stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m. in. w świetle zasad współżycia społecznego (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09, Lex nr 602266).

Poza tymi ogólnymi uwagami podkreślić należy, że oprócz obowiązków wymienionych w art. 12 ustawy o własności lokali, każdy z właścicieli ma, zgodnie z art. 13 ust. 1 cyt. ustawy obowiązek ponoszenia pełnych wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu oraz utrzymania swojego lokalu w należyłym stanie. Przepis ten zawiera ponadto cały katalog różnych obowiązków właścicieli lokali związanych z nieruchomością wspólną. Są oni zobowiązani między innymi do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz do współdziałania z innymi współwłaścicielami w ochronie wspólnego dobra. Z kolei do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążać będą właścicieli lokali – każdego w odpowiedniej ułamkowej części – zalicza się, zgodnie z art. 14 cyt. ustawy między innymi wydatki na remonty i bieżącą konserwację oraz wydatki na utrzymanie porządku i czystości. Rodzaje kosztów zarządu nieruchomością wspólną zostały w art. 14 cyt. ustawy wymienione jedynie przykładowo. Tymczasem do obowiązków właścicieli lokali należy zgodnie z art. 12 ust. 2 cyt. ustawy ponoszenie wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 ustawy o własności lokali – jeżeli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Niewątpliwie obie zaskarżone uchwały dotyczą kosztów, które mieszczą się w tak pojmowanych kosztach zarządu. Uchwała nr (...) dotyczy pokrycia niedopłaty występującej w 2010 r. na bieżącą eksploatację i techniczne utrzymanie części wspólnych w wysokości 317,82 zł co wiąże się z kosztami odśnieżania dachu i tarasu. Poza tym, że prace te zleciła strona pozwana wypada zauważyć, że z cytowanego przez Sąd Okręgowy i strony § 7 umów wynika, że każdemu doczesny właściciel lokalu nr (...) w budynku nr (...) w zamian za prawo do eksploatacji i dowolnego zagospodarowania tarasu oraz dokonania nadbudowy nad tym tarasem znajdującym się na budynku nr (...) przy ul. (...) ma obowiązek dokonywać wszelkich niezbędnych napraw i remontów tegoż tarasu, przy zwrocie przez właścicieli lokali kosztów tych remontów i napraw w wysokości równej 70 % kosztów remontu, jakie występuje przy „normalnym dachu”, a 30 % tych kosztów ponosi właściciel lokalu nr (...) w budynku (...). Trudno z tego zapisu wnioskować by odśnieżanie mieściło się w kosztach napraw czy remontów a ponadto taras ten stanowiąc równocześnie dach budynku jest jego częścią wspólną. Podobnie nie ma podstaw do przyjęcia by zaskarżenie uchwały nr (...) było skuteczne z uwagi na spełnienie którejs z przesłanek wymienionych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Uchwała ta nie jest sprzeczna z zapisem dotyczącym sposobu pokrywania kosztów remontu tarasu bowiem najistotniejszy element czyli rozłożenie kosztów został w niej wprost oddany. To czy faktyczny koszt odpowiada tzw. kosztom remontu „normalnego dachu” będzie badane przez członków wspólnoty przy okazji podejmowania uchwały zatwierdzającej te koszty. W sytuacji zaś wykonania remontu w oparciu o uchwałę nr (...) jej wzruszenie tylko z tego powodu, że to strona pozwana zleciła i nadzorowała wykonanie remontu nie może być uznane za zasadne. Zwłaszcza, że to odstępianie od zapisu umowy nie jest na tyle istotne by mogło prowadzić do wniosku, iż może być uznane za powód do uchylenia uchwały. Tu nie sposób też zapomnieć o tym, że od 2008 r. powód jest w konflikcie z właścicielem lokalu nr (...) i

kontynuując ten konflikt zaskarża kolejne uchwały. Uchwały te, w tym objęte niniejszym pozwem są akceptowane przez pozostałych członków Wspólnoty, co więcej są wykonywane przez Wspólnotę.

Taka ocena uchwały nr (...) prowadzi też do konkluzji, że w sprawie nie doszło do naruszenia art. 77 k.c.

Mając powyższe na uwadze orzeczono na podstawie art. 385 § 1 k.p.c. a o kosztach zgodnie z art. 98 k.p.c.