

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zsz⁹ ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 406/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik
Protokolant:	Katarzyna Mitan

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2021 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa E. K. i B. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w N.

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 28 stycznia 2020 r. sygn. akt I C 232/18

1. oddala apelację;

2. zasądza od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 540 złotych (pięćset czterdzieści złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Józef Wąsik

Sygn. akt I A Ca 406/20

UZASADNIENIE

Powodowie B. K. i E. K. w pozwie z dnia 23 lutego 2018 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w N. domagali się uchylenia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. podjętych na zebraniu Wspólnoty w dniu 12 stycznia 2018 r. numer (...) pkt 1 w zakresie przyjęcia do planu gospodarczego na rok 2018 rozpoczęcia spraw związanych z otrzymaniem pozwolenia na budowę oficyny północnej i rozpoczęciu jej odbudowy oraz numer (...) w sprawie podniesienia od 1 stycznia 2018 r. składki na fundusz remontowy do wysokości 0,30 zł na udział, a tym samym podniesienia tej składki o 0,18 zł i przekazanie w całości tej różnicy na oddzielne subkonto, celem zrealizowania budowy (odbudowy) oficyny północnej oraz zasądzenia kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W kolejnym pozwie z dnia 10 maja 2019 r. powodowie B. K. i E. K. domagali się uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w N. podjętej na zebraniu wspólnoty w dniu 29 marca 2019r. w sprawie przyjęcia do planu

gospodarczego na 2019 r. wszelkich czynności faktycznych i prawnych zmierzających do odbudowy masy wspólnoty przy ul. (...) (oficyna północna) oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Postanowieniem tut. Sądu z 14 maja 2019 r. obydwie sprawy zostały połączone do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia i sprawy z powództwa powodów toczyły się pod sygnaturą I C 232/18.

Na uzasadnienie obu żądań określonych w pozwie z 23 lutego 2018 r. powodowie podnieśli, że uchwała nr (...)o rozpoczęciu spraw związanych z otrzymaniem pozwolenia na budowę oficyny północnej i rozpoczęciu jej odbudowy narusza przepisy prawa, gdyż wykracza poza sferę zarządzania nieruchomością wspólną, a więc poza sferę kompetencyjną, która może być przedmiotem podejmowania decyzji w sposób określony w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali. Planowana przez wspólnotę inwestycja jest faktycznie budową nowego obiektu. Podjęcie takiej decyzji nie może następować w trybie uchwały właścicieli lokali, podejmowanej zwykłą większością głosów, lecz wymagałoby podjęcia jednomyślnej decyzji wszystkich współwłaścicieli, tak, jak tego wymaga art. 199 k.c. Według powodów zaskarżona uchwała numer (...), narusza także interes powodów, bowiem na ich mocy powodowie obciążeni byłiby dużą częścią (ponad 36%) kosztów budowy lokali mieszkalnych, przeznaczonych – w zamyśle inicjatorów tej uchwały – dla tych członków wspólnoty, którzy utracili swoje prawa na skutek wyburzenia tzw. oficyny północnej. Powodowie wskazali, że analogiczne zarzuty należy odnieść do uchwały numer (...) w sprawie podniesienia od 1 stycznia 2018 r. składki na fundusz remontowy. Różnica pomiędzy nową składką a składką dotychczasową ma zostać przeznaczona na przedsięwzięcie do którego pozwana obecnie nie ma żadnego prawa.

W zakresie uchwały numer (...) objętej pozwem z dnia 10 maja 2019 r. to powodowie podnieśli, że uchwała ta narusza przepisy art. 199 k.c., art. 12 ust. 1, 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali i art. 16 k.p.a., nadto uchwała ta narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i narusza uzasadnione interesy powodów polegające na zmuszaniu powodów do współfinansowania w bardzo istotnej części kosztów przygotowania inwestycji, realizowanej w celu nieodpłatnego przysporzenia majątkowego na rzecz pp. B., pp. M. oraz pani J. G. (1). Na rozprawie w dniu 8 marca 2019 r. pełnomocnik powodów oświadczył, że powodowie nie kwestionują wyniku głosowania nad uchwałami (...) podjętymi na zebraniu wspólnoty w dniu 12 stycznia 2018r.

Pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa w obu połączonych sprawach i o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu stanowiska pozwana wspólnota podniosła, że zaskarżone uchwały są zgodne z prawem i stanowią potwierdzenie woli członków wspólnoty do prowadzenia czynności zmierzających do weryfikacji możliwości odbudowy oficyny północnej.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu wyrokiem z dnia 28 stycznia 2019r oddalił powództwo i zasądził od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 754 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości przy ulicy (...) w N. tworzą wspólnotę mieszkaniową. Jest to duża wspólnota mieszkaniowa, bowiem liczba lokali wyodrębnionych w nieruchomości jest wyższa niż siedem. Najwyższy udział w nieruchomości wspólnej mają powodowie, ich udział wynosi 36,608; inni właściciele to T. M. i A. M. - ich udział 21,39; J. G. (1), jej udział 10,70; B. B. (1) i A. B., ich udział 18,563; F. L., jego udział 10,589 i P. M., jego udział 2,15. (okoliczności niesporne)

Postanowieniem z dnia 4 grudnia 2009 r. Sąd Rejonowy w N. w sprawie(...) ustanowił (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w N. zarządcą przymusowym nieruchomości położonej w N. przy ul. (...), powierzając mu wykonanie czynności w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, ze szczególnym zaleceniem dokonania zabezpieczenia technicznego oficyny i strychu od strony rynku zgodnie z zaleceniami (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta N..

W 2010 r. zarządca przymusowy Wspólnoty Mieszkaniowej podjął czynności dotyczące przebudowy oficyny północnej w obrębie kondygnacji nadziemnych, w tej sprawie 28 października 2010 r. został złożony wniosek o wydanie pozwolenia na budowę, zostało wydane pozwolenie (...) (...) Konserwatora Zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, została wydana decyzja nr (...) (...) Urzędu Ochrony Zabytków w K. w sprawie zmiany pozwolenia konserwatorskiego nr (...) z dnia 30.09.2010 r. na prowadzenie prac przy zabytkach nieruchomych.

Postanowieniem z dnia 29 grudnia 2011 r. Sąd Rejonowy w N. w sprawie (...) zezwolił zarządcy (...) Sp. z o.o. N. na wykonanie wszystkich czynności formalno-prawnych i technicznych zmierzających, do dokonania prac remontowych polegających na przebudowie oficyny północnej, usytuowanej na nieruchomości położonej w N. przy ul. (...), obj. KW nr (...), zgodnie z projektem budowlanym z lipca 2010 r. opracowanym przez P. L..

W trakcie sprawy (...) powódka złożyła pismo procesowe z 15 kwietnia 2011 r. w którym poparła stanowisko innej uczestniczki postępowania, że nowy administrator powinien na nowo przedstawić plan odbudowy oficyny, w którym ustali konkretną datę odbudowy oraz plan zebrania środków na ten cel. W piśmie tym powódka wskazała, że zarządca nieruchomości powinien umieścić w planach remontów dach wraz z adaptacją strychu – stanowiących własność powodów. Natomiast zarządca do czasu zebrania niezbędnych środków finansowych może wykonywać inne czynności zabezpieczające oficynę, np. uzyskać zgodę na wejście w teren celem zabezpieczenia oficyny.

Powodowie w 2007 r. uzyskali pozwolenie na adaptację trzech pomieszczeń na strychu i wymianę stropu na I piętrze w budynku położonym od strony rynku i rozpoczęli pracę zgodnie z pozwoleniem. Poniżej lokalu powodów ma lokal A. M., który nie został poinformowany o prowadzonych pracach związanych z wymianą stropu na I piętrze, złożył sprzeciw do Urzędu Miasta, prace podjęte przez powodów zostały wstrzymane i została wydana decyzja o przywróceniu do stanu poprzedniego.

(dowód: odpis postanowienia SR w N. z dnia 4 grudnia 2009 r. k. 101-102, wniosek o wydanie pozwolenia na budowę k. 100, pozwolenie (...) z 20.10.2010 k. 105-106, decyzja (...) w K. z dnia 28.12.2010 k. 103, odpis postanowienia SR w N. z 29 grudnia 2011 r. k. 89, pismo powódki z 15.04.2011 r. k. 90-91, zeznania świadka A. M. od 01:19:52 k. 279-280, zeznania powódki od 00:12:20 k.347-348)

Decyzją z dnia 1 marca 2012 r. (...) Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta N. nakazał współwłaścicielom budynku oficyny zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. (...) w N. rozbiórkę starego zniszczonego nieużytkowanego budynku oficyny (za wyjątkiem istniejącej piwnicy), zlokalizowanego w N. położonego pomiędzy budynkami przy ul. (...) ul. (...). Został wyznaczony termin rozbiórki na okres nie krótszy niż 6 tygodni, licząc od dnia otrzymania decyzji, termin zakończenia i uporządkowania terenu na dzień 31 maja 2012r. Decyzji został nadany rygor natychmiastowej wykonalności. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że budynek oficyny jest w nieodwracalnie złym stanie technicznym i nie nadaje się do remontu.

(dowód: odpis decyzji (...) w N. z 1 marca 2012 r. k. 28-29)

Decyzją z dnia 28 listopada 2013 r. Prezydent Miasta N. po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 10 października 2013 r. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia Wspólnocie Mieszkaniowej (...) działającej przez zarządcę przymusowego na wykonanie robót budowlanych dla zamierzenia inwestycyjnego pn. przebudowa oficyny północnej w obrębie kondygnacji nadziemnych na działce nr (...) w obr. (...) przy ul. (...) w N..

Wojewoda (...) decyzją z dnia 2 lutego 2015 r. - na skutek odwołania od tej decyzji - uchylił zaskarżoną decyzję w całości i orzekł o odmowie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. W uzasadnieniu decyzji podano, że H. P. zastępca Prezesa Zarządu Spółki z o.o.(...) nie wykazał tytułu prawnego upoważniającego do występowania w imieniu wspólnoty w sprawach związanych z przedmiotową inwestycją oraz składania oświadczeń o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Wskazano, że przedłożone przez H. P. pełnomocnictwo nie obejmuje umocowania do działań w imieniu powodów. Nadto podniesiono, że dysponowanie nieruchomością na cele budowlane należy do czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną, co wymaga podjęcia

uchwały właścicieli zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Zamiar budowy nowego budynku na działce (...) objętej współwłasnością powoduje, że konieczne jest w przedmiotowej sprawie zastosowanie art. 199 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Na skutek skargi T. M. i A. M. na decyzję Wojewody (...) z dnia 2 lutego 2015 r. w przedmiocie odmowy zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 5 września 2017 r. w sprawie (...) oddalił skargę kasacyjną. W uzasadnieniu wyroku sąd podniósł, że podstawą wydania decyzji odmownej przez Wojewodę (...) stanowiło nie zastosowanie się do wezwań kierowanych do H. P. o przedłożenie dokumentów, z których by wynikało, że złożone oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zostało złożone zgodnie z wymogami art. 32 ust. 4 pkt 2 Prawa budowlanego, a więc, że osoba które je podpisała była uprawniona do jego złożenia w imieniu oznaczonego podmiotu i z czego to prawo wynikało. W końcowej treści uzasadnienia sąd podkreślił, że strona pozostaje uprawniona do złożenia ponownego wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę.

(dowód: decyzja Prezydenta Miasta N. nr (...) z dnia 28 listopada 2013 r. k. 107-110, decyzja Wojewody (...) z 2 lutego 2015 r. k. 35-38, wyrok NSA z 5 września 2017 r. z uzasadnieniem k. 39-42)

Zarząd przymusowy w pozwanej wspólnocie był do 2017 r. Uchwałą nr(...)z dnia 8 grudnia 2017 r. podjętą na zebraniu wspólnoty w dniu 8 grudnia 2017 r. zaprotokołowaną notarialnie Wspólnota Mieszkaniowa (...) w N. dokonała wyboru jednoosobowego zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w osobie A. Ł., równocześnie wspólnota postanowiła, że A. Ł. będzie równocześnie sprawować funkcję zarządcy nieruchomości.

(dowód: wypis aktu notarialnego – protokół zebrania k. 238-239).

Kiedy A. Ł. został zarządcą w pozwanej wspólnocie to pilnym tematem była sprawa remontu dachu i stropu nad budynkiem od strony (...), gdzie mają swoje lokale powodowie i państwo M., (...) w N. wydał nakaz przeprowadzenia tego remontu. Wspólnota w tamtym czasie nie miała wystarczających środków pieniężnych na przeprowadzenie tego remontu, przedłożony kosztorys przez wykonawcę T. P. opiewał na kwotę 360 000 zł. Wspólnota na funduszu remontowym dysponowała środkami w kwocie ok. 200 000 zł. Zarządca zaproponował właścicielom zaciągnięcie kredytu w wysokości 250 000 zł na remont dachu i stropu nad budynkiem od strony (...) oraz na inne pilne sprawy remontowe. Wspólnota wyraziła zgodę na zaciągnięcie kredytu w wysokości 200 000 zł, przy czym właściciele posiadający lokale w północnej oficynie, która została rozebrana, zgodzili się na zaciągnięcie kredytu pod warunkiem, że na kolejnym etapie zostaną podjęte prace związane z odbudową oficyny północnej. W ustnej umowie z właścicielami zostało ustalone, że kiedy zostanie wykonany remont dachu i stropu to powodowie nie będą kwestionowali odbudowy oficyny. Remont dachu i stropu na budynku przy ul. (...) był wykonywany w latach 2017-2019.

(dowód: zeznania świadków: B. B. (1) od 00:40:45 k. 279, A. M. od 01:19:52 k. 279-280, J. G. (1) od 01:45:37 k. 280-281, P. M. od 02:29:52 k. 281, F. L. od 02:36:10 k. 281, zeznania powódki od 00:12:20 k. 347-348, zeznania A. Ł. od 01:08:39 k. 348-349).

Zarządca wspólnoty A. Ł. na dzień 12 stycznia 2018 r. zwołał zebranie wspólnoty przesyłając właścicielom w zawiadomieniu sprawozdanie wspólnoty za rok 2017, porządek obrad zebrania, z informacją w zawiadomieniu, że propozycje zgłoszonych prac do planu gospodarczego na 2018 będą analizowane na zebraniu i podlegać będą zatwierdzeniu w formie uchwały wspólnoty.

(dowód: zawiadomienie o terminie zebrania k. 163, porządek obrad k. 164, sprawozdanie za 2017 k. 165-166)

Na zebraniu byli obecni wszyscy właściciele lokali. W ramach obrad nad punktem 7 porządku dotyczącym przedstawienia planu gospodarczego na 2018 rok zostały rozważane zgłoszone propozycje przez członków wspólnoty a to, propozycja zgłoszona przez F. L. dotycząca remontu dachu na budynku od strony ul. (...) i częściowo nad oficyną od strony ul. (...) – koszt zgodnie z ofertą 18 500 zł, propozycja B. B. (1) dotycząca doprowadzenia spraw związanych z odtworzeniem oficyny północnej oraz rozpoczęcie faktycznej realizacji, propozycja powodów dotycząca

remontu dachu nad oficyną południową od strony ul. (...), naprawy głównych skrzynek elektrycznych, remontu schodów na klatce schodowej od strony (...). W wyniku dyskusji poddano pod głosowanie uchwałę nr (...), przy czym oddzielne głosowanie miało miejsce co do punktu dotyczącego naprawy dachu od strony ul. (...), gdyż wszyscy właściciele głosowali za tym punktem uchwały, natomiast co do punktu dotyczącego rozpoczęcia spraw związanych z otrzymaniem pozwolenia na budowę oficyny północnej i rozpoczęcie jej odbudowy to za przyjęciem uchwały w tej części głosowali wszyscy właściciele, poza powodami, którzy odmówili głosowania na zebraniu. Wobec czego za uchwałą o przyjęcie do planu gospodarczego na 2018 rok prac dotyczących rozpoczęcia spraw związanych z otrzymaniem pozwolenia na budowę oficyny północnej i rozpoczęcia jej odbudowy głosowało 63,392% członków wspólnoty. Wobec braku środków wspólnoty na sfinansowanie planu gospodarczego na 2018 rok zarządca przedstawił wszystkim członkom wspólnoty propozycję zwiększenia składki na fundusz remontowy z obecnej w wysokości 0,12 zł za udział do wysokości 0,20 zł albo 0,30 zł za udział. Każdy z członków wspólnoty otrzymał od zarządcy wycenienie swojej wielkości zaliczki przy zwiększeniu stawek. Poddano pod głosowanie uchwałę (...), głosowało 5 osób, cztery osoby były za, Pani B. B. (1) wstrzymała się od głosowania, zobowiązując się do zagłosowania drogą elektroniczną do 15 stycznia, na co obecni wyrazili zgodę. Mailem z 15 stycznia 2018 B. B. (1) poinformowała, że jest za uchwałą. Powodowie nie przystąpili do głosowania. W uchwale (...)wspólnota podjęła decyzję, że od 1 stycznia 2018 r. podnosi się składki na fundusz remontowy do wysokości 0,30 zł za udział. Różnica w podniesieniu składki o 18 zł za udział będzie w całości przekazywana na oddzielne subkonto wspólnoty celem zrealizowania odbudowy – przebudowy oficyny północnej.

Ostatecznie za przyjęciem uchwały było 63,392% członków wspólnoty. Powodowie drogą mailową z 17 stycznia 2018 r., poinformowali, że są przeciwko uchwałom (...) podjętych na zebraniu wspólnoty w dniu 12 stycznia 2018 r.

(dowód: propozycję właścicieli co do zakresu prac w planie gospodarczym na 2018 k.174-176, lista obecności k. 178, protokół zebrania k. 26, uchwała nr (...) i załączniki do uchwały z podpisami członków wspólnoty k. 20-22, uchwała nr (...) i załącznik do uchwały k. 23-24, k. 179, głos B. B. (1) oddany mailowo k. 25, mail powodów do zarządcy k. 2,)

W budynku oficyny północnej, który został rozebrany za wyjątkiem istniejącej piwnicy mieli swoje lokale mieszkalne bądź użytkowe T. i A. M., B. i A. B., J. G. (1) Pomimo wyburzenia budynku, w którym wskazani właściciele mieli odrębne lokale, członkowie wspólnoty nie podjęli uchwały o zmianie udziałów i nadal właściciele, którzy utracili lokale w budynku oficyny północnej uczestniczą w kosztach wspólnoty w dotychczas posiadanych udziałach. Zgoda właścicieli na taki stan rzeczy wynika z oczekiwania na odbudowę oficyny północnej, co ma odzwierciedlenie w staraniach wspólnoty od 2010 r., najpierw co do remontu tej oficyny, a później jej odbudowy.

(dowód: zeznania świadków: B. B. (1) od 00:40:45 k. 279, A. M. od 01:19:52 k. 279-280, J. G. (1) od 01:45:37 k. 280-281, P. M. od 02:29:52 k. 281, F. L. od 02:36:10 k. 281)

Zarządca wspólnoty A. Ł. na dzień 29 marca 2019 r. zwołał zebranie wspólnoty przesyłając właścicielom w zawiadomieniu sprawozdanie wspólnoty za rok 2018, porządek obrad zebrania, z informacją o przesyłaniu propozycji robót do planu gospodarczego na rok 2019, które będą przeanalizowane na zebraniu i będą podlegać zatwierdzeniu na zebraniu w formie uchwały. W zebraniu uczestniczyli wszyscy właściciele, w trakcie zebrania i dyskusji na temat przyjęcia przez wspólnotę prac do planu gospodarczego wspólnoty na 2019 rok została podjęta uchwała nr (...)w sprawie przyjęcia do planu gospodarczego na 2019 rok prac w postaci podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych zmierzających do odnowy masy wspólnoty w N. przy ul. (...) (oficyna północna). W trakcie dyskusji na temat planu gospodarczego wspólnoty na 2019 rok zarządca przedstawił zebrany stan opłat poszczególnych członków wspólnoty na dzień zebrania. Najwyższe zaległości względem wspólnoty z tytułu opłat mieli powodowie 17 913,50 zł, oraz państwo B. 16 594,50 zł, pozostali członkowie wspólnoty nie mieli żadnych zaległości z tytułu opłat albo niewielkie zadłużenie.

(dowód: zawiadomienie zarządcy o terminie zebrania k. 241, porządek obrad wraz ze sprawozdaniem finansowym k. 242-244, protokół zebrania k. 309-329, uchwała nr (...) i załączniki do uchwały z podpisami członków wspólnoty k. 245).

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się na dowodach z dokumentów, powołanych w stanie faktycznym, ich autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez strony. Nadto sąd oparł się na dowodach z zeznań świadków i stron. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków powołanych w stanie faktycznym co do okoliczności dotyczących starań właścicieli, którzy utracili lokale w budynku oficyny północnej do odbudowy tej oficyny i podjęcia decyzji w 2017 r., że z uwagi na zły stan techniczny stropu i dachu nad budynkiem przy ul. (...), w którym lokale mają powodowie, właściciele wyrazili zgodę, aby w pierwszej kolejności wspólnota sfinansowała te prace przy udziale środków pochodzących z kredytu zaciągniętego przez wspólnotę, a w dalszej kolejności by podjęto starania o odbudowę budynku oficyny północnej, w której część właścicieli utraciła swoje lokale. Zeznania tych świadków są spójne, logiczne i zgodne z pozostałym materiałem dowodowym wynikającym z dokumentów. Sąd nie dał wiary powodom, przeczącym, aby w 2017 r. były ustalenia z pozostałymi współwłaścicielami, że ze względu na zły stan techniczny stropu i dachu nad budynkiem od strony (...) zgodzili się, aby kwestie odbudowy oficyny przełożyć na późniejszy termin, po wykonaniu remontu stropu i dachu nad budynkiem od strony (...), gdzie mają lokale powodowie. Z przedłożonych przez wspólnotę dokumentów jasno wynika, że od wielu lat wspólnota podejmowała starania o odbudowę budynku oficyny północnej. Sąd dał wiarę zeznaniom A. Ł. reprezentującego pozwanego co do potrzeby i kolejności podjęcia prac w pozwanej wspólnocie od 2017 r. od kiedy A. Ł. został zarządcą i zarządem pozwanej wspólnoty. Zeznania pozwanego mają odzwierciedlenie w zeznaniach świadków i dokumentach dotyczących pozwanej wspólnoty.

Sąd pominął wnioski dowodowe zgłoszone przez pozwaną wspólnotę w odpowiedzi na pozew a to z wizji lokalnej i dowodów z opinii biegłych z zakresu zarządzania nieruchomością i zakresu architektury, albowiem tezy dowodowe zgłoszone przez pozwaną są nieprzydatne do rozstrzygnięcia sprawy i nieprzydatnego do wykazania danego faktu, który nie ma związku z przedmiotową sprawą.

W ocenie prawnej Sądu Okręgowego, oba powództwa są bezzasadne w świetle art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej: uwl). Powodowie domagając się uchylecia uchwał wspólnoty nr (...)w zakresie punktu(...) i uchwały nr(...)podjętych na zebraniu wspólnoty w dniu 12 stycznia 2018 r. ostatecznie nie kwestionowali wyniku głosowania nad tymi uchwałami, a podnosili, że uchwały te są niezgodne z przepisami prawa, w tym art. 199 k.c., 13 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz naruszają interes powodów. Odnośnie zaś uchwały nr (...) podjętej na zebraniu wspólnoty w dniu 29 marca 2019 r. to powodowie podnieśli, że uchwała ta jest sprzeczna z przepisami prawa tj. z art. 199 k.c. w zw. z art. 1 oraz art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali, art. 12 ust. 1, art. 22 ust. 3 pkt 5 powołanej ustawy, art. 16 k.p.a. Nadto podnieśli, że uchwała ta narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz narusza uzasadnione interesy powodów.

Sąd nie podzielił stanowiska powodów, aby zaskarżone przez powodów uchwały wspólnoty były sprzeczne z prawem, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź naruszały uzasadnione interesy powodów. W pierwszej kolejności podkreślił, że w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z dużą wspólnotą, stąd nie znajdują zastosowania przepisy kodeksu cywilnego dotyczące współwłasności nieruchomości art. 199-209 k.c. Do zarządu nieruchomością wspólną w dużych wspólnotach zastosowanie mają przepisy art. 20 i n. ustawy o własności lokali. Bezspornym jest również, że nieruchomość przy ul. (...), na której znajdują się piwnice rozebranej oficyny północnej jest nieruchomością wspólną i wspólnota jest uprawniona do podejmowania uchwał dotyczących tej nieruchomości. Wszystkie podjęte przez wspólnotę uchwały, które zaskarżyli powodowie zostały podjęte przez wspólnotę w ramach czynności przekraczających zwykły zarząd w oparciu o przepis art. 22 ust. 3 pkt 2 i 5 powołanej ustawy o własności lokali. Jak wynika z przedłożonych przez wspólnotę dokumentów to właściciele lokali rozebranej oficyny północnej począwszy od 2009 r. starali się o utrzymanie substancji tej oficyny, najpierw były starania o zgodę na remont tej oficyny. Sytuacja prawna w pozwanej wspólnocie nie była łatwa, od 2009 r. został wyznaczony przez sąd zarządcą przymusowy, między właścicielami był konflikt, powodowie od początku byli przeciwni planom odbudowy oficyny północnej. Jak wynika z treści ich pisma z 15.04.2011 r. złożonego do sprawy (...) k. 90-91powodowie byli przeciwni zarówno co do podwyższenia stawki na fundusz remontowy czy odbudowy oficyny. Podnosili, że do czasu zebrania środków zarządcą może zabezpieczyć budynek oficyny, podnosili, że złożony projekt nie jest projektem odtworzenia, ale całkowitej przebudowy zmieniającej udział w kamienicy. Jednocześnie podkreślali, że zarządcą winien umieścić

planach remontów dach wraz z adaptacją strychów, stanowiących własność powodów. Taka jest postawa powodów po dzień dzisiejszy, liczy się przede wszystkim ich interes, a nie interes wspólnoty. Kiedy w 2017 r. został zniesiony zarząd przymusowy i zarządcą został A. Ł., wówczas rzeczą pilną był remont stropu i dachu nad budynkiem od strony (...), w którym mają lokale m.in. powodowie. Istniała groźba zawalenia dachu. Wspólnota nie miała pełnych środków na ten cel, to by ratować substancję wspólną właściciele podjęli decyzję, że w pierwszej kolejności należy wykonać to zadanie, wyrazili zgodę na zaciągnięcie przez wspólnotę kredytu i właściciele, którzy utracili w 2012 r. na skutek rozbiórki lokale w oficynie północnej, decyzję o odbudowie oficyny przełożyli na późniejszy termin, by ratować strop i dach nad budynkiem przy ul. (...).

Kiedy remont tego przedsięwzięcia był na ukończeniu rozpoczęli starania o odbudowę oficyny północnej. Wspólnota nie miała środków finansowych na rozpoczęcie starań o uzyskanie pozwolenia, bowiem środki posiadane przez wspólnotę i środki z kredytu zostały zużyte na remont stropu i dachu. Wobec tego wspólnota podjęła uchwałę o podniesieniu składki na fundusz remontowy o 0,18 zł/udział przekazanie całej tej różnicy na oddzielne subkonto, celem zrealizowania budowy (odbudowy) oficyny północnej. Uchwały te zostały podjęte na zebraniu w dniu 12 stycznia 2018 r. w ramach planu gospodarczego na 2018 rok i spotkały się ze sprzeciwem tylko powodów, pozostali właściciele, którzy nie mieli lokali w tym budynku byli za, chociaż nie wszyscy właściciele utracili lokale w tej oficynie. Wobec faktu, że mimo uchwały o podwyższeniu stawki na fundusz remontowy na przyjęte zadanie nie wszyscy płacili wyższą stawkę, zarządca nie miał możliwości podjęcia czynności faktycznych i prawnych związanych z ustaleniem możliwości odbudowy i na kolejnym zebraniu wspólnoty 29 marca 2019 r. w ramach zadań planu gospodarczego na 2019 ponownie wspólnota podjęła uchwałę o podjęciu wszelkich czynności faktycznych i prawnych zmierzających do odbudowy masy wspólnoty przy ul. (...) (oficyna północna). Ponownie wszyscy właściciele w udziałach 63,4% za, powodowie w udziale 36,6% przeciw.

Sąd nie podzielił stanowiska powodów, że organy administracji i sąd administracyjny przesądziły negatywnie możliwość podjęcia inwestycji przez wspólnotę bez zgody wszystkich właścicieli, w tym zgody powodów, stosownie do art. 199 k.c. Analizując wyrok NSA z dnia 5 września 2017 r, który oddalił skargę kasacyjną T. M. i A. M. na odmowną decyzję Wojewody (...) w przedmiocie odmowy zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę, to w orzeczeniu tym sąd zwrócił uwagę, że odmowa była zasadna, bowiem H. P. zastępca Prezesa Zarządu Spółki z o.o. (...), który występował w imieniu wspólnoty – w tym czasie był ustanowiony zarząd przymusowy - nie przedłożył dokumentów, z których by wynikało, że złożone oświadczenie o prawie dysponowania nieruchomością na cele budowlane zostało złożone zgodnie w wymogami art. 32 ust. 4 pkt 2 Prawa Budowlanego, a więc osoba, która go podpisała była uprawniona do jego złożenia w imieniu oznaczonego podmiotu i z czego to prawo wynikało. W uzasadnieniu sąd podkreślił, że strona jest uprawniona do złożenia ponownego wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. Trudno znaleźć argumenty dla uzasadnienia powodów, że ta sprawa została już przesądzona negatywnie. Zarzuty powodów, że nie ma potrzeby zlecenia nowego projektu architektonicznego, że można wykorzystać poprzedni, przede wszystkim projekt architektoniczny musi odpowiadać przepisom i wymogom obecnie obowiązującym, poprzedni projekt został sporządzony kilka lat temu, nieruchomość objęta jest nadzorem konserwatora, trzeba sporządzić ekspertyzy konstrukcyjne, ewentualny budynek ma powstać na istniejących piwnicach. Zarzuty powodów, że ewentualna inwestycja będzie bezpłatnym przysporzeniem majątkowym na rzecz pp. B., pp. M. i J. G. (1) są przedwczesne. Czy i w jakim zakresie powstanie inwestycja to się okaże po rozpoczęciu starań o pozwolenia, te wszystkie czynności są związane z potrzebą ich sfinansowania. Powodowie nie przedstawiają żadnej alternatywy, „nie bo nie”, postawa powodów była by inna gdyby w tym budynku mieli swoje lokale, bo głównie są zainteresowani i upominają się o remont tych części wspólnych, w których mają swoje lokale.

W tych okolicznościach sąd uznał, że podjęte przez wspólnotę uchwały a zakwestionowane przez powodów są zgodne z prawem, z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i nie naruszają interesów powodów i orzekł oddaleniu powództw w obu połączonych sprawach.

O obowiązku zwrotu na rzecz pozwanego kosztów postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku – w całości – wnieśli powodowie, zarzucając:

I/ błędy w podstawie faktycznej rozstrzygnięcia, obejmujące:

1) pominięcie przez Sąd I instancji istotnych dla rozstrzygnięcia faktów, pomimo tego, że wynikały one z materiału dowodowego, tj.:

a) pominięcie treści wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. z dnia 19 czerwca 2015 r. o sygn. akt (...) (załącznik nr 15 do pozwu z dnia 10 maja 2019 r.);

b) pominięcie sposobu wykładni uchwały nr (...), prezentowanej w toku postępowania sądowego przez pozwaną oraz ewidentnej sprzeczności tej wykładni z literalnym brzmieniem uchwały oraz z rozumieniem jej treści przez innych członków Wspólnoty Mieszkaniowej (J. G. (2), B. B. (1));

c) pominięcie faktu podjęcia uchwały nr (...) o enigmatycznej treści (cyt.: „Podjęcie wszelkich czynności faktycznych i prawnych zmierzających do odnowy masy wspólnoty w N. przy ul. (...) (oficyna północna).”, której nie wyjaśniono także bezpośrednio przed jej podjęciem, podczas zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 29 marca 2019 r., pomimo prośby pełnomocnika Powodów o jej wyjaśnienie;

d) pominięcie faktu, iż zasadniczą przyczyną dokonania rozbiórki tzw. oficyny północnej było nieogrzewanie znajdujących się w niej lokali i brak dbałości o ich substancję (np. brak okien) przez ich właścicieli, skutkujące pęknięciem rury wodociągowej, które spowodowało naruszenie stabilności konstrukcji;

2) dokonanie ustaleń niezgodnych ze zgromadzonym materiałem dowodowym lub

podjętych w wyniku błędnej oceny materiału dowodowego, tj.:

a) ustalenie, że organ administracji (Wojewoda (...)) i sądy administracyjne nie przesądziły negatywnie możliwości odbudowy tzw. oficyny północnej przez Wspólnotę bez zgody wszystkich właścicieli, w tym zgody Powodów, stosownie do art. 199 k.c. (str. 10 uzasadnienia wyroku), podczas gdy ustaleniu takiemu przeczy wprost uzasadnienie decyzji Wojewody (...) z dnia 2 lutego 2015 r. oraz uzasadnienie wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. z dnia 19 czerwca 2015 r., utrzymanego w mocy wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 5 września 2017 r.;

b) ustalenie, że powodowie w kwietniu 2011 r. byli przeciwni zarówno podwyższeniu zarówno składki na fundusz remontowy, jak i odbudowie oficyny, podczas gdy przeczy temu treść pisma Powodów z dnia 15 kwietnia 2011 r., a także ustalona przez Sąd okoliczność, iż w dacie tej oficyna ta nadal istniała;

c) ustalenie w oparciu o zeznania niektórych świadków, że przed laty doszło do „ustnej umowy” pomiędzy właścicielami, na mocy której powodowie zobowiązali się do niekwestionowania odbudowy tzw. oficyny północnej, jeżeli zostanie wykonany remont dachu i stropu nad budynkiem od strony (...), podczas gdy pozostaje to w sprzeczności m.in. z zeznaniami B. K., zeznaniami J. G. (1) [który stwierdził, że takie „obietnice”, a nie umowy, były wyrażane w kontekście braku stawiania Powodom przeszkód w adaptacji strychu na trzy mieszkania (do której nie doszło na skutek sprzeciwu pp. M.), a ponadto, że państwo K. wyrażali pogląd, iż „nas nie stać na odbudowę oficyny i że koszt odbudowy będzie liczony w milionach], a także F. L., który zeznał, że państwo K. nie wyrażali zgody na finansowanie odbudowy oficyny;

II. naruszenie art. 170 ustawy- Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi

w zw. z art. 16 Kodeksu postępowania administracyjnego, poprzez uznanie, że realizacja odbudowy tzw. oficyny północnej przez tą samą Wspólnotę Mieszkaniową (a więc w warunkach tożsamości przedmiotowej i podmiotowej) jest dopuszczalna bez zgody wszystkich właścicieli, w tym zgody powodów, podczas gdy dokładnie odwrotna wykładnia stała się przyczyną odmownej decyzji Wojewody (...), utrzymanej ww. wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K., który nie został skutecznie zaskarżony do Naczelnego Sądu Administracyjnego;

III. naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, poprzez oddalenie powództwa w sytuacji, gdy spełnione zostały przesłanki do uchylenia zaskarżonych uchwał, w postaci naruszenia przez zaskarżone uchwały:

1. przepisów prawa, tj. art. 199 k.c. w związku z art. 1 oraz art. 3 ust. 2 i art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej w skrócie: „u.w.l.”),
2. zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, tj. działania w sposób transparentny, celowy (przemyślany), rzetelny i gospodarny;
3. uzasadnionych interesów powodów.

Z uwagi na powyższe wnoszę o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy, poprzez uchylenie zaskarżonych uchwał i zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji uznał ją za bezzasadną.

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

Sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 §1 k.p.c.) na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art.382 k.p.c.) z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja nowego materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji może mieć miejsce tylko w warunkach przewidzianych w art. 381 k.p.c.

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów (III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz.55), której nadano moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, co oznacza m.in., że nie może brać z urzędu pod uwagę ewentualnych naruszeń prawa procesowego, o ile nie zostały one podniesione przez apelującego (poza nieważnością postępowania i nierozpoznaniem istoty sprawy, co w niniejszej sprawie nie występuje).

W pierwszej kolejności trzeba odnieść się do zarzutów związanych z podstawą faktyczną orzeczenia, albowiem dopiero w oparciu o niewadliwie poczynione ustalenia faktyczne można ocenić prawidłowość zastosowania przepisów prawa materialnego. Oznacza to, że oceny zastosowania prawa materialnego należy dokonywać na podstawie stanu faktycznego ustalonego przez sąd pierwszej instancji a nie na tle wersji stanu faktycznego prezentowanej przez stronę apelującą. Dopiero w razie skutecznego podważenia ustaleń sądu pierwszej instancji za podstawę do stosowania prawa materialnego służyć będzie wersja zdarzeń przedstawiona (wykazana) przez apelującego.

Brak podstaw do podzielenia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc. Jak się przyjmuje w orzecznictwie, dla skuteczności zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc niezbędne jest wykazanie – z powołaniem się na argumenty jurystyczne – że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów. Co więcej przyjmuje się, że jeśli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski poprawne logicznie i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena ta nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu z tegoż materiału można było wyprowadzić wnioski odmienne (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2012 roku, sygn. akt IV CSK 219/11, Legalis numer 453313, uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia

27 września 2002 roku, sygn. akt II CKN 817/00, Lex nr 56906, uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 roku, sygn. akt IV CK 122/05, Lex nr 187124).

Należy zwrócić uwagę, że apelacja nie kwestionuje zasadniczych i bezspornych faktów będących podstawą faktyczną rozstrzygnięcia, w szczególności tego, że:

- pozwana Wspólnota jest tzw. dużą wspólnotą do zarządu do zarządu której nie mają zastosowania przepisy kodeksu cywilnego tj. art. 199 i n. ;

- pozwana Wspólnota miała i ma tylko jedną nieruchomość, na której posadowiony jeden wspólny budynek, którego częścią była tzw. elewacja północna, która uległa zniszczeniu na skutek pęknięcia rury wodociągowej i na polecenie organu administracyjnego została rozebrana (apelujący obciąża jedynie winą za awarię właścicieli lokali położonych w północnej części budynku);

- właściciele lokali położonych w rozebranej części budynku, a to T. i A., M., B. i A. B. oraz J. G. (1) pozostają nadal członkami wspólnoty mieszkaniowej, uczestniczą w podejmowaniu uchwał oraz partycypują w kosztach utrzymania budynku i jego remontu.

Nie są zasadne zarzuty co do pominięcia treści wyroku WSA w K. z dnia 19 czerwca 2015r czy niewłaściwej interpretacji decyzji administracyjnych. Oczywiście jest, że przyczyną odmowy udzielenia pozwolenia na budowę, było to, że H. P. zastępca Prezesa Zarządu Spółki z o.o. (...)nie wykazał tytułu prawnego upoważniającego do występowania w imieniu wspólnoty w sprawach związanych z przedmiotową inwestycją oraz składania oświadczeń o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Nie budzą też zastrzeżeń ustalenia Sądu Okręgowego odnośnie relacji, zachowań i uzgodnień członków wspólnoty co do kolejności w przywracaniu budynkowi właściwego stanu.

Istota niniejszej sprawy sprowadza się do przesądzenia, czy tzw. duża wspólnota mieszkaniowa może podjąć uchwałę o odbudowie zniszczonej części budynku w drodze uchwały bez zgody wszystkich właścicieli lokali i współwłaścicieli części wspólnych w tym gruntu. W ocenie Sądu Apelacyjnego taka uchwała jest zgodna z prawem.

Sąd miał na uwadze konsekwencje wyburzenia części budynku na skutek awarii rury wodociągowej i wygaśnięcie w ten sposób odrębnej własności lokali. Sąd Apelacyjny podziela w tym zakresie pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z 16 maja 2019 r. III CZP 1/19, iż wygaśnięcie odrębnej własności lokalu na skutek jego zburzenia powoduje ustanie odrębnej własności drugiego lokalu, natomiast udziały w nieruchomości wspólnej, związane dotychczas z własnością dwóch lokali, przekształcają się w udziały we współwłasności gruntu zabudowanego budynkiem stanowiącym jego część składową i obejmującym jeden lokal (zob. OSNC 2020 nr 3, poz. 25, str. 9, Biul. SN - IC 2019 nr 6, OSP 2021 nr 6, poz. 44).

Jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy, udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z odrębną własnością lokalu (art. 3 ust. 1 zdanie pierwsze uwl), a jeżeli budynek znajduje się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, z odrębną własnością lokalu jest związany również udział w prawie użytkowania wieczystego (art. 4 ust. 3 uwl). Mogłoby się zatem wydawać, że jeżeli wygasa prawo główne, w konsekwencji wygasa również prawo z nim związane. W rozważanej sytuacji wniosek taki byłby jednak absurdalny. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 uwl). Wskutek zburzenia budynku, a zwykle również lokalu w budynku, w którym znajdują się dwa lokale, nieruchomość wspólna obejmuje już tylko grunt, do którego dotychczasowymi właścicielom lokali przysługuje prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego. W polskim prawie obowiązuje zasada superficies solo cedit (art. 47 § 1 kc, a w odniesieniu do nieruchomości również art. 48 i 191 kc). Sytuacja, gdy budynek (np. art. 235 § 1 kc) lub lokal (art. 2 ust. 1 uwl) stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności, przewidziana wprawdzie w definicji nieruchomości (art. 46 § 1 kc), stanowi jednakże tylko wyjątek od tej zasady. Zburzenie budynku lub lokalu oznacza zatem powrót do zasady. W konsekwencji wygaśnięcie obydwu praw odrębnej własności lokali sprawiło, że dotychczasowi właściciele lokali

nadal pozostają współwłaścicielami gruntu. Powinni zatem doprowadzić do umownego albo sądowego zniesienia współwłasności. Znajduje to potwierdzenie w art. 3 ust. 1 zdanie drugie uwl, zgodnie z którym nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Przepis ten przewiduje przymusową współwłasność nieruchomości wspólnej właścicieli lokali wyodrębnionych.

W konsekwencji uszkodzenie lub zniszczenie lokalu będącego przedmiotem odrębnej własności nie powoduje żadnych zmian w zakresie statusu członka wspólnoty mieszkaniowej właściciela zniszczonego lokalu, jak i bytu samej wspólnoty mieszkaniowej.

Powodowie, jak się wydaje nie biorą pod uwagę powyższych konsekwencji nie dążąc do polubownego załatwienia sporu. Z drugiej strony właściciele wyburzonych lokali w pewnym zakresie powinni ponieść konsekwencje swoich zaniedbań w utrzymaniu swoich lokali, jeśli takie zostaną im wykazane. Okoliczności te jednak będą mieć znaczenie dopiero w razie podjęcia przez Wspólnotę uchwały określającej koszty inwestycji i partycypację w nich przez poszczególnych członków.

Ogólny charakter uchwały nr (...), jej nie dyskwalifikuje, gdyż w istocie uzupełnia ona i potwierdza wolę członków Wspólnoty co do odbudowy elewacji północnej budynku, wyrażonej w pierwszej z zaskarżonych uchwał nr (...) w sposób nie tak jednoznaczny. Obie uchwały należy interpretować w sposób łączny. Wspólnota ma interes prawny w przesądzeniu – jako zgodnej z prawem - samej decyzji co do odbudowy elewacji północnej. Bez takiego rozstrzygnięcia ponoszenie wysokich nakładów na projekt budowlany, architektoniczny i kosztorys budowlany w celu określenia konkretnych udziałów w jakich poszczególni członkowie będą partycypowali w kosztach odbudowy byłoby związane ze zbyt dużym ryzykiem, zwłaszcza, że realizacja inwestycji jest uzależniona od uzyskania pozwolenia na budowę (odbudowę), a koszty budowy są zmienne w czasie. Z zebranego materiału dowodowego wynika, że celem podjętych uchwał jest - oprócz samej decyzji o odbudowie - uzyskanie środków finansowych na działania umożliwiające rozpoczęcie działań w kierunku odbudowy części budynku, a przede wszystkim uzyskania pozwolenia na budowę.

Należy mieć na uwadze, że Sąd nie jest związany ustaleniami faktycznymi dokonanymi przez organy administracyjne. Z drugiej strony, postępowanie sądowe, nie powinno służyć weryfikacji wyników postępowania administracyjnego. W okolicznościach niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości, że w sprawie niniejszej przedmiotem sprawy jest odbudowa zniszczonej części budynku, a nie jego rozbudowa, czy tym bardziej wybudowanie nowego budynku. Nie sposób jednak przyznać – w pewnym zakresie - racji powodom, którzy odwołują się do treści art. 199 i n. kc. Okoliczność, że w sprawach zarządu tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej nie mają zastosowania przepisy art. 199 i in. kc. nie oznacza, że w wypadkach przewidzianych w innych ustawach (lex specialis), których przepisy odwołują się do prawa własności np. wymagając zgody właściciela (współwłaścicieli) nieruchomości, zgoda wspólnoty jest wystarczająca. Wszak to właściciele lokali są współwłaścicielami gruntu na których posadowiony jest budynek jako części wspólnej. Jednak brak zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości może zastąpić orzeczenie sądu.

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, 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. W myśl ust. 1a tegoż przepisu powództwo takie może być wytoczone przeciwko wspólnotie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Art. 25 ustawy o własności lokali przyznaje każdemu z właścicieli - członków wspólnoty mieszkaniowej prawo zaskarżeniu uchwały do sądu. W praktyce uprawnienie to polega w zasadzie na wytoczeniu powództwa o uchylenie uchwały. Wskazany w wymienionym wyżej przepisie sześciotygodniowy termin jest terminem zawitym, po jego upływie prawo wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wygasa, a wytoczone powództwo podlega oddaleniu przez Sąd z urzędu. Upływ tego terminu powoduje skutek w postaci utraty prawa do zaskarżenia uchwały mocy prawa - bez potrzeby powoływania się na stosowny zarzut. Uchwała zatem wspólnoty mieszkaniowej podjęta z naruszeniem przepisów staje się wiążąca, jeżeli w ciągu 6 tygodni nie zaskarżono jej do sądu. Potem może być zdyskwalifikowana tylko z powodu bardzo rażących uchybień (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie o sygn. akt, I CK 336/06). W orzecznictwie tut. Sądu, jak i

innych sądów apelacyjnych wielokrotnie podkreślano, iż przepis art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali poprzez określenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia. Po upływie wskazanego w nim terminu wykluczone jest wskazywanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy. Powoływanie się zatem przez powódkę, na zarzut nieokreśloności uchwały, który to zarzut nie był podniesiony w ustawowym terminie, należy uznać za całkowicie chybione i winno skutkować jego pominięciem przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy.

Uchwała wspólnoty mieszkaniowej może zostać uchylona wyłącznie w przypadku udowodnienia przez skarżącego, stosownie do art. 6 k.c. - zgodnie z którym ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne - że zaszła co najmniej jedna z wyżej wskazanych podstaw uzasadniających zaskarżenie uchwały do sądu, tj. że jest ona niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy skarżącego. Żadne inne przyczyny, dla których właściciel jest niezadowolony z uchwały nie mają prawnego znaczenia przy ocenie zasadności roszczenia o jej uchylenie. Wobec nieudowodnienia przez stronę powodową, aby w sprawie zachodziły określone w art. 25 ustawy o własności lokali podstawy do uchylenia zaskarżonej uchwały, wniesione w niniejszej sprawie powództwa należało oddalić jako bezpodstawne.

W okolicznościach niniejszej sprawy, brak jest podstaw do uchylenia zaskarżonych części uchwał. Mając to na uwadze powództwo podlegało oddaleniu w całości o czym na podstawie wyżej powołanych przepisów orzeczono w pkt II sentencji.

Mając zatem na uwadze, że wyrok Sądu Okręgowego odpowiada prawu – apelacja powodów została oddalona w całości na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na mocy art. art. 98 § 1 kpc zgodnie z zasadą wyniku sporu.

SSA Józef Wąsik