

Sygn. akt I ACa 844/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 marca 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Marek Boniecki

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 3 marca 2023 r. w Krakowie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedla (...) (...) przy ul. (...) w K.

przeciwko E. S.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 22 kwietnia 2021 r., sygn. akt I C 1724/18

1. oddala apelację;

2. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 844/21

Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z 3 marca 2023 r.

Powodowa Wspólnota Mieszkaniowa Osiedle (...) (...) przy ul. (...) domagała się zasądzenia od pozwanej E. S. kwoty 220.921 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 25 października 2017 r. tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy o zarządzanie nieruchomością.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając, że należycie wykonywała umowę o zarządzanie nieruchomością, a nadto powódka nie poniosła szkody.

Wyrokiem z 22 kwietnia 2021 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu stosownie do wyniku sporu.

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny szczegółowo zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z którego to uzasadnienia wynika, że:

- w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pozwana zawarła z powódką 23 kwietnia 2007 r. umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną powódki jako wspólnoty mieszkaniowej;

- zgodnie z umową pozwanej jako zarządcy powierzone zostało wykonywanie czynności zwykłego zarządu, do których zaliczono w szczególności: utrzymywanie

w należyтым stanie technicznym oraz czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku ogółu właścicieli, jeżeli obowiązek taki wynika z zawartych umów bądź przepisów prawnych; zapewnienie bieżącej konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej, a w szczególności napraw budynku i jego części; zawieranie umów z odpowiednimi podmiotami w celu realizacji zadań wymienionych w §3 pkt 1-9 umowy;

- zgodnie z zawartą umową pozwana jako zarządca uprawniona była do przeprowadzania remontu lub modernizacji budynku wyłącznie na podstawie planu gospodarczego zatwierdzonego uchwałą powódki (§5 ust. 1 umowy); pozwana miała także dysponować funduszem remontowym powódki wyłącznie w ramach planu gospodarczego lub pełnomocnictwa udzielonego uchwałą właścicieli (§5 ust. 2 umowy); do zmiany zakresu i wartości robót wymagane były odrębne uchwały powódki (§5 ust. 3 umowy);

- pozwana jako zarządca uprawniona była do dysponowania środkami zgromadzonymi na rachunku bankowym powódki w celu pokrycia wydatków określonych planem gospodarczym bądź odrębną uchwałą powódki (§ 5 ust. 4 umowy);

- w budynkach wspólnoty deweloper zastosował posadzki z kamienia naturalnego - pochodnej skały wapiennej, który wykazuje dużą wrażliwość na erozję (szczególnie chemiczną); sam kontakt z wodą, zawierającą dodatkowo domieszki innych substancji chemicznych, może powodować jego uszkodzenie;

- przed wymianą (a obecnie także jej niewymieniona część) posadzka w związku z zachodzącymi procesami erozyjnymi uszkodzona była w sposób ponadnormatywny - występowały na niej uszkodzenia w postaci ubytków, rys i pęknięć; ze względu na uszkodzenia posadzki w budynkach powódki bezwzględnie wymagały remontu;

- takie same posadzki zostały zastosowane przez dewelopera również w innych budynkach na wznoszonym przez niego osiedlu; co najmniej 6 wspólnot mieszkaniowych miało ten sam problem (z postępującą erozją posadzki wapiennej); prowadzone przez jedną ze wspólnot mieszkaniowych działania w postaci impregnowania płyt wapiennych okazały się nieskuteczne;

- posadzki kamienne były wykonane w sposób nieprawidłowy, gdyż w niewłaściwy sposób klejono płyty do podłoża; taki sposób montażu skutkował pękaniem okładzin kamiennych, a w przypadku demontażu płyt z pewnością prowadziłby do pęknięcia płyt sąsiednich;

- 12 lutego 2015 r. powódka podjęła w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwałą nr (...) w sprawie planu remontów na rok 2015 o treści: „Zatwierdza się do wykonania w 2015 roku i sfinansowania z funduszu remontowego następujące roboty: Naprawa posadzki z płyt piaskowca w miejscach znacznych ubytków na parterach klatek schodowych

i w windach” (§ 1 uchwały); „Zobowiązuje się Zarządcę Wspólnoty wraz z Panem T. M. oraz Panem G. Z. do wyboru wykonawcy robót wymienionych w § 1 pkt 1” (§ 2 ust. 1 uchwały); „Zobowiązuje się Zarządcę Wspólnoty do podpisania umowy z wykonawcą” (§ 2 ust. 2 uchwały).

- uchwała w szczególności z żaden sposób nie limitowała wydatków przewidzianych na objęte nią prace remontowe; pozwana i wskazani członkowie wspólnoty przy jej wykonywaniu mieli do dyspozycji cały fundusz remontowy;

- przed podjęciem działań związanych z planowanym remontem pozwana uzyskała opinię techniczną dotyczącą sposobów naprawy posadzki parteru na klatkach schodowych budynków powódki, sporządzoną 26 listopada 2015 r. przez mgr. inż. S. P.,

w której to opinii wskazano między innymi, że: zastosowany przez wykonawcę materiał nie spełnił swojej funkcji ze względu na nieodpowiednie parametry techniczne, posadzka jest narażona na działanie chlorków zawartych w wodzie wnoszonej z zewnątrz do budynku

w okresie zimowym; największa erozja występuje w przedsionkach, gdzie to działanie jest największe oraz w windach gdzie jest najdłuższe; jeżeli po okresie około 10 lat użytkowania posadzki część płyt jest mocno skorodowana, to płyty, które pozornie wyglądają zadowolająco, podlegają zjawisku erozji i jest kwestią czasu, kiedy na kolejnych płytach

wystąpią ubytki; naprawy punktowe uszkodzonych płyt nie przyniosą skutecznego rozwiązania; nastąpią większe ubytki wokół wykonanych napraw oraz pojawią się kolejne ubytki; praktycznie niemożliwe jest zdemontowanie pojedynczej płytki bez uszkodzenia kolejnej; że jedynym skutecznym i racjonalnym sposobem naprawy posadzki jest jej wymiana na posadzkę z innego materiału o bardzo małej nasiąkliwości, z materiałów naturalnych warunki takie spełniają np. granity, a z kamieni sztucznych gres oraz klinkier;

- 1 grudnia 2015 r. odbyło się posiedzenie komisji, w skład której wchodziła: pozwana, T. M., G. Z. oraz M. W. (administrator powódki); członkom komisji przedstawiono oferty na wymianę posadzki na płytki klinkierowe złożone przez dwóch przedsiębiorców;

- komisja ustaliła, że: należy dokonać wymiany całości posadzek na parterach wszystkich klatek schodowych oraz w windach w obu budynkach; posadzki wyłożone zostaną płytkami klinkierowymi I. B. seria L. o kolorze J. oraz wielkości 70x40 cm; wszystkie materiały zostaną zakupione bezpośrednio przez wspólnotę mieszkaniową; umowa zostanie podpisana z J. C.; niecelowa byłaby wymiana pojedynczych płyt;

- przed podjęciem wskazanych ustaleń członkowie komisji dokonali wizji lokalnej w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...), gdzie prace takie, jak planowane w budynkach powódki (wymiana posadzki na płytki klinkierowe) zostały już wykonane;

- 9 grudnia 2015 r. pozwana, jako reprezentant powódki, zawarła umowę z J. C., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą: „(...)”; umowa obejmowała wymianę posadzek na nowe na parterach w 6 klatkach schodowych oraz w 6 windach, w 2 czynnych budynkach użytkowanych przez mieszkańców; ustalono, że prace obejmują całą powierzchnię parterów klatek schodowych wraz z korytarzami i z posadzkami w windach; w umowie wskazano, powołując się na ustalenia komisji, że cała posadzka ma zostać wymieniona na płytki klinkierowe o wyszczególnionej specyfikacji;

- termin rozpoczęcia prac ustalono na 4 stycznia 2016 r., a zakończenia na 31 marca 2016 r. (§ 2 ust. 2 umowy); wynagrodzenie wykonawcy za cały ustalony zakres robót zostało określone jako ryczałtowe, w wysokości 200 zł brutto za metr kwadratowy powierzchni posadzki wraz z cokołami i powierzchnią wind;

- powódka zawarła także umowę na dostawę płytek z innym przedsiębiorcą;

- informacja o planowanej wymianie istniejącej posadzki z płyt wapiennych na parterach klatek schodowych i w windach oraz o zakupie płytek klinkierowych i ich cenie została zawarta w sprawozdaniu z działalności powódki za 2015 r., przygotowanym przez pozwaną 26 stycznia 2016 r. jako załącznik do materiałów na zebranie wspólnoty; informacja w sprawie wymiany posadzek (wraz ze wskazaniem zamierzonego celu naprawy) została także przekazana na zebraniu wspólnoty, które odbyło się dnia 15 lutego 2016 r.; żaden z właścicieli lokali nie zgłaszał w związku z tym pozwanej żadnych zastrzeżeń;

- prace remontowe rozpoczęły się 22 lutego 2016 r.;

- 24 lutego 2016 r. do pozwanej wpłynęła pierwsza interwencja w sprawie prowadzonego remontu, przy czym w 4 klatkach (I, II i III w budynku nr (...) i I w budynku nr(...)) prace były już w tym momencie na znacznym stopniu zaawansowania (skuto nawierzchnię starych płytek wapiennych, wykonano wymagane prace technologiczne, wykonano wierzchnią wylewkę i przygotowano posadzki do układania nowych płytek klinkierowych);

- 25 lutego 2016 r. doszło do spotkania pozwanej z kilkunastoma właścicielami lokali; a 26 lutego 2016 r. pozwana przekazała wszystkim właścicielom (w drodze wiadomości e-mail i przez e-kartotekę) informację, że na czterech klatkach, w których poziom zaawansowania prac był znaczny (I, II i III w budynku nr (...) i I w budynku nr (...)) - będą one kontynuowane, zaś w pozostałych klatkach (II i III w budynku nr(...)) i wszystkich windach prace nie będą wykonywane w ogóle;

- prace remontowe (w zakresie, w jakim były kontynuowane) zostały zakończone

8 marca 2016 r., zaś ich komisyjny odbiór nastąpił 9 marca 2016 r.; koszty naprawy wyniosły łącznie 80.455,02 zł;

- wymiana całości posadzki była - biorąc pod uwagę względy techniczne - rozwiązaniem poprawnym, a nawet pożądanym, podobnie jak wymiana materiału posadzki z naturalnego kamienia wapiennego na materiał sztuczny (klinkier); nieprawidłowy sposób montażu poprzednio zastosowanych płyt wapiennych powodował, że próba demontażu jednej bądź kilku płyt z pewnością prowadziłyby do uszkodzenia płyt sąsiednich; ponadto w tej sytuacji prawidłowy montaż płyt musiałby zostać poprzedzony wyrównaniem i uzupełnieniem posadzki, co w oczywisty sposób jest niemożliwe przy usunięciu jedynie części jej okładziny; częściowa wymiana płyt byłaby zatem rozwiązaniem niezgodnym ze sztuką budowlaną; wymiana płyt na takie same płyty wapienne byłaby rozwiązaniem na jedynie 5-6 lat (po tym czasie konieczny byłby kolejny poważny remont);

- nie było możliwe dobranie takiego materiału (szczególnie w zakresie kolorystyki), który umożliwiłby uzupełnienie posadzki o jedynie niektóre płyty; za nieskuteczne byłyby również próby punktowej naprawy płyt wapiennych przy użyciu wypełniaczy polimerowych oraz ich impregnacji; rozwiązania te są nieestetyczne i nie zatrzymują postępującej erozji materiału;

- prace wykonane w wyniku umowy podpisanej przez pozwaną zostały przeprowadzone prawidłowo i starannie; na położonych płytkach klinkierowych po trzech latach nie było żadnych pęknięć ani uszkodzeń; nadal znajdują się one w bardzo dobrym stanie; same wykorzystane przez pozwaną podczas remontu płytki klinkierowe o grubości 10 mm są produktem wysokiej jakości i pochodzą od uznanego niemieckiego producenta ceramiki budowlanej, jednocześnie są one produktem o znacznie mniejszej nasiąkliwości i wyższej odporności na ścieranie niż naturalne płyty wapienne; płytki utrzymane są w podobnej tonacji kolorystycznej, jak ułożony poprzednio i usunięty kamień naturalny; zarówno zastosowany kamień naturalny, jak i płytki klinkierowe posiadały to samo oznaczenie handlowe koloru.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym, po dokonaniu analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Okręgowy uznał powództwo za nieuzasadnione w całości, wskazując, że:

- odpowiedzialność pozwanej należało rozpoznać poprzez pryzmat art. 471 k.c.

- nie można zgodzić się było z powódką co do kwalifikacji tej umowy jako zwykłej umowy o świadczenie usług (art. 750 k.c.), a to z uwagi na szczegółowe uregulowania regulujące uprawnienia i obowiązki zarządcy nieruchomości przewidziane w ustawie o własności lokali, w ustawie o gospodarce nieruchomościami czy w ustawie Prawo budowlane;

- nie doszło do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwaną, albowiem zawarta przez strony umowa w zasadzie nie modyfikowała zakresu kompetencji i obowiązków zarządcy, a co najwyżej uszczegóławiała tryb ich wykonywania; czynności mieszczące się zgodnie z umową w ramach wykonywaniu zwykłego zarządu zostały zakreślone dość szeroko; zastosowanie miały zatem ww. regulacje ustawowe, określające zakres i sposób wykonywania zarządu nieruchomością;

- w okolicznościach niniejszej sprawy użyte w uchwale nr (...) sformułowanie: Naprawa posadzki z płyt piaskowca w miejscach znacznych ubytków na parterach klatek schodowych i w windach należy rozumieć jako wymianę okładziny posadzki, bowiem: uchwała powódki nie przewidywała jakkolwiek dokładnie określonego zakresu prac; brak było najprostszego i najbardziej oczywistego sposobu limitacji przewidzianych robót, w postaci maksymalnej kwoty pieniężnej, jaka może być na nie wydatkowana; w momencie podejmowania spornej uchwały członkowie wspólnoty mieszkaniowej nie obejmowali zatem swoją świadomością choćby przybliżonej wartości robót, którą potem uznali za oczywiście wynikającą z uchwały; pozwana przy zawieraniu umowy z wykonawcą miała do dyspozycji jako budżet cały fundusz remontowy, co wprost zostało wskazane w uchwale;

- jeżeli członkowie powódki rozumieli tekst uchwały nawet na najprostszym, językowym poziomie, to podejmując sporne rozstrzygnięcie, założyli w sposób jednoznaczny, że to do komisji złożonej z powódki, T. M. i G. Z. będzie

należało ustalenie zakresu prac zmierzających do naprawienia posadzki, wybranie materiałów budowlanych i techniki – czyli właściwie elementarne zdefiniowanie pojęcia „naprawy posadzki”; nie mogą być zatem skuteczne następnie sformułowane zarzuty, jakoby powódka wraz z pozostałymi członkami komisji samowolnie podjęła się zmiany zakresu prac, skoro

w samej uchwale założono, że to właśnie ona ma ten zakres ustalić;

- naprawa posadzki w sposób inny, niż całościowa wymiana okładzin kamiennych i zastąpienie ich innym materiałem stanowiłaby działanie niezgodne ze sztuką budowlaną i całkowicie nieracjonalne;

- naprawienie posadzki (rozumiane jako przywrócenie jej wymaganych do prawidłowego używania cech) nie było zatem kwestią woli powódki, wydatkiem zbytkowym czy ulepszającym wspólną nieruchomość, ale stanowiło konieczność i powinno być traktowane jako działanie zmierzające do zahamowania degradacji budynku.

- pozwana, jako osoba zobowiązana do podejmowania decyzji i dokonywania czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki nieruchomością nie mogła przedkładać kwestii szeroko pojętej estetyki czy poczucia prestiżu z powodu posiadania klatki wyłożonej kamieniem naturalnym nad kwestie bezpieczeństwa użytkowania budynku; nie mogła podejmować także działań rażąco nieuzasadnionych ekonomicznie i ocierających się o marnotrawstwo, za co z pewnością należy uznać świadome stosowanie jako okładziny posadzki materiału, który ze względu na swoje właściwości chemiczne wymaga generalnego remontu co 5-6 lat;

- pozwana wykazała, że podejmując sporne działania, kierowała się z wręcz wzorową starannością: przed przystąpieniem do jakichkolwiek działań w sprawie zamówiła opinię techniczną, której wnioski w pełni potwierdził w niniejszym postępowaniu biegły; następnie wraz ze wskazanymi w uchwale wspólnoty osobami dokonała wizji lokalnej w budynkach sąsiednich wspólnot, które musiały się już wcześniej zmierzyć z takim samym problemem; dopiero wtedy (i wciąż w składzie osobowym umocowanym w uchwale wspólnoty) dokonała wyboru wykonawcy i ustaliła konieczny zakres prac; o dokładnych planach remontowych poinformowała członków wspólnoty mieszkaniowej na tydzień przed rozpoczęciem jakichkolwiek robót;

- wobec przyjęcia, że pozwana wykonywała swoje zobowiązanie w sposób należyty i staranny, zbędne było badanie, czy w majątku powódki w ogóle wystąpiła szkoda i jaki był jej ewentualny rozmiar.

Wyrok powyższy zaskarżyła w całości apelacją powódka, wnosząc o jego zmianę poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz strony powodowej kwoty 183.970,02 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 25.10.2017 r. do dnia zapłaty.

Apelująca zarzuciła naruszenie: 1) art. 232 zd. drugie k.p.c. poprzez jego zastosowanie i dopuszczenie przez Sąd z urzędu dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia, czy wymiana posadzki na czterech klatkach schodowych i w windach budynku powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej była uzasadniona ekonomicznie i funkcjonalnie, mimo że żadna ze stron nie zgłaszała wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na ww. okoliczność, a w konsekwencji naruszenie zasady kontradyktoryjności procesu oraz równego traktowania stron; 2) art. 235⁽¹⁾ k.p.c. poprzez rozszerzenie tezy dowodowej wskazanej przez stronę powodową we wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego; 3) art. 233 §1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodu z przesłuchania stron - członków zarządu powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej, a to uznanie go za nieprzydatny dla dokonania ustaleń faktycznych, mimo że z zeznań tych wynika, że członkowie powodowej Wspólnoty nie byli świadomi zmiany zakresu remontu posadzki ustalonego uchwałą nr (...) oraz zaskoczyło ich rozpoczęcie skuwania całej dotychczasowej posadzki kamiennej, zamiast wymiany poszczególnych płyt (nagranie z rozprawy z 11.06.2019 r., 00:16:24, 00:18:32, 00:25:22, 00:28:18, 00:29:36); 4) art. 233 §1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodu z przesłuchania stron - pozwanej, a to uznanie, że treść uchwały nr (...) od początku należało rozumieć jako wymianę całej powierzchni posadzki, podczas gdy pozwana zeznała, że w pierwszej kolejności szukała wykonawców do wykonania punktowej wymiany płyt kamiennych, dopiero później pojawił się pomysł skucia całej posadzki i

zastąpienia jej innym materiałem (nagranie z rozprawy z 11.062019 r., 00:33:36); 5) art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie, że działanie pozwanej było prawidłowe, podczas gdy zgodnie z treścią ww. przepisu, zakres zarządzania nieruchomością określa umowa o zarządzanie nieruchomością zawarta z jej właścicielem lub ze wspólnotą mieszkaniową, tymczasem pozwana naruszyła zapisy § 5 ust. 3 i 4 wiążącej strony umowy o zarządzanie; 6) art. 184b pkt 1 i 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, że skoro uchwała nr (...) nie limitowała wydatków przewidzianych na objęte nią prace remontowe, to pozwana miała do dyspozycji cały fundusz remontowy, mimo że ww. przepis zobowiązuje zarządcę do zapewnienia racjonalnej gospodarki nieruchomością, a w szczególności właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej oraz jedynie uzasadnionego inwestowania w nieruchomość; 7) art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie, że konsultacje pozwanej z osobami wchodzącymi w skład tzw. „komisji” oraz Rady powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej zastępowały uchwałę wspólnoty mieszkaniowej wyrażającą zgodę na wykonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w postaci zmiany pierwotnie uchwalonego zakresu rzeczowego oraz sposobu wykonania remontu posadzek w nieruchomości.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo, z poszanowaniem reguł wyrażonych w przepisie art. 233 §1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, co sprawiło, że Sąd Apelacyjny przyjął go za własny.

Nieskutecznie skarżąca zarzuciła naruszenie art. 232 zd. drugie k.p.c. Wyjść należy od tego, że zgodnie z ugruntowanym poglądem judykatury, skorzystanie przez sąd z uprawnienia do przeprowadzenia dowodu z urzędu, gdy jest to konieczne i pozostaje w rozsądnych proporcjach do aktywności strony, wywodzącej z danych faktów skutki prawne, zasadniczo nie może być uznane za naruszające zasadę kontradyktoryjności, bezstronności i równości stron (por. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z 30 kwietnia 2021 r., V CSK 254/20). Podkreślenia wymaga, że w rozpoznawanej sprawie to na powódce spoczywał ciężar wykazania przesłanek odpowiedzialności z art. 471 k.c., z wyjątkiem oczywiście zawinienia pozwanej. Dla przyjęcia nienależytego wykonania umowy o zarządzanie nieruchomością nie było wystarczające stwierdzenie, że przeprowadzenie remontu posadzi nastąpiło z przekroczeniem umocowania wynikającego z uchwały Wspólnoty, albowiem nie wyczerpywała ona obowiązków pozwanej jako zarządcy. Pozwana zresztą zaoferowała już w odpowiedzi na pozew szereg dowodów na okoliczność prawidłowości swojego postępowania, w tym dokument prywatny w postaci ekspertyzy, co istotne nie sporządzonej na potrzeby procesu, który miał wykazać staranność zarządcy w przygotowywaniu remontu posadzi. Jako że ocena tego dokumentu wymagała wiadomości specjalnych, Sąd Okręgowy mógł skorzystać z pomocy biegłego, nawet jeśli w tym zakresie nie było stosownego wniosku żadnej ze stron. Niezależnie od tego zwrócić należy uwagę na fakt, że Sąd pierwszej instancji dopuścił dowód z opinii biegłego także na okoliczność możliwości naprawienia posadzi z płyt z piaskowca w miejscach znacznych ubytków na rozprawie 11 czerwca 2019 r., a skarżąca nie zgłosiła w tym zakresie zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. (w brzmieniu obowiązującym w tej dacie). Biegły udzielił w swojej opinii odpowiedzi negatywnej, co – w powiązaniu z innymi dowodami zaoferowanymi przez pozwaną - było wystarczające do odmowy przypisania pozwanej odpowiedzialności odszkodowawczej w okolicznościach badanej sprawy.

Sąd Okręgowy nie mógł naruszyć art. 235¹ k.p.c., już tylko z tego względu, że przepis ten nie obowiązywał w dacie wydawania postanowienia dowodowego. Niezależnie od tego do uchybienia temu przepisowi nie może dojść poprzez rozszerzenie tezy dowodowej przez sąd.

Nieskutecznie skarżąca zarzuciła naruszenie art. 233 §1 k.p.c. poprzez uznanie dowodu z przesłuchania członków zarządu Wspólnoty za nieistotne dla ustaleń faktycznych. Przede wszystkim zauważyć trzeba, że taka ocena dotyczyła

wyłącznie zeznań A. B., która w istocie potwierdziła zeznania E. K., a te zasadniczo Sąd uznał za wiarygodne. Tyle tylko, że dowody te dotyczyły w istocie okoliczności niespornych, a mianowicie, że remont posadzki został przeprowadzony i że co najmniej część członków Wspólnoty sprzeciwiła się kontynuowaniu prac, co zresztą Sąd ustalił. Nie zmienia to faktu, że pozwana poinformowała o planowanej wymianie posadzek Wspólnotę, kierując odpowiednie materiały na zebranie i ujmując stosowne dane w sprawozdaniu ze swojej działalności za 2015 rok. Ta część ustaleń faktycznych w apelacji zakwestionowana nie została.

Zgodzić należy się ze skarżącą co do tego, że nie można przyjąć, że treść uchwały nr (...) od początku należało rozumieć jako wymianę całej powierzchni posadzki. Tyle tylko, że ustalenia takiego Sąd pierwszej instancji nie poczynił. Nie sposób jednak pominąć przy tym, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, że celem, jaki przyświecał podjęciu uchwały była przede wszystkim naprawa posadzki.

Przystępując do oceny zarzutów o charakterze materialnoprawnym, na wstępie w całej rozciągłości przyznać należy rację Sądowi pierwszej instancji co do tego, że łącząc strony umowę rozpatrywać należy w szerszym kontekście ogólnie obowiązujących przepisów prawa regulujących zarząd nieruchomością, zawartych w szczególności w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 344, dalej: u.g.n.) oraz ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t. jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm., dalej: prawo budowlane), do czego zresztą zobowiązuje art. 56 k.c. W świetle powyższego spostrzeżenia nie sposób zgodzić się z zarzutem obrazy art. 185 ust. 2 u.g.n., który to zarzut zasadza się na założeniu, że wyłącznym źródłem obowiązków i uprawnień zarządcy jest umowa. Skarżąca pomija przy tym, że w dacie zawierania umowy o zarządzanie między stronami obowiązywał art. 185 ust. 3 u.g.n., zgodnie z którym zakres uprawnień i obowiązków zarządcy wynikał z przepisów ustawy, z przepisów odrębnych ustaw oraz z umowy o zarządzanie nieruchomością, a także art. 185 ust. 1 u.g.n., wedle którego zarządzanie nieruchomością polegać miało na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość. Oceny omawianej sytuacji nie zmienia uchylenie ww. przepisów z dniem 1 stycznia 2014 r. Nawet bowiem przyjęcie, że nie pozostały one jako element zawieranej pod ich rządami umowy, to analogiczne obowiązki w zakresie dbałości o utrzymanie stanu technicznego budynku przewidywał chociażby przepis art. 61 pkt 1 w zw. z art. 5 ust. 2 prawa budowlanego.

Za nietrafiony uznać należało też zarzut uchybienia art. 184b pkt 1 i 6 u.g.n., choćby z tego względu, że przepisy te nie obowiązywały jeszcze ani w dacie zawierania umowy o zarządzanie, ani w czasie wykonywania remontu, co nie oznacza bynajmniej, że nie istniały wówczas normy (m.in. wskazane wyżej), zobowiązujące zarządcę do zapewnienia racjonalnej gospodarki nieruchomością, a w szczególności właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej oraz jedynie uzasadnionego inwestowania w nieruchomość. W tym zakresie zgodzić należy się jednak w całej rozciągłości z wywodami Sądu pierwszej instancji, że działania pozwanej były jak najbardziej racjonalne i ekonomicznie uzasadnione. Pozwana sprawdziła najpierw możliwość naprawy posadzki poprzez wymianę jej poszczególnych elementów, korzystając przy tym z pomocy profesjonalisty, zbadała rynek i podjęła decyzję, która okazała się korzystna dla Wspólnoty, albowiem w pełni urzeczywistniła cel remontu, a mianowicie naprawę uszkodzonej posadzki. Wykonanie podjętej uchwały w sposób dosłowny było w świetle zasad sztuki budowlanej niemożliwe, co szeroko i przekonująco uzasadnił Sąd Okręgowy. Pozwana stanęła zatem przed alternatywą: albo zaniecha wykonania uchwały w ogóle, naruszając obowiązki ustawowe i umowne, albo zrealizuje jej cel.

Nie mógł także odnieść zamierzonego skutku zarzut obrazy art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048). Na pierwszy plan wysuwa się tutaj niekonsekwencja powódki, która z jednej strony twierdzi, że naprawa posadzki miała mieć niewielki zakres (przewidywany koszt wymiany pojedynczych płytek miał wynosić ok. 8000 zł), co oznacza, że czynność taka mieściłaby się w zwykłym zarządzie nieruchomością, stosownie do §3 pkt 4 i 7 umowy o zarządzanie, z drugiej, że pozwana nie zastosowała się do uchwały. Podjęcie uchwały przez Wspólnotę o remoncie posadzki, szczególnie bez określenia limitu wydatków, oznaczało, że nie chodzi tu o zwykłą

konserwację i usunięcie ubytków posadzki. W takich okolicznościach uchwałę nr (...) uznać należałoby co najmniej za niedoprecyzowaną, za co odpowiedzialności nie może ponosić pozwana, która dołożyła wszelkich aktów staranności, z konsultacjami, ekspertyzą, oględzinami i poinformowaniem członków Wspólnoty włącznie, aby należycie wywiązać się z obowiązków zarządcy.

Niezależnie od powyższych argumentów trudno mówić o szkodzie powódki (art. 361 §2 k.c.), przynajmniej w ujęciu prezentowanym w toku procesu. Wspólnota, a w zasadzie jej członkowie, otrzymali ekwiwalent wydatkowanych środków w postaci niewadliwej, w pełni funkcjonalnej posadzki. Niemożliwe jest też przywrócenie stanu istniejącego przed remontem, albowiem jak wynika z opinii biegłego, stan ten nie był prawidłowy, tzn. posadzka nie była wykonana zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, pomijając nawet fakt, że poddana była ona 10-letniemu użytkowaniu. Nie ma zatem też podstaw do domagania się od pozwanej pokrycia kosztów skucia prawidłowo położonej posadzki i zamontowania w jej miejsce nowych płyt kamiennych.

Sąd odwoławczy nie dostrzegł także, aby Sąd pierwszej instancji uchybił prawu materialnemu w zakresie nie objętym zarzutami apelacji.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, które po stronie pozwanej ograniczyły się do wynagrodzenia radcy prawnego przyjęto art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz §2 pkt 6 w zw. z §10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.).