

Sygn. akt I ACa 816/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSA Maria Iwankiewicz |
| Sędziowie: | SA Mirosława Gołuńska SA Dariusz Rystał (spr.) |
| Protokolant: | sekr. sądowy Magdalena Stachera |

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa B. K. (1)

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 15 października 2012 r., sygn. akt I C 1012/10

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten sposób, że oddala powództwo o uchylenie uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. ,

II. oddala apelację w pozostałej części,

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 335 (trzysta trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Dariusz Rystał Maria Iwankiewicz Mirosława Gołuńska

Sygn. akt I ACa 816/12

UZASADNIENIE

Powodowie B. K. (1) i M. K. (1) wystąpili z pozwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) S. domagając się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 1 września 2010 r. podjętej przez tą Wspólnotę w sprawie wyrażenia zgody na docieplenie budynku oraz remontu klatek schodowych oraz uchwały nr (...) z dnia 24 września 2010 r. w sprawie kontynuowania przedsięwzięć związanych z dociepleniem budynku w dotychczas ustalonym zakresie, tj. bez

dotatkowego ocieplenia mieszkań powstałych lub powstających z adaptacji strychu, którzy mieli lub będą mieli te roboty wykonać we własnym zakresie. W uzasadnieniu tego pozwu wskazali, iż powyższe uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powodów będących członkami Wspólnoty jako właścicieli lokalu, mieszkających na poddaszu budynku przy ul. (...).

W piśmie procesowym z dnia 29.10.2010 r. powód M. K. (1) złożył oświadczenie, które Sąd potraktował jako cofnięcie przez niego pozwu i w związku z tym postanowieniem z dnia 4.02.2011r. umorzył postępowanie w sprawie w zakresie powództwa wytoczonego pozwanej przez powoda M. K. (1).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Według pozwanej, roszczenie powódki nie zasługuje na uwzględnienie i powinno zostać umorzone.

Powódka B. K. (1) wystąpiła również w sprawie o sygn. akt I C 1194/10 przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 24.11.2010r. w sprawie uchylenia uchwały nr (...) z dnia 1.09.2010r. w sprawie remontu budynku – docieplenie i remontu klatek schodowych. Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu według norm.

Zarządzeniem Przewodniczącego z dnia 18 marca 2011r. na podstawie art. 219 k.p.c. sprawa o sygn. akt I C 1194/10 została połączona ze sprawą o sygn. akt I C 1012/10 celem łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział I Cywilny wyrokiem z 15 października 2012 roku uchylił uchwałę nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S., oddalił powództwo w pozostałym zakresie i orzekł w przedmiocie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Właściciele lokali mieszkalnych położonych w budynku przy ul. (...) w S. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową.

Od 2001 r. do 2010 r. członkami Zarządu w/w Wspólnoty Mieszkaniowej byli między innymi K. U., S. S., W. D.. Administratorem nieruchomości wspólnej od 2009r. jest (...) Spółka z o.o. w S..

B. K. (1) jest członkiem w/w Wspólnoty Mieszkaniowej jako współwłaściciel lokalu mieszkalnego nr (...) w nieruchomości przy ul. (...) w S..

W piśmie z dnia 1.10.2009 r. adresowanym do Zarządu Wspólnoty, złożonym w siedzibie administratora (...) Spółki z o.o. w S., B. K. (1) wniosła o uzasadnienie wyboru sposobu ocieplenia budynku bez wcześniejszej konsultacji z właścicielami oraz podanie przyczyny pominięcia w programie termomodernizacji budynków ostatniej kondygnacji, czyli strychu przeznaczonego na pomieszczenia przynależne do mieszkania nr (...) w klatce nr V, którego jest właścicielem. Wskazała, iż regularnie płaci zaliczki na fundusz remontowy i za pomieszczenie przynależne również będzie płacić na fundusz remontowy, w związku w tym uważa, iż przy wykonywaniu tak poważnych prac termomodernizacyjnych, pominięcie ocieplenia lokalu przynależnego do mieszkania nr (...) jest działaniem na niekorzyść jednego z członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. tj. właścicieli lokalu nr (...).

Ponadto zwróciła się z prośbą o podanie podstawy prawnej upoważniającej Zarząd Wspólnoty do podjęcia decyzji w sprawie wyboru jednego z wariantów audytu dotyczącego ocieplenia budynków ww. Wspólnoty. Wyraziła opinię, iż ta decyzja przekracza działania zwykłego zarządu i powinna być poddana pod głosowanie przez właścicieli. Właściciele a nie Zarząd, powinni podejmować decyzje kluczowe dla Wspólnoty i jej mieszkańców, wymagające dyskusji i przedstawienia równych stanowisk. Wniosła również o udostępnienie dwóch wersji audytu przedstawionych Zarządowi Wspólnoty, powołując się na prawo właścicieli do kontroli działalności Zarządu i obowiązku Zarządu udostępniania wszelkiej dokumentacji związanej z zarządzaniem nieruchomością Wspólnoty oraz gromadzenia dokumentacji, na podstawie której podejmuje decyzje istotne dla Wspólnoty.

Pismem z dnia 3.11.2009 r. powódka zakwestionowała znajomość budowy budynku Wspólnoty przez audytora T. W., w szczególności w zakresie dotyczącym przekroju warstw stropu pod poddaszem jak i samego dachu. Wskazała, iż w poszczególnych klatkach występują znaczne różnice w budowie, natomiast audyt nie uwzględnił tych różnic i zakłada, że wszędzie przekrój stropu jest jednorodny.

W związku z tym uznała, iż Zarząd w osobach A. W., S. S. i W. D. nie zapoznał się z audytem, i w dniu 10.08.2009r. dokonali wyboru jednego z wariantów audytu. Wskazała, iż pomimo jej próśb o udostępnienie drugiego, odrzuconego wariantu audytu Zarząd nie był i nie w stanie przedstawić go członkom Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S., choć zgodnie z obowiązującymi przepisami Zarząd ma obowiązek udostępniania wszelkiej dokumentacji związanej z zarządzaniem nieruchomością Wspólnoty oraz gromadzenia dokumentacji, na podstawie której podejmuje decyzje istotne dla całej Wspólnoty. Według jej wiedzy strop składa się z następujących warstw, patrząc od strony mieszkania: tynk, deski, pustka powietrzna, deski, polepa gliniana, deski (podłoga strychu). Natomiast audytor przedstawił to inaczej: tynk, deski, polepa gliniana, pustka powietrzna, deski (podłoga strychu).

W związku z tym zwróciła się o przedstawienie w jaki sposób wełna mineralna ma być położona na stropie pod poddaszem, gdyż jej zdaniem w audycie nie jest uwzględnione usunięcie polepy glinianej. W kwestii budowy dachu wskazała, iż w klatce nr III, IV, V, VI dach składa się (patrząc od strony wnętrza strychu) z desek pokrytych papą. Adaptacje powierzchni strychowych są jedynie na froncie w jednej z oficyn tj. klatce nr V i VI. W audycie jest wskazane natomiast, iż wszystkie powierzchnie strychowe we Wspólnocie są adaptowane. Ponadto, audytor nie wspomina o ceramicznych dachówkach, które pokrywają część dachu budynku frontowego nieruchomości Wspólnoty.

W związku z tym prosiła o wyjaśnienie na jakiej podstawie audytor założył konstrukcję warstw dachu na nieadaptowanych i adaptowanych powierzchniach strychowych, skąd wzięła się pustka powietrzna i deski po wełnie mineralnej, a przed płytą gipsowo-kartonową, jak i grubość wełny mineralnej zastosowanej przez adaptujących, skoro audytor nie zna sposobu adaptacji. Wniosła o uszczegółowienie audytu energetycznego przeprowadzonego dla Wspólnoty z uwzględnieniem właściwych parametrów i rzeczywistej konstrukcji budynku oraz przedstawienie drugiej wersji audytu energetycznego, odrzuconego przez Zarząd.

W dniu 28.07.2010r. Komisja w osobach S. S., R. B. (1), K. sporządziła protokół wyboru wykonawcy remontu i ocieplenia elewacji, stropów oraz prac towarzyszących przy ulicy (...). W protokole wskazano, iż na w/w prace zebrano oferty:

1. FHU „P.” I. L. – proponowana kwota brutto 685.245 zł – system sto, weber, kreisel + styropian, gwarancja 3 lata;
2. FHU „P.” I. L. – proponowana kwota brutto 748.728,30 zł – system sto, weber, kreisel + styropian, gwarancja 3 lata;
3. (...) T. D., proponowana kwota brutto 680.905 zł, gwarancja 3 lata;
4. S. sp. z o.o. – proponowana kwota brutto 675.000 zł, gwarancja 3 lata;
5. A. F. T., proponowana kwota brutto 695.000 zł, gwarancja 3 lata.

We wnioskach protokołu wskazano, iż wybrano ofertę firmy S., zwrócono się do wykonawcy o uzupełnienie oferty o ofertę cenową na remont klatek schodowych (6 szt.), harmonogram rzeczowych inwestycji, ostateczna oferta podlegać będzie akceptacji.

Pismem z dnia 11.08.2010r. członkowie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. R. B. (1) i W. D. zwrócili się z wnioskiem do administratora (...) Spółki z o.o w S. o zwołanie zebrania właścicieli w sprawach dotyczących ocieplenia budynków Wspólnoty, jako czynności przekraczającej zwykły zarząd, argumentując między innymi, iż decyzja w tym przedmiocie powinna być podjęta przez właścicieli na zebraniu, a nie w drodze indywidualnego zbierania głosów, jako kluczowa dla Wspólnoty, wymagająca dyskusji i przedstawienia różnych stanowisk. Uznali, iż taką kwestią jest wybór

ocieplenia ścian, czy kondygnacji budynku oraz wybór wykonawcy tak znacznego przedsięwzięcia, a przede wszystkim sposobu jego finansowania (kredytowania).

Pismem z dnia 17.08.2010r., skierowanym do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S., powódka zwróciła się o udzielenie informacji dotyczącej zakresu termomodernizacji budynku wielorodzinnego przy ul. (...), a zwłaszcza sposobu ocieplenia ostatniej kondygnacji budynku, w tym adaptacji, które stały się w niektórych klatkach ostatnią kondygnacją. Podkreśliła, iż płaci regularnie zaliczki na fundusz remontowy i za pomieszczenia zaadaptowane również będzie płacić na fundusz remontowy i w związku tym ma nadzieję, że przy wykonywaniu tak poważnych prac termomodernizacyjnych, ocieplenie dachu nad lokalem zaadaptowanym do mieszkania nr (...) nie będzie pominięte.

W dniu 1 września 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. podjęła uchwałą nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na docieplenie budynku oraz remontu klatek schodowych. W uchwale wskazano orientacyjny koszt tych prac na kwotę 800.000 zł. Kwota ta miała pochodzić z funduszu remontowego i kredytu bankowego. Uchwała została podjęta większością (...) udziałów. W toku indywidualnego zbierania głosów nad ww. uchwałą nie został odebrany głos od powódki i jej męża M. K. (1).

W piśmie z dnia 13.09.2010r. adresowanym do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) i Administratora Spółki (...), adwokat M. M. działając w imieniu B. K. (1) i M. K. (1) zam. ul. (...) w S., powołując się na celowe pominięcie i zatajenie przed nimi faktu przeprowadzenia głosowania nad uchwałą nr (...) z dnia 1.09.2010r. w sprawie wyrażenia zgody na ocieplenie budynku oraz remontu klatek schodowych na kwotę 800.000 zł, a także z uwagi na brak jakichkolwiek informacji ze strony Zarządu Wspólnoty na temat sposobu i zakresu przeprowadzenia w/w prac, a wręcz uporczywe uchylanie się przez Zarząd Wspólnoty od udzielania jakichkolwiek informacji celem uwzględnienia proponowanych przez nich wielokrotnie rozwiązań z zakresu docieplenia budynku, wezwał do podjęcia i zakończenia z nimi rozmów w tej sprawie. Brak dokonania stosownych uzgodnień z jego mandatami w określonym terminie doprowadzi do skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego poprzez zaskarżenie uchwały wraz ze złożeniem wniosku o wstrzymanie jej wykonania.

W dniu 24 września 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. podjęła uchwałą nr (...) w sprawie „kontynuowania przedsięwzięć związanych z dociepleniem budynku w dotychczasowo ustalonym zakresie, tj. bez dodatkowego ocieplenia mieszkań powstałych lub powstających z adaptacji strychu, którzy będą mieli te roboty wykonać we własnym zakresie i na własny koszt”.

W dniu 14.10.2010 r. S. S. i R. B. zawarli w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. umowę kredytową nr (...) z Bankiem (...) Spółka Akcyjna w W., na podstawie której Ban udzielił pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej kredytu inwestycyjnego w kwocie 500.000 zł do dnia 5.09.2028 r.

W dniu 14.10.2010 r. S. S. i R. B. w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. jako zamawiającej zawarli z „S.” Spółką z o.o. w S. jako wykonawcą, umowę, której przedmiotem było wykonanie docieplenia budynku z remontem klatek schodowych w nieruchomości przy ul. (...) w S.. Zgodnie z umową szczegółowy zakres robót określony został w przedmiarze robót, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy oraz projekcie budowlanym.

W § 10 umowy strony ustaliły, iż wynagrodzenie wykonawcy za wykonanie prac o których mowa § 2 umowy, ustala się ryczałtowo na kwotę 730.000 zł z podatkiem VAT (...) koszt poszczególnych czynności został określony w harmonogramie prowadzenia inwestycji, stanowiącym załącznik nr 2 oraz innych niezbędnych czynności do wykonania przedmiotowego zamówienia.

Wypłata wynagrodzenia miała nastąpić w następujących ratach:

- a) 118.000 zł brutto – po wykonaniu ocieplenia ściany tylnej budynku A;
- b) 55.000 zł brutto – po wykonaniu remontu klatek schodowych;

c) 117.000 zł brutto – po wykonaniu ocieplenia stropów pod poddaszami we wszystkich budynkach;

d) 145.000 zł brutto – po wykonaniu dociepleń ścian budynku B;

e) 145.000 zł brutto – po wykonaniu dociepleń ścian budynku C i D;

f) 150.000 zł brutto – po zakończeniu prac (§ 11 pkt 4).

W dniu 21.10.2010 r. została zawarta w formie aktu notarialnego, Rep. A nr (...), sporządzonym przed notariusz J. Z. umowa ustanowienia użytkowania wieczystego i sprzedaży pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w S., Gminą Miasto S., małżonkami B. K. (1) i M. K. (2) oraz małżonkami A. i G. C..

W § 3 ust. 2 umowy stawający W. D. i R. B. reprezentujący Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) (...) oraz małżonkowie B. K. (1) i M. K. (1) oświadczyli, iż małżonkowie B. K. (1) i M. K. (1) na własny koszt dokonali adaptacji części pomieszczenia strychu, znajdującego się bezpośrednio nad lokalem mieszkalnym będącym ich własnością, w wyniku czego powstały: pralnia o pow. 3,47 m⁽²⁾, w.c. o pow. 0,63 m⁽²⁾, trzy pomieszczenia gospodarcze o powierzchniach: 7,19 m⁽²⁾; 3,09 m⁽²⁾; 6,54 m⁽²⁾; garderoba o pow. 5,88 m⁽²⁾, korytarz o pow. 4,88 m⁽²⁾ – o łącznej pow. użytkowej 31,68 m⁽²⁾ i po połączeniu ich schodami o konstrukcji drewnianej utworzyły mieszkanie dwupoziomowe. Po dołączeniu do lokalu nr (...) będącego własnością małżonków B. K. (1) i M. K. (1) wyżej opisanych pomieszczeń zaadaptowanych ze strychu będącego nieruchomości wspólną, przedmiotowy lokal składa się z: dwóch pokoi, kuchni, łazienki, w.c., pralni i garderoby, dwóch korytarzy i trzech pomieszczeń gospodarczych – o łącznej pow. użytkowej 73,22 m⁽²⁾ i związany jest z nim udział wynoszący 29/1000.

Zgodnie z § 6 umowy W. D. i R. B. reprezentujący Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) sprzedali małżonkom B. K. (1) i M. K. (1): pralnię, trzy pomieszczenia gospodarcze, garderobę i korytarz, zaadaptowane z pomieszczenia strychu mieszczącego się w budynku przy ul. (...) – oficyna w S., opisane w §3 pkt. 2 tego aktu, celem przyłączenia do lokalu nr (...) położonego w S. przy ul. (...) – oficyna, objętego księgą wieczystą KW nr (...) wraz ze związanym z nim udziałem wynoszącym 12/1000 części, w częściach wspólnych budynku, a małżonkowie B. K. (1) i M. K. (1) oświadczyli, iż pomieszczenia te wraz z związanym z tym udziałem w części wspólnej kupują (...). Części wspólne budynków stanowić będą wszelkie części budynków i urządzeń służące do użytku wszystkich współwłaścicieli lokali.

W § 7 przedstawiciel Gminy oddał ww. udział do 12/1000 części w prawie użytkowania gruntu odpowiadający nabytym powierzchniom. (...)

W dniu 24.11.2010r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) podjęła uchwałę nr (...) w przedmiocie uchylenia uchwał: nr (...) z dnia 1.09.2012r. oraz nr (...) z dnia 24.09.2010r.

W uchwale nr (...) stwierdzono między innymi, iż ogół właścicieli stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej S. przy ul. (...) uchwała, że uchyla w całości uchwałę nr (...) z dnia 1.09.2010r. w sprawie wyrażenia zgody na docieplenie budynku oraz remontu klatek schodowych oraz uchwałę nr (...) z dnia 24.09.2010r. w sprawie kontynuacji docieplenia budynku w celu ponownego określenia zasad docieplenia w budynku przy ul. (...) oraz remontu klatek schodowych w budynku przy ul. (...) (§ 1).

W § 2 ust. 1 tej uchwały wskazano, iż Wspólnota Mieszkaniowa jednoznacznie potwierdza konieczność przeprowadzenia remontu polegającego na dociepleniu budynku wraz z remontem klatek schodowych w nieruchomości przy ul. (...) S. (dalej: remont) i w tym celu ponownie wyraża swoją zgodę na wykonanie tego remontu na następujących warunkach:

a) koszt całkowity remontu 730.000 zł brutto;

b) szczegółowy zakres remontu określa zlecony przez Wspólnotę Mieszkaniową projekt budowlany oraz przedmiar robót stanowiący załącznik do umowy o której mowa w ust. 2 niniejszej uchwały, a obejmujący m.in.:

- odbicie tynków, ocieplenie ścian zewnętrznych budynku oraz stropów nad ostatnią kondygnacją mieszkalną wraz z kolorystyką ścian;

- demontaż i montaż rur spustowych, położenie klinkieru, wymiana parapetów zewnętrznych i renowacja drzwi;

- remont klatek: skrobanie, mycie i gruntowanie ścian, szpachlowanie, dwukrotne malowanie farbami olejnymi i winylowymi, zerwanie i położenie wykładzin, montaż listew progowych przyściennych, skrobanie i malowanie poręczy, uzupełnianie trałek i płyt OSB;

c) wykonawca robót S. Spółka z o.o w S.;

d) finansowanie remontu (i) środki z funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkalnej oraz (ii) środki finansowe z kredytu udzielonego przez Bank (...) na podstawie umowy kredytowej z dnia 14.10.2010r.

W § 2 ust. 2 uchwały Wspólnota Mieszkaniowa jednoznacznie potwierdziła i akceptowała wszelkie działania i czynności Zarządu dokonane w oparciu o uchwałę nr (...) z dnia 1.09.2010r., w tym zawarcie umowy o roboty budowlane z dnia 14.10.2010r. pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a „S.” Spółką z o.o.

Strop pomieszczenia strychu adaptowanego przez powódkę na część lokalu mieszkalnego nie został ocieplony. Powódka domagała się od pozwanej ocieplenia dachu nad tą częścią lokalu od zewnątrz. Część członków pozwanej Wspólnoty uzyskała informacje, iż wstrzymanie wykonania uchwał nr (...) i (...) uniemożliwi prowadzenie dalszych prac budowlanych, a także obciążenie Wspólnoty karami umownymi przez ich wykonawcę.

W dniu 23.05.2011r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...), reprezentowana przez S. S. i R. B., przy udziale inspektora nadzoru Z. M. oraz przedstawicieli firmy S. R. J. i T. S. dokonała protokolarnego odbioru prac wykonanych przez S. Spółkę z o.o. w S. w budynku przy ul. (...) w S.. Zlecone roboty odebrano bez uwag. Zgodnie z umową gwarancja na wykonane roboty udzielona została do dnia 22 maja 2014 r. Umowną wartość robót określono na kwotę 730.000 zł brutto.

W dniu 21 stycznia 2008 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zawarła z B. K. (1) i M. K. (1) umowę w sprawie adaptacji strychu z przeznaczeniem na lokal mieszkalny. Umowa nie zawierała szczegółowych postanowień w przedmiocie prac budowlanych związanych z adaptacją tego pomieszczenia.

Na zlecenie pozwanej Wspólnoty wydana została ekspertyza przez mgr inż. P. B. posiadającego uprawnienia budowlane dotycząca ocieplenia stropodachu nad budynkiem oficyny nr V i VI przy ul. (...) w S., z której wynika, że ocieplenie dachu, którego domaga się powódka nie jest możliwe albowiem stan konstrukcji dachu (zły stan krokwi oraz całego pokrycia i poszycia dachowego) wyklucza jakiegokolwiek dalsze obciążanie dachu, w tym poprzez jego zewnętrzne ocieplenie

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części i wskazał, że powódka zgłosiła zarzuty tak natury formalnej, jak i z zakresu prawa materialnego.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzuty formalne zgłaszane przez powódkę, a dotyczące uchwały nr (...) nie uzasadniają jej uchylenia.

Uznał natomiast, że zarzut powódki dotyczący ogólnikowości uchwały nr (...) był trafny i jako taki uzasadniałby on uchylenie tej uchwały jako sprzecznej z przepisami prawa (z art. 22 ust. 2 u.w.l.).

Ostatni z zarzutów dotyczących uchwały nr (...) (znaczne obciążenie finansowe Wspólnoty, z uwagi na wzięty kredyt, uniemożliwiające dokonanie w przyszłości ocieplenia dachu) Sąd Okręgowy ocenił dokonując rozważań żądania uchylenia uchwały nr (...).

Przechodząc do drugiej z zaskarżonych uchwał, tj. uchwały nr (...) Sąd Okręgowy stwierdził, że uchwała ta nr (...) różni się od uchwały nr (...) jedynie tym, że dokonano w niej doprecyzowania kwestii ocieplenia poprzez wskazanie, iż ma być ono kontynuowane w dotychczas ustalonym zakresie, tj. „bez dodatkowego ocieplenia mieszkań powstałych lub powstających z adaptacji strychu, którzy mieli lub będą mieli te roboty wykonać we własnym zakresie i na własny koszt. Dotyczy to oczywiście powódki”.

Rozważania dotyczące ogólnikowości uchwały nr (...) i naruszenia art. 22 ust. 2 u.w.l. są aktualne, za wyjątkiem niesprecyzowania zakresu ocieplenia (konkretnie – ocieplenia dachów), także do uchwały nr (...). Jako takie uzasadniałyby jej uchylenie. Natomiast zarzut powódki o uregulowaniu w uchwale kwestii niedotyczących nieruchomości wspólnej (a dotyczących rzekomo odrębnych lokali) jest chybiony. Wspólnota ma prawo podejmować wyłącznie uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej i uchwała nr (...) dotyczy nieruchomości wspólnej bowiem zakresem jej postanowień objęto prace wykonywane na tej właśnie nieruchomości. Odwołanie się w treści tej uchwały do odrębnego lokalu (w tym lokalu powódki) służyło wyłącznie dookreśleniu zakresu prac wykonywanych na nieruchomości wspólnej (abstrahując w tym miejscu od tego czy dach będący dla powódki co najmniej częściowo stropem jej lokalu stanowi część nieruchomości wspólnej, czy też lokalu powódki), nie ingerowała ona w prawo własności powódki i jej męża do lokalu nr (...).

Przechodząc do uchwały nr (...) Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności podkreślił, że uchwała ta składa się z dwóch zasadniczych części: uchylającej uchwały nr (...) i (...) (§ 1) oraz potwierdzającej następczą zgodę i konkretyzującą prace ociepleniowe i remontowe (§2).

Zdaniem Sądu I instancji, pozwana Wspólnota była uprawniona do uchylenia swoich poprzednich uchwał o nr (...) i (...). „Wspólnota ma prawo podejmowania uchwał w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej. Fakt, że podjęła już uchwałę dotyczącą konkretnej kwestii (tu: ocieplenia budynku i remontu klatek) nie oznacza, że uchwały tej nie może zmienić, doprecyzować, czy nawet podjąć uchwały wprost odwrotnej do pierwotnej oraz, że nie może tego zrobić w sposób następczy (tj. po zaistnieniu zdarzeń, których dotyczy zgoda Wspólnoty).

W kontekście zarzutu powódki o podjęciu uchwały w celu obejścia zakazu wynikającego z postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia wstrzymującego wykonanie uchwał nr (...) i (...) Sąd Okręgowy analizował przede wszystkim uzasadnienie ww. postanowienia.

Uchwała nr (...) w swoim § 2 zawierała uzupełnienie braków z uchwał o nr (...) i (...), podniesionych przez sąd orzekający co do wniosku o zabezpieczenie. Braki te były jedną z przyczyn przyjęcia, iż roszczenie o uchylenie uchwał nr (...) i (...) jest prawdopodobne. Podejmując uchwałę nr (...) pozwana Wspólnota zmierzała do kontynuacji prac, mimo wydania nieprawomocnego jeszcze wówczas postanowienia o zabezpieczeniu i mimo wytoczenia przez powódkę powództwa o uchylenie uchwał (...) i (...). Zachowanie takie, choć nie jest poprawne, samoistnie nie może być jednak zakwalifikowane jako podlegających dyspozycji art. 25 ust. 1 u.w.l. Wspólnota w uchwale nr (...) usunęła bowiem także część z wad, jakie posiadały uchwały nr (...) i (...) (dokonała konkretyzacji zakresu prac, wskazała dokładną wysokość kosztów remontu, wykonawcę i przedmiot umowy), powódka zaś miała wówczas możliwość zaskarżenia postanowienia oddalającego jej wniosek o zabezpieczenie powództwa o uchylenie uchwały nr (...) poprzez wstrzymanie jej wykonania, czego ostatecznie nie uczyniła, miała też możliwość złożenia kolejnego wniosku (z powołaniem się na ewentualne nowe okoliczności) o zabezpieczenie roszczenia w sprawie I C 1194/10, czego również nie uczyniła.

Reasumując, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że brak podstaw do zakwalifikowania uchwały nr (...) jako zmierzającej do obejścia nakazu wstrzymania wykonania uchwał nr (...) i (...), Sąd potraktował ją wyłącznie jako zmierzającą do zalegalizowania kontynuacji prac ociepleniowych i remontowych, przy równoczesnym usunięciu wad

uchwał nr (...) i (...), które ostatecznie sama Wspólnota uznała za wadliwe. Wspólnota mogła zatem skutecznie uchylić wcześniej podjęte uchwały nr (...) i (...).

Żaden przepis prawa nie ogranicza członków wspólnoty mieszkaniowej w podejmowaniu decyzji o uchyleniu wcześniej podjętych uchwał, zwłaszcza w sytuacji jej zaskarżenia przez członka Wspólnoty. Skoro powódka zarzucała pozwanej, iż ww. uchwały podjęte zostały z naruszeniem obowiązujących przepisów, naruszały zasady zarządzania nieruchomością oraz interes powódki powołującej się na brak skonkretyzowania w tej uchwale wysokości obowiązków finansowych nałożonych na członków wspólnoty, pozwana uprawniona była do podjęcia decyzji o ich uchyleniu.

Chybione były zarzuty powódki, iż przebieg zebrania z 24 listopada 2010 r. (głosujący zostali wprowadzeni w błąd – przedstawiono powódkę jako chcącą ocieplić swój strop kosztem Wspólnoty, zastraszone wysokimi karami umownymi i przemilczano wydanie postanowienia o wstrzymaniu wykonania uchwał nr (...) i (...)), skutkowało koniecznością uchylenia tej uchwały. Z przesłuchania powódki, jak i z zeznań świadków (M. S., J. Ś., E. K., męża powódki M. K. (1)) wynikało, że na zebraniu z 24 listopada 2010 r. zarząd, a także prawnik Wspólnoty poinformował członków Wspólnoty, że w przypadku niekontynuowania prac remontowych Wspólnocie grożą duże kary umowne wynikające z umowy z 14 października 2010 r., nie było wówczas mowy o wydaniu przez Sąd Okręgowy postanowienia o wstrzymaniu wykonania uchwał nr (...) i (...) (postanowienie było już wówczas zaskarżone przez pozwaną Wspólnotę, ale zażalenie nie zostało jeszcze rozpoznane przez sąd odwoławczy; Sąd Okręgowy miał dalej na uwadze treść umowy z 14 października 2010 r., głównie jej §15, 18 ust. 1 pkt 2 i ust. 4; nie wynikają z niej kary umowne lub inne odczuwalne (gdzie wziąć pod uwagę, że prace były wówczas na początkowym etapie, co wynika z przesłuchania powódki i pośrednio z § 4 tej umowy) dolegliwości finansowe dla Wspólnoty w przypadku niewykonania umowy, w tym także odstąpienia od niej lub nienależytego jej wykonania. Co jednak istotne, powódka miała możliwość podniesienia na zebraniu nieścisłości i nieudomówień w podawanych zebraniem informacjach, dostępna była też umowa z dnia 14 października 2010 r. Powódka nie uczyniła tego w ogóle, względnie nie uczyniła tego z zamierzonym przez siebie skutkiem, co za tym idzie nie może teraz na ww. okoliczności skutecznie się powoływać. Powódka nie wykazała także związku między wyżej opisanymi zachowaniami zarządu, tudzież innych członków Wspólnoty, a podjęciem tej uchwały.

Chybiony był też zarzut powódki, iż z racji wytoczenia przez nią niniejszego powództwa zarząd nie był uprawniony do zawarcia z wykonawcą umowy na roboty budowlane z dnia 14 października 2010 r. i umowa ta jest nieważna. Zarzut ten dotyczy nie tyle uchwały nr (...), co umowy z 14 października 2010 r. Sąd Okręgowy jednak zaznaczył, że z art. 25 ust. 2 u.w.l. wynika, że zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba, że sąd wstrzyma jej wykonanie. Postanowienie o zabezpieczeniu wydane zostało w dniu 25 października 2010 r., a więc po zawarciu ww. umowy. Z tej już tylko przyczyny zarzut powódki był niezasadny.

Sąd Okręgowy uznał natomiast za uzasadniony zarzut powódki, iż uchwały nr (...) naruszenia w inny sposób jej interesy i z tej przyczyny uchwałę tę w całości uchylił.

W tym kontekście powódka podniosła przede wszystkim, że domagała się wielokrotnie i bezskutecznie od Wspólnoty ocieplenia także zewnętrznej części dachu, względnie obciążenia jej opłatami na fundusz remontowy w mniejszym zakresie niż pozostałych członków Wspólnoty, których lokale nie zużywają ciepła w takim stopniu jak lokal powódki. Powódka ma bowiem nadal znaczne ubytki ciepła od strony nieocieplanego dachu, będącego dla niej jednocześnie stropem, co za tym idzie nie powinna partycypować w kosztach remontu w takim samym zakresie, jak pozostali członkowie Wspólnoty, którzy zostali ociepleni w sposób w całości lub znaczny eliminujący ubytki ciepła. Podkreśliła, że za dach odpowiedzialność ponosi wspólnota, gdyż jest to część wspólna budynku, nadto wskazała, że sama dokonała ocieplenia od wewnątrz tego dachu, dalsze ocieplenie winno być dokonane na koszt Wspólnoty, przy czym z umowy dotyczącej adaptacji strychu nie wynika, aby powódka przejęła na siebie wówczas ten obowiązek.

Uchwała nr (...) pomija przy wskazywaniu zakresu docieplenia lokal powódki i jej męża – Wspólnota interpretuje pojęcie z § 2 ust. 1 pkt a uchwały „stropów nad ostatnią kondygnacją mieszkalną” jako stropy nad mieszkaniem położonym bezpośrednio pod lokalem powódki (konkretnie pod tym poziomem tego lokalu, który stanowił pierwotnie lokal nr (...), czyli nie pod częścią powstałą z zaadaptowania strychu). Uchwała nie zawiera zatem żadnego

uregulowania w zakresie ocieplenia części dachu położonej nad lokalem powódki. Bezsporne jest też (wynika to z przesłuchania powódki), że uchwała w przedmiocie ocieplenia tej części dachu nigdy nie została podjęta. Nie przesadza to jednak o nietrafności wskazanych zarzutów powódki.

Uchwała ta, mimo nieocieplenia części dachu powódki obciąża powódkę w takim samym zakresie jak pozostałych członków wspólnoty kosztami tego remontu – poprzez finansowanie kosztów ocieplenia ze środków zgromadzonych i nadal gromadzonych na funduszu remontowym wspólnoty (poza sporem było, że zaliczki na fundusz uiszczane przez powódkę nie zostały zróżnicowane co do wysokości wobec powódki, z uwagi na nieocieplenie dachu, w stosunku do zaliczek pozostałych członków Wspólnoty. Potwierdzają to pośrednio zeznania M. W. i finansowanie zaciągniętego na ten cel kredytu bankowego.

Sąd Okręgowy analizował czy nie stanowi to przejawu nierównego traktowania powódki. Przed tym konieczne było udzielenie odpowiedzi na pytanie czy powódka, dokonując adaptacji pomieszczenia strychowego nie zobowiązała się wobec Wspólnoty, że pracami adaptacyjnymi obejmie również zewnętrzną część dachu i to na swój koszt oraz czy zewnętrzna część dachu stanowi część nieruchomości wspólnej. Pozwana Wspólnota nie kwestionowała, że powódka ma duże ubytki ciepła od strony dachu, jak i że nie zostało dokonane jego zewnętrzne ocieplenie, nie kwestionowała nadto, że powódka dokonała ocieplenia dachu od wewnątrz (od strony lokalu za pomocą wełny mineralnej) – wynikało to nadto z przesłuchania powódki i zeznań jej męża (zeznania M. K. (1) Bezsporne było też, że ocieplone zostały ściany zewnętrzne budynku (w tym ściany całego lokalu powódki), ocieplenie stropów sprowadziło się natomiast do ocieplenia stropów na poziomie lokalu położonego bezpośrednio pod pierwszym poziomem lokalu powódki (stropie na wysokości lokalu świadka J. Ś., położonego pod lokalem powódki), powódka nie była nawet zainteresowana ociepleniem stropu oddzielającego dwa poziomy jej lokalu, chciała ocieplenia stropu ostatniego poziomu, a ten stanowi właśnie prawie płaski dach budynku. Wspólnota nie kwestionowała nadto, że sam dach wymaga remontu poprzez wzmocnienie jego konstrukcji.

Sąd Okręgowy wskazał, że powódka nie zobowiązała się w umowie z 21 stycznia 2008 r. do wykonania ocieplenia dachu od strony zewnętrznej, czy też innego jego ocieplenia gwarantującego wyeliminowanie ubytków ciepła w sposób analogiczny do pozostałych lokali. Z § 4, § 8 ust. 2, § 9 umowy i faktu zawarcia umowy sprzedaży pomieszczeń stanowiących przed adaptacją strych wynika, że strony tej umowy nie zaliczyły do prac adaptacyjnych strychu wykonania prac w obrębie dachu, w tym prac ociepleniowych. Strony uzależniły bowiem zawarcie umowy sprzedaży od zakończenia prac adaptacyjnych, przyznały Wspólnocie (w § 5) liczne uprawnienia do kontroli wykonywanych prac adaptacyjnych, umowa sprzedaży została zawarta. Wynika z tego, że strony na etapie zawarcia umowy i dalej jej wykonywania nie przewidywały w zakresie dachu (w tym jego ocieplenia od wewnątrz) innych prac. Brak też podstaw do przyjęcia, że z uwagi na konieczność wykonania tych prac obniżona została powódce i M. K. (1) cena sprzedaży pomieszczenia strychowego.

Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (§ 3 ust. 2 u.w.l.). Z powyższej definicji wynika, że dach – podobnie zresztą jak np. ściany między poszczególnymi lokalami, stropy czy fundamenty stanowią część wspólną nieruchomości. Nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali albowiem stanowią elementy konstrukcji całego budynku i jako takie bezpośrednio lub pośrednio są wykorzystywane przez wszystkich właścicieli lokali. Wspólnota jest zatem zobowiązana do dbania o dach, w szczególności do utrzymywania jego konstrukcji w należyтым, niezagrażającym mieszkańcom stanie, jak i (o ile jego stan na to pozwala) do jego ewentualnego ocieplenia, względnie takiego rozwiązania problemu ocieplenia dachu (np. zmniejszenie partycypacji w kosztach spłaty kredytu, obniżenie zaliczek na fundusz remontowy, zmiana sposobu obliczania kosztów ogrzewania lokalu powódki poprzez określenie wyższego współczynnika ubytków ciepła, itp.) aby powódka nie była stawiana, z uwagi na brak ocieplenia tej części nieruchomości wspólnej, w sytuacji gorszej od pozostałych członków.

Wspólnota ociepiła ściany zewnętrzne wszystkich lokali, nadto stropy lokali z poziomu znajdującego się bezpośrednio nad lokalami (poza częścią zaadaptowaną na lokale). Stropu lokalu powódki (nad częścią zaadaptowaną) nie ociepiła. Z art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 i 14 pkt 1 u.w.l. wynika, że właściciele lokalu ponoszą koszty zarządu nieruchomością

wspólną, w tym koszty jej remontów w stosunku do swoich udziałów, co w praktyce uzależnione jest od powierzchni użytkowej danego lokalu i łącznej powierzchni wszystkich lokali (art. 3 ust. 3 – 6 u.w.l.).

Powódka powinna zatem co do zasady partycypować w kosztach dokonanego ocieplenia – bezpośrednio korzysta ona z ocieplenia ścian (jej lokal także został ocieplony ale tylko w części lokalu odpowiadającego powierzchni przed jego adaptacją), korzysta też pośrednio z ocieplenia stropu dokonanego na poziomie mieszkania J. Ś. (będącego dla niej podłogą), jak i wykonania remontu klatek (w tym klatki prowadzącej do jej lokalu).

Problem, zdaniem Sądu, sprowadza się do tego czy pominięcie ocieplenia dachu będącego dla powódki stropem w sytuacji gdy tym właśnie stropem dochodzi do ubytków ciepła obciążających właśnie powódkę i wysoce prawdopodobne jest, że Wspólnota nie wykona ocieplenia tej części w najbliższych latach albo (przy przyjęciu, że żądane przez powódkę ocieplenie jest obiektywnie niewykonalne, np. z uwagi na aktualny stan dachu, tj. zbyt słabą jego konstrukcję) czy nieuwzględnienie w udziale w spłacie kredytu, wysokości zaliczki na fundusz remontowy lub sposobie obliczania kosztów ogrzania lokalu powódki faktu, że powódka z wykonanego ocieplenia korzysta w mniejszym zakresie niż pozostali członkowie wspólnoty (ci, których strop ocieplono i ci zamieszkali w niższych poziomach budynku) i będzie zmuszona nadal ponosić zwiększone, w stosunku do innych członków Wspólnoty (pозwana tego nie kwestionowała) koszty ogrzania swego lokalu – nie krzywdzi w sposób obiektywny powódkę.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powódka została pokrzywdzona uchwałą nr (...). Na skutek jej podjęcia zaistniał bowiem stan, w którym będzie ona zmuszona ponosić nadal zaliczki na fundusz remontowy, partycypować w obowiązku spłaty kredytu w sposób analogiczny jak właściciele innych lokali pomimo tego, że jej lokal nie zapewniał tak przed ociepleniem, jak i nie zapewnia po ociepleniu utrzymania ciepła w takim stopniu jak lokale innych właścicieli. Powódka nie będzie miała też realnej możliwości zmuszenia Wspólnoty do zmiany tego stanu rzeczy (poprzez podjęcie kolejnej uchwały), może co najwyżej doprowadzić do poddania jej pod głosowanie. Pozostaną jej wyłącznie ewentualne roszczenia o zapłatę o charakterze odszkodowawczym lub z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, które ze swojej istoty nie zabezpieczą interesu powódki na przyszłość. Nie jest też pewne uzyskanie przez powódkę wyroków uwzględniających jej ewentualne powództwa o zapłatę (to jest bowiem wypadkową wielu czynników – nie tylko zasadności jej roszczenia ale i m.in. jego wykazania tak co do istoty, jak i wysokości oraz oceny tego powództwa przez Sąd).

Sąd Okręgowy miał na uwadze, że pozwana podniosła, że ocieplenie dachu, którego domaga się powódka nie jest możliwe albowiem stan konstrukcji dachu (zły stan krokwi oraz całego pokrycia i poszycia dachowego) wyklucza jakiegokolwiek dalsze obciążanie dachu, w tym poprzez jego zewnętrzne ocieplenie. Sąd i instancji uznał te twierdzenia za wiarygodne. To na powódce spoczywał bowiem ciężar wykazania, że wykonanie ocieplenia było możliwe, że stan dachu jest na tyle dobry aby możliwe było jego dodatkowe obciążenie. Obowiązkiem temu nie sprostała, a pozwana okoliczności tej zaprzeczyła. Nie podważa to jednak trafności powyższych rozważań, w takiej bowiem sytuacji – skoro ów brak ocieplenia postawił powódkę w gorszej sytuacji niż pozostali członkowie Wspólnoty – należało uwzględnić to w sposobie obciążenia powódki kosztami partycypacji w funduszu remontowym, spłacie kredytu, itp. Uchwała powinna regulować te kwestie (remont i jego zakres oraz sposób ponoszenia kosztów tego remontu) w sposób kompleksowy. Wspólnota tego bezzasadnie zaniechała, a u.w.l. nie przyznaje powódce środków pozwalających zmienić ten, krzywdzący ją, stan rzecz.

Dodatkowo Sąd ten zaznaczył, że, przyjmując hipotetycznie, że to powódka byłaby zobowiązana do ocieplenia dachu musiałaby – przed jego dokonaniem – wykonać wzmocnienie konstrukcji dachu (wymiana krokwi, pokrycia, itp.), czyli prace już w sposób ewidentny obciążające Wspólnotę. Zatem uchwała nr (...) w skarżonej formie narusza interesy powódki. Powódka chcąc zmniejszyć ubytki ciepła musiałaby wykonać prace naprawcze dachu stanowiącego część wspólną nieruchomości.

Nie ma racji pozwana gdy podnosi, że powódka nie ma prawa do ocieplenia dachu gdyż ostatni poziom jej lokalu stanowią pomieszczenia gospodarcze, podczas gdy ociepleniu podlegają tylko i wyłącznie lokale mieszkalne. Z umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste i sprzedaży z dnia 21 października 2010 r. , a więc zawartej przed podjęciem

uchwały nr (...) (§ 6 i § 3 ust. 2 umowy) wynika, że zaadaptowana część strychowa została sprzedana z przeznaczeniem na jej przyłączenie do lokalu mieszkalnego nr (...) jako części tego lokalu mieszkalnego (jego powiększenie), a nie jako pomieszczenia do niego przynależnego w rozumieniu art. 2 ust.4 u.w.l. Sąd Okręgowy miał na uwadze, że w § 2 pkt d tej umowy strony odwołały się do przedwstępnej umowy sprzedaży, w której pomieszczenia strychowe zostały nazwane pomieszczeniami przynależnymi do lokalu, rozstrzygająca w tym zakresie powinna być treść umowy przenoszącej własność i sposób wykorzystywania tych pomieszczeń przez powódkę, akceptowany na etapie zawierania umowy, przez pozwaną. W § 3 ust. 2 strony zgodnie postanowiły, że pomieszczenia po zaadaptowanym strychu utworzą wraz z pierwotnym lokalem powódki „mieszkanie dwupoziomowe”, pomieszczenia te to nie tylko pomieszczenia nazwane gospodarczymi, ale również garderoba i korytarz do niej prowadzący. Nadto, Sąd ten miał na uwadze, że między pierwotnym lokalem powódki, a częścią zaadaptowaną ze strychu wykonano schody w celu korzystania z lokalu w całości jako lokalu mieszkalnego. Prowadzi to do wniosku, iż część adaptowanego strychu przez powódkę ma służyć stałemu pobytowi ludzi w rozumieniu art. 2 ust. 2 u.w.l. i z tej przyczyny powódka ma prawo do uzyskania jej ocieplenia.

Sąd I instancji zwrócił też uwagę – pomimo tego, że powódka wprost na ten zarzut się nie powołała, powoływała się jednak na okoliczności faktyczne go bezpośrednio dotyczące – że dokonanie remontu klatek schodowych (głównie malowanie klatek, szpachlowanie, co wynika z zeznań M. S. i samej uchwały oraz wymiana wałących się schodów, co wynika z zeznań E. K., a czego ostatecznie zaniechano) lub nawet ocieplenia ścian zewnętrznych w sytuacji gdy stan dachu jest bardzo zły, wymaga kapitalnego remontu (co potwierdziła tak pozwana, przedkładając ww. ekspertyzę, jak i powódka w toku przesłuchania) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zdaniem Sądu, przed malowaniem klatek i ociepleniem budynku należało dokonać naprawy dachu, konieczność ich wykonania występuje już od kilku lat (co wynika z przesłuchania powódki). Ważniejsze od kwestii estetycznych oraz zmniejszenia kosztów ogrzewania jest bezpieczeństwo mieszkańców budynku.

Sąd Okręgowy miał także na uwadze, że na etapie przesłuchania w dniu 3 października 2012 r. powódka podniosła nowy zarzut - w uchwałach nie zamieszczono zapisu o udzieleniu zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umów przekraczających zakres zwykłego zarządu, także w ten sposób naruszony został art. 22 ust. 2 u.w.l. W dniu 3 października 2012 r. powódka nie mogła już skorzystać z prawa podnoszenia nowych zarzutów, utraciła to prawo z upływem sześciotygodniowego terminu z art. 25 ust. 1 a u.w.l. Sąd ten tylko na marginesie zaznaczył, że i tak był on chybiony. Faktem jest, że w żadnej z zaskarżonych uchwał nie zawarto wyraźnego postanowienia o pełnomocnictwie dla zarządu do wykonania objętych uchwałą czynności. Uchwała wywiera jednak nie tylko skutki wprost w niej wyrażone ale także wynikające z ustawy (w tym z art. 21 ust. 1 u.w.l.), zasad współżycia i ustalonych zwyczajów, nadto podlega wykładni zgodnie z zasadami odpowiednio stosowanego do uchwał art. 65 k.c. Zdaniem Sądu Okręgowego członkowie Wspólnoty w pełni akceptowali fakt, że czynności objętych uchwałami (jak i prowadzących do ich wykonania) ma dokonać umocowany przez nich do tego zarząd, brak zapisu o pełnomocnictwie stanowił wyłącznie niedopatrzanie autorów projektu uchwał i głosujących nad nimi członków Wspólnoty, nie zaś wyraz braku woli umocowania do tych czynności zarządu.

Mając na uwadze powyższe Sąd I instancji doszedł do wniosku, że uchwały nr (...) i (...) są zbyt ogólne i jako takie sprzeczne z przepisami, nadto wszystkie zaskarżone uchwały naruszają interes powódki i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Uchwała nr (...) zawiera w § 1 postanowienie o uchyleniu uchwał nr (...) i (...). Uchwały te pomimo ich uchylenia przez pozwaną faktycznie zostały wykonane. Orzekanie w tym przedmiocie stało się więc bezprzedmiotowe. Utrzymanie w mocy § 1 uchwały nr (...) ma sens tylko przy dalszym obowiązywaniu § 2 tej uchwały. Sąd, uznając rozstrzygnięcie z § 2 za wadliwe uchylił zatem tę uchwałę w całości.

Oceniając materiał dowodowy w sprawie Sąd Okręgowy oparł się na dowodach z dokumentów – ich autentyczności i pochodzenia od osób, które się pod nimi podpisały żadna ze stron nie kwestionowała, nie budziły też wątpliwości Sądu. Sąd, z uwagi na obowiązek wykazania stanu dachu i istnienia warunków do ocieplenia przez powódkę, przy braku z jej strony obiektywnych dowodów na tę okoliczność oparł się na twierdzeniach przeciwnych pozwanej, wynikających z dokumentu prywatnego z 29.10.2010 r.

Sąd ten dał wiarę wszystkim słuchanym w sprawie ww. w stanie faktycznym świadkom (członkom Wspólnoty lub ich rodzinom), mężowi powódki M. K. (1) oraz samej powódce. Ich zeznania wzajemnie ze sobą korespondowały, znajdowały też pokrycie w dowodach z dokumentów.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu Sąd Okręgowy oparł o dyspozycję art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zarzucając mu naruszenie I. prawa materialnego, a mianowicie:

- błędną wykładnię § 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez przyjęcie, że uchwała nr (...) z dnia 24 listopada 2010 roku narusza w inny sposób interesy powódki co stanowi podstawę do uchylenia tej uchwały w całości.

- niezastosowanie art. 6 w związku z art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali

II. rażące naruszenie przepisów prawa procesowego, a mianowicie:

- przepisu art. 328 § 2 Kodeksu postępowania cywilnego polegając na braku merytorycznego uzasadnienia, tj. niepełnego uzasadnienia wyroku w zakresie ustosunkowania się do złożonego przez stronę pozwaną wniosku o umorzenie postępowania,

- przepisu art. 233 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, polegające na przyjęciu za podstawę rozstrzygnięcia, iż uchwała nr (...) z dnia 24 listopada 2010 roku narusza w inny sposób interesy powódki.

W związku z powyższym wniosła o:

1) o zmianę pkt 1 i 3 zaskarżonego wyroku w całości poprzez: oddalenie powództwa oraz orzeczenie w przedmiocie kosztów postępowania.

Ewentualnie w razie nieuwzględnienia pkt 1) niniejszej apelacji wniosła o :

2) o uchylenie pkt 1 i 3 zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie Wydział I Cywilny z dnia 15 października 2012 roku w całości i przekazanie niniejszej sprawy w tym zakresie do ponownego rozpatrzenia Sądowi I instancji – przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu wskazała, że przedmiotowe uzasadnienie wyroku nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska Sądu co do wniosku pozwanej o umorzenie postępowania sądowego. Wniosek taki pozwana złożyła w piśmie z dnia 22 czerwca 2012 roku, wskazując w nim, iż w dniu 23 maja 2011 roku dokonano odbioru końcowego robót będących przedmiotem uchwały nr (...) z dnia 24 listopada 2012 roku, jak też wcześniejszych uchwał nr (...) z dnia 1 września 2010 r. oraz nr (...) z dnia 24 września 2010 r., które zostały przez stronę powodową zaskarżone. Powyższa okoliczność została również potwierdzona zeznaniami świadków. Zatem uchwały te zostały całkowicie skonsumowane poprzez to, że prace w całości zostały wykonane i odebrane przez pozwaną Wspólnotę. Wydanie wyroku, zdaniem pozwanej, w tym zakresie stało się zbędne. Braki uzasadnienia w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej dot. w/w wniosku powodują, iż sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona.

Naruszenie art. 328 § 2 kpc pozwana upatrywała w zaniechaniu wyjaśnienia przez Sąd, dlaczego wniosek o umorzenie przedmiotowego postępowania nie został uwzględniony.

Pozwana dodała też, że jej zdaniem działania powódki, a dokładniej zaskarżenie uchwał nr (...), jak i nr (...) i (...) i żądanie ich uchylenia mają na celu wymuszenie podjęcia przez pozwaną Wspólnotę uchwały, która miałaby dotyczyć ocieplenia również dachu w budynku położonym w S. przy ul. (...),nie sposób zgodzić się z argumentacją Sądu I instancji, by uchylenie uchwały nr (...) z dnia 24 listopada 2010 roku nie stanowiło próby zobowiązania pozwanej

Wspólnoty do określonego zachowania, w tym przypadku do podjęcia uchwały w zakresie ocieplenia nie tylko przedmiotowego budynku, ale również i dachu. Samo stanowisko Sądu I instancji „Wspólnota jest zatem zobowiązana do dbania o dach, w szczególności do utrzymywania jego konstrukcji w należywym, nie zagrażającym mieszkańcom stanie, jak i (...) do jego ewentualnego ocieplenia”, „skoro brak ocieplenia postawił powódkę w gorszej sytuacji niż pozostałych członkowie Wspólnoty- należało uwzględnić to w sposobie obciążenia powódki kosztami partycypacji w funduszu remontowym, spłacie kredytu itp.” stanowi, zdaniem pozwanej, nakłanianie jej do podjęcia uchwał o treści jw.

Uchwała nr (...), jak zauważa Sąd I instancji, faktycznie nie zawiera żadnego uregulowania w zakresie ocieplenia części dachu położonej nad lokalem powódki. Jednakże sposób podjęcia uchwały nie budzi żadnych wątpliwości i wobec tego, iż większość właścicieli podjęła decyzję dotyczącą zakresu ocieplenia budynku bez ocieplenia dachu, to jest to uchwała ważnie podjęta. Podkreślenia wymaga również okoliczność, iż zakres remontu klatek schodowych, jak i ocieplenie budynku obejmowała części wspólne, zatem powódka zobowiązana jest partycypować w kosztach według zasad jak wszyscy współwłaściciele w pozwanej Wspólnocie. Zauważyć należy, iż w momencie kiedy współwłaściciele w tej Wspólnocie podejmą uchwałę w zakresie ocieplenia dachu, to nie tylko powódka będzie pokrywała te koszty, ale wszyscy pozostali współwłaściciele lokali również będą musieli partycypować w tych kosztach na dotychczasowych zasadach.

Pozwana wskazała też, że Sąd I instancji wydając orzeczenie w przedmiotowej sprawie nie wziął pod uwagę tego w jakiej sytuacji obecnie znajdują się pozostali członkowie pozwanej Wspólnoty i czy przypadkiem uchylenie tej uchwały nie spowoduje ich pokrzywdzenia.

Skoro Wspólnota Mieszkaniowa dysponuje określonymi (ograniczonymi) środkami finansowymi to podejmując decyzję o remoncie musi się kierować dobrem (interesem) większości członków Wspólnoty Mieszkaniowej, co w praktyce oznacza, iż określony członek Wspólnoty Mieszkaniowej (tu: powódka) nie uzyska np. remontu w zakresie jaki odpowiadałby jej oczekiwaniom.

Podkreślić należy, iż wybory dokonywane przez Wspólnotę Mieszkaniową nie są wyborami, które mają zadowolić wszystkich. Skoro wybory te nie są dokonywane jedomyślnie to naturalną konsekwencją wyboru większości może być niezadowolenie mniejszości. W przedmiotowym stanie faktycznym powódka jako jedyna nie akceptuje wyboru większości kwestionując zakres remontu. Wspólnota mieszkaniowa dokonała takiego, a nie innego wyboru i fakt ograniczenia zakresu remontu nie narusza interesu powódki. Wspólnota Mieszkaniowa niewątpliwie odniesie korzyść remontu, niektórzy członkowie większą, niektórzy mniejszą.

W kontekście powyższego, jeżeli kiedyś pozwana Wspólnota wyremontuje, ociepli dach nad lokalem mieszkalnym powódki, to w takim przypadku ona odniesie korzyść większą aniżeli inni członkowie pozwanej Wspólnoty. Jednocześnie uchwała w zakresie remontu, ocieplenia dachu nie naruszy interesów np. sąsiadki z parteru, bowiem Wspólnota Nieruchomości jako całość z każdego remontu odnosi korzyść.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja wywiedziona przez pozwaną okazała się na tyle zasadna, że doprowadziła do zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Przedmiotem zaskarżenia jest jedynie orzeczenie sądu I instancji w zakresie uchylenia uchwał nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. (oraz kosztów postępowania), tak więc orzeczenie oddalające żądanie uchylenia uchwały nr (...) i (...) jest prawomocne i jako takie nie podlega kontroli Sądu Apelacyjnego.

Sąd Okręgowy przyjął, że z wszystkich zarzutów podnoszonych przez powódkę w stosunku do przedmiotowej uchwały uzasadniony jest tylko ten dotyczący naruszenia w inny sposób jej interesów.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko sądu I instancji, że pozostałe zarzuty powódki co do uchwały nr (...) nie były zasadne, argumentacja tego sądu w tym zakresie jest trafna i zasługująca na uwzględnienie, tym samym Sąd Apelacyjny uznaje ją za własną, nie widząc potrzeby jej ponownego przytaczania i powielania.

Natomiast Sąd Apelacyjny w żaden sposób nie może się zgodzić z argumentami Sądu Okręgowego przemawiającymi za tym, że w niniejszej sprawie doszło do obrazy art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez naruszanie przez uchwałę w inny sposób interesu właściciela lokalu.

Uzasadnienie sądu I instancji w tym zakresie jest nieprzekonujące, nie zawsze jest ono konsekwentne, przez co jest niespójne logicznie i nie tworzy jednej całości.

I tak Sąd Okręgowy z jednej strony twierdzi, że rozważając czy doszło do naruszenia interesów powódki wskazać należy na charakter powództwa o uchylenie uchwały Wspólnoty, że powództwo takie ma na celu wyłącznie uchylenie podjętej uchwały, tj. zniweczenie stosunków prawnych wynikających z tej uchwały, a jego przedmiotem nie jest natomiast zobowiązanie pozwanej Wspólnoty do określonego zachowania, w szczególności Sąd nie może zobowiązać w wyroku Wspólnoty do podjęcia uchwały o określonej treści, czy wymóc na niej w żaden inny sposób podjęcia w przyszłości uchwały o treści zgodnej z żądaniem powoda (tak też np. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z 27 lutego 2001 r., V CZ 4/01), nadto, bezprzedmiotowe jest uchylenie czegoś, co uchwałą w ogóle nie zostało objęte.

A z drugiej strony sam stwierdza, że uchwała nie zawiera zatem żadnego uregulowania w zakresie ocieplenia części dachu położonej nad lokalem powódki, że bezsporne jest też, iż uchwała w przedmiocie ocieplenia tej części dachu nigdy nie została podjęta – jednak nie przesądza to o nietrafności zarzutów powódki.

Sąd Apelacyjny dzieląc przytoczone powyżej teoretyczne rozważania sądu I instancji jak i odwoływanie się do poglądów judykatury uważa, że skoro przedmiotowa uchwała w żaden sposób swoim zakresem nie obejmuje ocieplenia dachu (w tym części położonej nad lokalem powódki), to już samo to przesądza o nietrafności zarzutów powódki. wysuwanych pod adresem tej uchwały, sąd nie może zobowiązać w wyroku Wspólnoty do podjęcia uchwały o określonej treści, czy wymóc na niej w żaden inny sposób podjęcia w przyszłości uchwały o treści zgodnej z żądaniem powódki.

W świetle powyższego trafna jest argumentacja pozwanej, że działania powódki, a dokładniej zaskarżenie uchwały nr (...) i żądanie jej uchylenia mają na celu wymuszenie podjęcia przez pozwaną Wspólnotę uchwały, która miałaby dotyczyć ocieplenia również dachu w budynku położonym w S. przy ul. (...), zwłaszcza w części położonej nad lokalem powódki.

Sąd Okręgowy daje temu wyraz zwłaszcza w stwierdzeniu, że skoro ów brak ocieplenia postawił powódkę w gorszej sytuacji niż pozostałych członków Wspólnoty – należało uwzględnić to w sposobie obciążenia powódki kosztami partycypacji w funduszu remontowym, spłacie kredytu, itp., a uchwała powinna regulować te kwestie (remont i jego zakres oraz sposób ponoszenia kosztów tego remontu) w sposób kompleksowy.

Nadto jak sam wskazał w swoim uzasadnieniu Sąd Okręgowy naruszenie interesów członka wspólnoty w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. ma miejsce wówczas, gdy uchwała z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest dla skarżącego niekorzystna, że zasadne jest zapatrywanie wyrażane w judykaturze (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09), że podstawą uchylenia uchwały jest tylko takie naruszenie przez nią interesu właściciela, które ma charakter obiektywny, tj. w świetle zasad współżycia społecznego, przy wzięciu pod uwagę m.in. interesów pozostałych członków Wspólnoty naruszenie to jest pozbawione uzasadnionych podstaw oraz, że koniecznym jest tutaj wyważenie interesów powoda z jednej strony i pozostałych członków Wspólnoty z drugiej.

I właśnie tego ostatniego elementu zabrakło w rozważaniach sądu I instancji, niestety umknęło to jego uwadze.

Natomiast słusznie podkreśliła to skarżąca akcentując, że Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę tego w jakiej sytuacji obecnie znajdują się pozostali członkowie pozwanej Wspólnoty i czy przypadkiem uchylenie tej uchwały nie spowoduje ich pokrzywdzenia, że czasami wybór dokonywany przez większość właścicieli może naruszać interes jednostki i dlatego Wspólnota Mieszkaniowa dysponując określonymi (ograniczonymi) środkami finansowymi podjęła decyzję o remoncie kierując się dobrem (interese) większości członków Wspólnoty Mieszkaniowej, co spowodowało, że powódka nie uzyskała remontu w zakresie jaki odpowiadałby jej oczekiwaniom i jako jedyna nie akceptowała wyboru większości kwestionując przedmiotową uchwałę.

Istotne jest i to, że sama powódka bezpośrednio skorzystała na realizacji uchwały- ocieplenie ścian budynku objęło również jej lokal w części odpowiadającej powierzchni przed jego adaptacją, skorzystała też ona pośrednio z ocieplenia stropu dokonanego na poziomie mieszkania J. Ś. (będącego dla niej podłogą), jak i wykonania remontu klatek (w tym klatki prowadzącej do jej lokalu).

Nadto Sąd Apelacyjny dopatrywał się braku konsekwencji sądu I instancji również w tej części uzasadnienia, w której z jednej strony twierdzi, że Wspólnota jest zobowiązana do dbania o dach, w szczególności do utrzymywania jego konstrukcji w należytym, niezagrażającym mieszkańcom stanie, że już obecnie stan dachu jest bardzo zły, wymaga kapitalnego, a z drugiej strony sąd ten uważa, że wysoce prawdopodobne jest, że Wspólnota nie wykona ocieplenia tej części w najbliższych latach, (przy tym sam zgadza się, że żądane przez powódkę ocieplenie jest obiektywnie niewykonalne, np. z uwagi na aktualny stan dachu, tj. zbyt słabą jego konstrukcję).

Skoro gdyby w istocie stan dachu był taki jak to przyjmuje Sąd Okręgowy, to Wspólnota w najbliższym już czasie będzie musiała podjąć decyzję, co do remontu dachu i jednocześnie dopiero wówczas będzie zobowiązana do ustalenia jego zakresu, zwłaszcza, czy obejmie on również ocieplenie dachu w takim zakresie jak domaga się powódka.

Zdaniem Sądu Okręgowego powódka została pokrzywdzona uchwałą nr (...) przez to, że zaistniał stan, w którym będzie ona zmuszona ponosić nadal zaliczki na fundusz remontowy, partycypować w obowiązku spłaty kredytu w sposób analogiczny jak właściciele innych lokali pomimo tego, że jej lokal nie zapewniał tak przed ociepleniem, jak i nie zapewnia po ociepleniu utrzymania ciepła w takim stopniu jak lokale innych właścicieli, że skoro ów brak ocieplenia postawił powódkę w gorszej sytuacji niż pozostałych członków Wspólnoty, to należało uwzględnić to w sposobie obciążenia powódki kosztami partycypacji w funduszu remontowym, spłacie kredytu, itp.

Jednakże z powyższym stanowiskiem zdaniem Sądu Apelacyjnego nie sposób się zgodzić. Sąd Okręgowy bardzo akcentował, to że powódka została pokrzywdzona uchwałą nr (...), gdyż będzie ona zmuszona ponosić nadal zaliczki na fundusz remontowy, partycypować w obowiązku spłaty kredytu w sposób analogiczny jak właściciele innych lokali pomimo tego, że jej lokal nie zapewniał tak przed ociepleniem, jak i nie zapewnia po ociepleniu utrzymania ciepła w takim stopniu jak lokale innych właścicieli.

Sąd ten przyjął za stwierdzony (wykazany przez powódkę) fakt, że jej lokal ma nadal znaczne ubytki ciepła od strony nieocieplanego dachu, będącego dla niej jednocześnie stropem opierając się praktycznie jedynie na podstawie samym twierdzeń powódki i jej męża, jednocześnie ograniczając się jedynie do lakonicznego stwierdzenia, że pozwana tego nie kwestionowała, nie nadając temu żadnych procesowych konsekwencji.

Natomiast zgodnie z art. 230 kpc gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Zdaniem Sądu Apelacyjnego analiza akt sprawy nie daje wystarczających podstaw do przyjęcia, że brak kwestionowania przez pozwaną i to zarówno w postępowaniu przed sądem I jak i II instancji twierdzenia powódki, że ma nadal znaczne ubytki ciepła od strony nieocieplanego dachu pozwalało na uznanie tego faktu za przyznany.

Powódka zgodnie z wymogami art.6 kc zobowiązana była do wykazania powyższej okoliczności albowiem to na niej opierała swoje przekonanie, że przedmiotowa uchwała narusza jej interes, jako właściciela lokalu.

Jedynym dowodem jaki powódka zaoferowała na te okoliczność były zeznania złożone w charakterze świadka przez jej męża M. K. (1).

W swoich zeznaniach podał, że: „ zgodnie z projektem ociepliliśmy dach od wewnątrz, został ocieplony wełną mineralną, pod tą wełną pozostał stary strop z drewna pokryty papą. Ten stan dachu, jaki zastaliśmy z zewnątrz, nie uległ dotychczas zmianie, chociaż w międzyczasie był on łatany, więc możliwe, że doszła jakaś dodatkowa warstwa papy.

Brak ocieplenia dachu z zewnątrz na pewno powoduje ubytek ciepła zimą i większe koszty ogrzewania, a latem jest z kolei znacznie cieplej.

Ciężko mi powiedzieć, na czym dokładnie miałyby polegać ocieplenie dachu z zewnątrz, o tym powinni wypowiedzieć się fachowcy, ale myślę, że można do tego użyć styropianu i następnie pokryć to jakimś tworzywem, np. papą”

Z powyższych zeznań wynika w jednoznaczny sposób, że twierdzenia świadka o zwiększonych kosztach ogrzewania z uwagi na ubytki ciepła przez nieocieplony dach oparte są jedynie na jego subiektywnym przekonaniu, nie popartym żadnym argumentem natury technicznej (świadek ma wyższe techniczne wykształcenie), chociażby ogólnie dostępnym specjalistycznym badaniem kamerą termowizyjną faktycznej utraty ciepła przez dach, wykonanym już po ociepleniu dachu od wewnątrz lokalu.

Tym bardziej ostrożnie należało podchodzić do twierdzeń powódki w tym zakresie, gdyż ona sama wykonując adaptacje strychu (z pewnością mając świadomość istnienia utraty ciepła przez nieocieplony dach) dokonała ocieplenia dach od wewnątrz wełną mineralną.

Dlatego też rzeczą powódki było wykazanie, że mimo tego nadal są ubytki ciepła i to znaczne, że ocieplenie dachu przez nią dokonane nie przyniosło zadowalających efektów.

Natomiast ustosunkowując się do argumentacji Sądu Okręgowego, że przed malowaniem klatek i ociepleniem budynku należało dokonać naprawy dachu, konieczność ich wykonania występuje już od kilku lat (co wynika z przesłuchania powódki), że ważniejsze od kwestii estetycznych oraz zmniejszenia kosztów ogrzewania jest bezpieczeństwo mieszkańców budynku, to należy stwierdzić, że jest ona bardzo lakoniczna, odwołująca się jedynie do niczym nie popartych stwierdzeń powódki.

Z ekspertyzy sporządzonej przez mgr inż. P. B. posiadającego uprawnienia budowlane dotycząca ocieplenia stropodachu nad budynkiem oficyny nr V i VI przy ul. (...) w S. wynika, że ocieplenie dachu, którego domaga się powódka nie jest możliwe albowiem stan konstrukcji dachu (zły stan krokwi oraz całego pokrycia i poszycia dachowego) wyklucza jakiegokolwiek dalsze obciążanie dachu, w tym poprzez jego zewnętrzne ocieplenie.

Nie wynika, więc z niej, że stan dachu jest taki, że uzasadniono jest niezwłoczna jego naprawa, że już obecnie stwarza on zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi – stwierdzono jedynie, że w stanie obecnym należy przewidywać remont dachu.

Nadto, co również jest bardzo istotne sama powódka kwestionując zaskarżoną uchwałę nie opierała się na twierdzeniu, że przed malowaniem klatek i ociepleniem budynku należało dokonać naprawy dachu, nie uczyniła z tego podstaw przemawiających za uchyleniem uchwały.

Mając na uwadze całokształt powyższych rozważań zdaniem Sądu Apelacyjnego brak było uzasadnionych podstaw do przyjęcia, że powódka nie powinna partycypować w kosztach remontu w takim samym zakresie, jak pozostali członkowie Wspólnoty, że zaliczki na fundusz uiszczane przez powódkę powinny zostać zróżnicowane co do wysokości wobec powódki, z uwagi na nieocieplenie dachu, w stosunku do zaliczek pozostałych członków Wspólnoty.

Z materiału dowodowego wynika też w jednoznaczny i nie budzący wątpliwości sposób, że przedmiotowa uchwała zarówno z osobistego jak i gospodarczego punktu widzenia jest dla powódki korzystna, a w swym ostatecznym kształcie nie miała na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty.

Odnosząc się do zarzutu apelacji rażącego naruszenia przepisów prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 k.p.c. polegając na braku merytorycznego uzasadnienia, tj. niepełnego uzasadnienia wyroku w zakresie ustosunkowania się do złożonego przez stronę pozwaną wniosku o umorzenie postępowania, to należało uznać, że choć faktycznie Sąd Okręgowy nie odniósł się do tego w swoim uzasadnieniu, to i tak nie miało to wpływu na treść rozstrzygnięcia.

Pozwana nie przytoczyła merytorycznej argumentacji na poparcie swoich twierdzeń, ograniczyła się jedynie do podania, że wszystkie zaskarżone uchwały zostały całkowicie skonsumowane poprzez to, że prace w całości zostały wykonane i odebrane przez pozwaną Wspólnotę i że przez to wydanie wyroku stało się zbędne.

Sąd Apelacyjny nie podziela powyższego stanowiska, a okoliczność, że przedmiotowe uchwały zostały pomimo ich zaskarżenia wykonane nie czyni w żaden sposób rozpoznania sprawy o ich uchylanie bezprzedmiotowym, powódka ma interes prawny w ostatecznym ustaleniu prawidłowości podjętych uchwał, ich zgodności z prawem.

Nadto, gdyby podzielić pogląd pozwanej, to w każdym przypadku braku wstrzymania przez sąd wykonania uchwały, pozwane Wspólnoty Mieszkaniowe doprowadzając do ich realizacji czyniłyby iluzoryczną ochronę interesów poszczególnych członków Wspólnoty, przewidzianą w art. 25 ust.1 cytowanej powyżej ustawy, z czym w żaden sposób nie można się zgodzić.

Z kolei z uwagi na to, że pozwana domagając się zmiany wyroku również w jego punkcie 3 nie podała w swojej apelacji żadnego uzasadnienia żądania, to tym samym Sąd Apelacyjny nie miał możliwości merytorycznego ustosunkowania się do niego i uznał go za bezzasadnym.

Podsumowując, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. uwzględniając apelację pozwanej zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten sposób, że oddalił powództwo o uchylenie uchwały nr 24 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, a na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił ją w pozostałej części.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

SSA Dariusz Rystał SSA Maria Iwankiewicz SSA Mirosława Gołuńska