

Sygn. akt I ACa 824/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Maria Iwankiewicz
Sędziowie:	SSA Danuta Jezierska (spr.) SSO del. Tomasz Żelazowski
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Gołtsche

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości ul. (...) w M.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 18 września 2013 r., sygn. akt I C 520/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. powództwo oddala,

2. zasądza od powódki M. B. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości ul. (...) w M. kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

3. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 86,92 zł (osiemdziesiąt sześć złotych dziewięćdziesiąt dwa grosze) tytułem pokrycia wydatków;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 520 (pięćset dwadzieścia) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Danuta Jezierska Maria Iwankiewicz Tomasz Żelazowski

Sygn. akt I ACa 824/13

UZASADNIENIE

M. B. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w M. wniosła o uchylenie dwóch uchwał pozwanej podjętych w dniu 3 marca 2012r. o numerach (...) i (...). Powódka zarzuciła, że zaskarżone uchwały są niezgodne z przepisami ustawy o własności lokali oraz naruszają jej interes.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 18 września 2013r. Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił zaskarżone uchwały i obciążył pozwaną kosztami procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia, według których w dniu 26 marca 2011r. pozwana Wspólnota podjęła następujące uchwały:

- uchwałę nr (...) w sprawie remontu dachu budynku przy ul. (...) oparciu o dokumentację techniczną opracowaną przez pracownię projektową (...) za maksymalną kwotę 337.000 zł brutto;
- uchwałę nr (...) w sprawie remontu balkonów w budynkach przy ul. (...);
- uchwałę nr (...) w sprawie remontów w budynkach Wspólnoty, na podstawie której właściciele lokali postanowili wykonać remonty: dachu budynku przy ul. (...) w oparciu o dokumentację techniczną opracowaną przez pracownię projektową (...) za maksymalną kwotę 337.000 zł brutto, tarasu przynależnego do budynku przy ul. (...) w oparciu o dokumentację techniczną opracowaną przez pracownię projektową (...) za maksymalną kwotę 288.000 zł brutto, balkonów w budynkach, w których zostały stwierdzone wady konstrukcyjne. We wszystkich tych uchwałach ustalono, że remonty będą dokonane ze środków funduszu remontowego oraz z zaciągniętego kredytu bankowego. Właściciele lokali upoważnili zarząd Wspólnoty do wyboru najkorzystniejszej oferty na wykonanie remontów.

Po przeprowadzeniu w marcu 2011 r. okresowej kontroli stanu technicznego budynku przy ul. (...) stwierdzono, iż potrzebna jest naprawa izolacji balkonów z uwagi na występujące przecieki, a także remont dachu, w tym: miejscowe pokrycie dachu gontem bitumicznym, miejscowa wymiana rynien i rur spustowych, uzupełnienie ław kominiarskich, wymiana obróbki blacharskiej, wykonanie opasek wokół budynku. Konieczność wykonania tych prac potwierdził Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. w decyzji z dnia 29 sierpnia 2011 r.

Pismem z 15 lutego 2012 r. zarząd pozwanej Wspólnoty zawiadomił właścicieli lokali o zwołaniu zebrania w dniu 3 marca 2012 r. wskazując, iż porządek zebrania przewiduje między innymi udzielenie przez zarząd informacji o konieczności wykonania remontu dachu przy ul. (...), w tym informacji na temat kosztu remontu dachu oraz źródła finansowania remontu z funduszu remontowego oraz konieczności uzupełnienia środków finansowych z kredytu bankowego.

W dniu 3 marca 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła następujące uchwały:

- uchwałę nr (...) w sprawie wykonania remontu dachu budynku przy ul. (...)i balkonów przy ul. (...) za kwotę do 350.000 zł oraz upoważnienia zarządu Wspólnoty do zaciągnięcia w jej imieniu kredytu inwestycyjnego w wysokości do 350.000 zł na okres do 7 lat w (...) Banku (...) S.A. Oddział I w Ś. w celu sfinansowania remontu. Za uchwałą głosowali właściciele posiadający 53,34 % udziałów, przeciw uchwale głosowali właściciele posiadający 12,27 % udziałów. Nikt nie wstrzymał się od głosów;
- uchwałę nr (...) w sprawie wykonania remontu dachu budynku przy ul. (...) i balkonów przy ul. (...) oraz remontu tarasu budynku przy ul. (...) za kwotę do 780.000 zł oraz upoważnienia zarządu Wspólnoty do zaciągnięcia w jej imieniu kredytu inwestycyjnego w wysokości do 530.000 zł na okres do 10 lat w (...) Banku (...) S.A. Oddział I w Ś. w celu sfinansowania remontu. Za uchwałą głosowali właściciele posiadający 55,81 % udziałów, przeciw uchwale głosowali właściciele posiadający 11,20 % udziałów. Nikt nie wstrzymał się od głosów. Zgodnie z treścią uchwał, źródłem spłaty kredytu miały być wpłaty dokonywane przez członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej na fundusz

remontowy, natomiast udział własny Wspólnoty w przedmiotowym remoncie pochodził ze zgromadzonych dotychczas środków na funduszu remontowym.

W dniu 31 maja 2012 r. Wspólnota zawarła umowę kredytową na kwotę 530.000 zł z Bankiem (...). Wykonawcą prac zostało (...) Przedsiębiorstwo Budowlane (...).

W dniu 22 maja 2013 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie uchylecia uchwały nr (...) z dnia 31 marca 2012 r. w sprawie zaciągnięcia kredytu inwestycyjnego w wysokości do 350.000 zł.

W powyższych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne.

Sąd miał na względzie, że właściciel lokalu może podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne. Przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, stanowiący podstawę żądania, wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali; naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną; naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

W ocenie Sądu I instancji podjęte przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały nr (...) i (...) są sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz naruszają interes prawny powódki. Za taką konkluzją zdaniem Sądu przemawia fakt, że przedmiotem zaskarżonych uchwał jest remont dachu budynku przy ul. (...) i balkonów przy ul. (...) oraz remont tarasu budynku przy ul. (...), które to kwestie zostały już przez Wspólnotę uregulowane we wcześniejszych uchwałach z dnia 26 marca 2011 r. Pozwana Wspólnota podejmując uchwały nr (...) i (...) powtórzyła postanowienia mieszczące się we wcześniej podjętych uchwałach. Sąd zwrócił uwagę, że zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wymagają, żeby nie było wątpliwości co do tego, na podstawie której uchwały ma być dokonany remont, dlatego powtórzenie postanowień, które zostały zamieszczone we wcześniejszych uchwałach może powodować wśród członków Wspólnoty uzasadnione wątpliwości co do tego, którą uchwałą są związani. Członkowie Wspólnoty mogą także być zdezorientowani, którą uchwałą należy zaskarżyć w celu podważenia zasadności przeprowadzenia remontu.

Zdaniem Sądu, takie działanie pozwanej Wspólnoty jest sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu. Wspólnota jest bowiem związana uchwałami nr (...), które nie zostały skutecznie podważone. Powtórzenie zapisu w zakresie remontów dachu, balkonów i tarasu Sąd uznał za wystarczającą przesłanką do uchylecia uchwał, niezależnie od trafności pozostałych zarzutów podniesionych przez powódkę.

Dodatkowo Sąd Okręgowy stwierdził, że uchybienia związane z trybem zwołania zebrania, w tym przedłożeniem projektów uchwał, nie stanowiły w okolicznościach niniejszej sprawy podstawy do uznania nieważności zaskarżonych uchwał. Powódka nie wykazała, bowiem jaki wpływ na treść zaskarżonych uchwał mogły mieć wskazywane przez nią wadliwości postępowania przy ich podejmowaniu. Poza tym treść protokołu z zebrania z dnia 3 marca 2012 r. wskazuje, iż osoby na nim głosujące zostały dokładnie poinformowane, w jakim przedmiocie oddają swoje głosy i na jakich zasadach mają odbywać się prace remontowe. Problematyka ta nie była nowością dla właścicieli lokali, gdyż działania dotyczące remontów były już podejmowane w 2011 r.

Zdaniem Sądu I instancji przedłożona przez pozwaną uchwała nr (...) dotycząca uchylecia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały nr (...) z dnia 31 marca 2012 r. w sprawie zaciągnięcia kredytu inwestycyjnego w wysokości do 350.000 zł nie stanowiła przeszkody do uwzględnienia powództwa w zakresie pierwszej z uchwał. Sąd zwrócił uwagę na fakt, że zachodzi różnica co do dat obu uchwał, zaskarżona uchwała pochodzi z 3 marca 2012 r., a uchwała uchylona - z 31 marca 2012 r., a nadto zaskarżona uchwała dotyczy dwóch kwestii, natomiast uchylona tylko jednej z nich, mianowicie zaciągnięcia kredytu w kwocie 350.000 zł.

Pozwana zaskarżyła wyrok w całości domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W apelacji zarzuciła:

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że przedmiot uchwał pozwanej nr (...) oraz zaskarżonych uchwał nr (...) i (...) jest tożsamy, podczas gdy był on odmienny;

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że uchwała nr (...) nie uchyla uchwały nr (...) w całości;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny i uznanie, że głosując nad zaskarżonymi uchwałami członkowie Wspólnoty mogli mieć uzasadnione wątpliwości co do tego, którą uchwałą są związani i na podstawie której ma zostać przeprowadzony remont, podczas gdy sąd jednocześnie ustalił, że członkowie zostali dokładnie poinformowani w jakim przedmiocie oddają swoje głosy i na jakich zasadach mają odbywać się prace remontowe;

- naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że zaskarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interes powódki.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona.

Ustalenia faktyczne stanowiące podstawę rozstrzygnięcia w przeważającej części pozostawały poza sporem. Kontrola instancyjna wykazała natomiast, że z ujawnionych w sprawie faktów Sąd Okręgowy częściowo wywiódł nieprawidłowe wnioski, w szczególności błędnie przyjmując, że członkowie pozwanej Wspólnoty mogli mieć wątpliwości co do tego, która z uchwał dotyczących remontu obowiązuje i będzie podlegać wykonaniu oraz że uchwała pozwanej o nr (...) nie uchylila zaskarżonej uchwały nr (...). W zakresie oceny prawnej, na podzielenie nie zasługiwał pogląd Sądu Okręgowego, zgodnie z którym Wspólnota była związana uprzednio podjętymi uchwałami w przedmiocie remontu, tj. uchwałami nr (...), a zaskarżone uchwały jako przedmiotowo zbieżne z nimi naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interes powódki, co uzasadnia ich uchylenie. Natomiast rozstrzygnięcie o zasadności pozostałych zarzutów powódki zgłoszonych względem zaskarżonych uchwał, choć dokonane w uzasadnieniu wyroku jedynie pobocznie, zasługiwało na aprobatę. Trafnie uznał Sąd Okręgowy, że uchwały nr (...) i (...) nie są dotknięte innymi nieprawidłowościami, a w szczególności, że powódka nie wykazała, aby przy ich podjęciu doszło do uchybień formalnych, które mogły mieć wpływ na ich treść.

W odniesieniu do zarzutu apelacji dotyczącego błędnych ustaleń faktycznych co do zbieżności uchwał(...)z uchwałami nr (...) i (...) oczywiście słuszne są uwagi skarżącej, że treść poszczególnych postanowień obejmujących sprawę remontu wskazanych części wspólnych dachu, balkonów, czy tarasu, zawartych w powyższych uchwałach, nie jest identyczna, a zaskarżone uchwały zawierały modyfikacje w stosunku do poprzednich postanowień lub regulacje dodatkowe. Szczegółowa analiza w tym zakresie jest jednak zbędna. Wskazać bowiem należy, iż to, czy i w jakim zakresie kolejne uchwały dotyczące tego samego przedmiotu różniły się od siebie treścią, nie ma decydującego znaczenia dla oceny żądania. Sąd Apelacyjny podziela ugruntowane stanowisko w judykaturze i doktrynie, zgodnie z którym uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie korzystają ani z atrybutów prawomocności formalnej ani nie wywołują skutków prawomocności materialnej. Uchwały wspólnoty są wyrazem aktualnej woli właścicieli lokali co do tego, jak powinny być uregulowane poszczególne sprawy dotyczące nieruchomości wspólnej, a przy tym właściciele mogą zmieniać lub modyfikować swoje dotychczasowe stanowisko w tym zakresie w sposób dowolny. W judykaturze wskazuje się, że uprawnienie to ogranicza jedynie zasada ochrony praw nabytych, stąd uchwała wspólnoty, która stanowi podstawę nabycia przez właściciela lokalu konkretnych praw, nie może być dowolnie zmieniona lub uchylona (por. wyrok Sąd Najwyższego z dnia 29 listopada 2001 r. V CKN 532/00 LEX nr 52759). Wyjątek ten nie dotyczy jednak przypadku rozpatrywanego w niniejszej sprawie, a zatem zastosowanie znajduje ogólna reguła uprawniająca wspólnotę mieszkaniową do zmiany i modyfikacji podjętych uchwał w każdym czasie.

W konsekwencji powyższego stwierdzić należy, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa była uprawniona do tego, aby w sprawie remontu części wspólnych: dachu, balkonów i tarasu podjąć kolejną uchwałę, mimo iż kwestie te były już przedmiotem uchwał nr (...) Z zasady, iż dotychczasowe uchwały mogą być w każdym czasie zmieniane lub modyfikowane wynika oczywisty wniosek, że wspólnotę obowiązuje ostatnia uchwała podjęta w danej kwestii, choćby w nowej uchwale nie zawarto wprost odniesienia do poprzedniej uchwały w tym samym przedmiocie i nie uregulowano wzajemnych relacji między tymi uchwałami. Nie można zatem zaaprobować stanowiska Sądu I instancji, iż fakt, że w zaskarżonych uchwałach Wspólnota podjęła decyzję w kwestiach będących przedmiotem poprzednich uchwał, samoistnie przesądza o konieczności ich uchylenia bez względu na inne okoliczności.

Nie zasługuje również na podzielenie wniosek, że w rozpatrywanym przypadku zbieżność uchwał co do przedmiotu normowania mogła wywołać u właścicieli lokali uzasadnioną wątpliwość co do tego, która z uchwał obowiązuje, a przede wszystkim według jakich zasad będzie przeprowadzany remont części wspólnych. Mając na względzie treść uchwał (...) oraz zaskarżonych uchwał nr (...) i (...) zgodzić się należy jedynie z tym, że działanie Wspólnoty polegające na tym, że kilkakrotnie, nawet w ramach jednego zebrania, poddawała pod głosowanie uchwały dotyczące tej samej kwestii, było działaniem nietypowym. Brak jest jednak jakichkolwiek podstaw do tego by uznać, że zaistniała sytuacja wywołała u członków Wspólnoty dezorientowanie i wątpliwości co do tego, jak ostatecznie została uregulowana sprawa remontów. Jak prawidłowo przyjął Sąd Okręgowy, na zebraniu Wspólnoty w dniu 3 marca 2012r. właściciele lokali zostali dokładnie poinformowani, w jakim przedmiocie oddają swoje głosy i na jakich zasadach będą odbywać się prace remontowe, a nadto kwestie te nie były dla właścicieli lokali sprawą nową. Okoliczności powyższe wynikają z protokołu zebrania w dniu 3 marca 2012r., a dodatkowo potwierdzają je informacje przedstawione przez J. K. podczas przesłuchania w charakterze strony. Wskazał on również, że przyczyną podjęcia zaskarżonych uchwał były wymogi stawiane przez bank przy udzieleniu kredytu, z którego miało nastąpić finansowanie inwestycji. Strona powodowa nie przedstawiła dowodów przeciwnych na powyższe okoliczności. W szczególności nie zaoferowała dowodów z zeznań poszczególnych właścicieli lokali, z których wynikałoby, że mieli oni wątpliwości co do tego, która z uchwał określała ostateczne zasady przeprowadzenia remontu, na jakiej podstawie miał zostać zaciągnięty kredyt, a przede wszystkim, że nie wiedzieli o przyczynach zwołania zebrania na dzień 3 marca 2012r. i poddania pod głosowanie kolejnych uchwał w przedmiocie remontu części wspólnych. W tych okolicznościach całkowicie chybiona jest konkluzja, że zaskarżone uchwały naruszały zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i naruszały interes członków Wspólnoty. Nie można uznać, że kilkakrotne podejmowanie uchwał w tym samym przedmiocie, lecz o zmodyfikowanej treści, narusza zasady gospodarowania nieruchomością wspólną, skoro przyczyną ponownego uregulowania spraw związanych z remontem było zapewnienie finansowania inwestycji przez bank. Nie jest też skuteczny zarzut wprowadzenia członków wspólnoty w błąd przez wielokrotnie regulowanie tej samej kwestii w formie uchwały, skoro nie zostało wykazane, aby właściciele lokali pozostawali i mogli pozostawać w usprawiedliwionym przekonaniu, że kolejne uchwały regulujące tę samą kwestię nie wstępują w miejsce poprzedniej.

Z przedstawionych wyżej przyczyn okoliczności, na podstawie których Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo, nie dawały żadnych podstaw do uchylenia zaskarżonych uchwał.

Nie sposób również zaaprobować stanowiska Sądu I instancji, iż zaskarżona uchwała nr (...) nie została uchylona przez uchwałę nr (...) (k. 472). Sąd Okręgowy dokonując oceny w tym zakresie w sposób zbyt formalny podszedł do treści uchwały nr (...) uznając za decydujący fakt, że w jej § 1 jako datę uchylanej uchwały wskazano dzień 31 marca 2012r., a jako jej przedmiot- zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego w wysokości do 350.000 zł. Interpretacja ta pomija całokształt pozostałych okoliczności sprawy, które wprost wskazują na to, że intencją Wspólnoty było wyeliminowanie jednej z zaskarżonych uchwał tj. uchwały nr (...) podjętej w dniu 3 marca 2012r. Nie ulega bowiem wątpliwości, że została podjęta tylko jedna uchwała o nr (...), w dniu 31 marca 2012r. pozwana Wspólnota nie podjęła innych uchwał. Natomiast zgodnie z zapisem zawartym w § 1 uchwały nr (...), nr (...) została uchylona w całości, stąd ogólnikowe wskazanie na przedmiot uchwały nie może zostać uznane za wolę uchylenia uchwały jedynie co do niektórych jej postanowień.

Trafnie natomiast ocenił Sąd I instancji, że nie zaistniały inne nieprawidłowości, które uzasadniałyby uchylenie zaskarżonych uchwał. Przede wszystkim nie zostały ujawnione nieprawidłowości o charakterze formalnym, które mogły mieć wpływ na treść tych uchwał. Przepisy ustawy o własności lokali nie zawierają rygorystycznych wymogów dotyczących poinformowania właścicieli lokali o przedmiocie zebrania oraz uchwałach, które mają zostać poddane pod głosowanie. Zgodnie z art. 32 ust 2 ustawy w zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad, a w wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany. Jednakże zgodnie z poglądem ugruntowanym w doktrynie i judykaturze, na który powołał się Sąd I instancji, wszelkie uchybienia formalne mogą być wzięte pod uwagę jedynie wówczas, gdy zostanie wykazane, że gdyby do nich nie doszło, właściciele lokali nie podjęliby uchwały o danej treści. Strona powodowa nie podjęła jednak w ogóle inicjatywy dowodowej w tym zakresie, a z ujawnionych okoliczności w sprawie daje się wprowadzić wniosek, że fakt, iż do zawiadomienia nie zostały dołączone projekty uchwał, z którymi właściciele mogliby się zapoznać przed zebraniem, nie miał żadnego znaczenia dla świadomości właścicieli o tym, na jakie rozwiązania wyrażają zgodę głosując za przyjęciem uchwał. Należy ponownie wskazać na zapisy protokołu zebrania Wspólnoty z dnia 3 marca 2012r., z których wynika, że właściciele lokali zostali dokładnie poinformowani, w jakim przedmiocie oddają swoje głosy i na jakich zasadach będą odbywać się prace remontowe.

Nie zachodzą również podstawy do tego, aby z przyczyn merytorycznych uznać zaskarżone uchwały, a przede wszystkim pozostałą w obrocie uchwałę nr (...), za sprzeczną z prawem, zasadami gospodarowania nieruchomością wspólną lub naruszającą interes członków pozwanej Wspólnoty. Niezgodność z prawem, jest to sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. W ramach podstawy naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną ocena uchwały następuje w zakresie jej celowości, rzetelności i gospodarności. Zachodzi też podstawa do wzruszenia uchwały, gdy jest ona niekorzystna dla właściciela lokalu, przez co należy rozumieć sytuację, że interes skarżącego wymaga większej ochrony niż racje, które legły u podstaw zaskarżonej uchwały.

Przyczyną podjęcia decyzji o przeprowadzeniu remontu i zaciągnięciu na ten cel kredytu jest pogarszający się stan techniczny budynku Wspólnoty, udokumentowany przez uprawnione do tego podmioty. Poza dowodami, jakimi w tym zakresie dysponował Sąd I instancji w postaci protokołu z okresowej kontroli z marca 2011r. (k. 63-67) i decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dnia 29 sierpnia 2011r. (k. 68), Sąd Apelacyjny dopuścił nowy dowód w postaci decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dnia 29 stycznia 2014r. (k. 766). Powyższy materiał jednoznacznie wskazuje na to, że przeprowadzenie remontu dachu, izolacji balkonów oraz tarasu jest niezbędne. W decyzji z dnia 29 stycznia 2014r. wskazano, że konieczność likwidacji przecieków oznaczona została jako I stopień pilności. Analogicznie oceniono potrzebę wykonania prac wskazanych w decyzji z dnia 29 sierpnia 2011r. Powódka zresztą co do zasady nie kwestionuje powyższych okoliczności przyznając, że przeprowadzenie remontów jest konieczne. Jej stanowisko opiera się w głównej mierze na zarzucie, że przynajmniej część z tych prac nie powinna obciążać Wspólnoty. W szczególności, w jej ocenie koszty naprawy balkonów winni ponieść właściciele poszczególnych lokali. Sąd Apelacyjny stanowiska tego nie podziela. Balkon jest elementem konstrukcyjnym budynku, wpływa na wygląd jego elewacji i jako taki jest częścią wspólną budynku. Zaniechanie konieczności remontu balkonów może spowodować zagrożenie życia lub zdrowia mieszkańców, jak i przypadkowych przechodniów, co by skutkowało naruszeniem art. 61 prawa budowlanego zgodnie, z którym zarządca jest obowiązany użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należyтым stanie technicznym. Dlatego koszt tego remontu może obciążać wszystkich współwłaścicieli, nawet tych, których mieszkania nie są wyposażone w balkony. Wady i uszkodzenia izolacji wpływają na konstrukcję całego budynku i z tego względu ich naprawa musi zostać uznana za obejmująca części wspólne. Interes właścicieli lokali, którzy nie posiadają balkonów, nie może zostać potraktowany priorytetowo. Konieczną przesłankę uchylenia uchwały może stanowić jedynie takie naruszenie interesów danego właściciela, które można uznać za naruszenie obiektywne, a poza tym musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Zdaniem Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie takie okoliczności nie zachodzą, bowiem pierwszeństwo należy przyznać interesowi Wspólnoty, która odpowiada za stan techniczny nieruchomości.

Powódka nie wykazała, aby kosztorysowe ustalenie wartości prac remontowych było nieprawidłowe, bądź aby nie zachodziła potrzeba zaciągnięcia kredytu na określoną w uchwale nr (...)kwotę. Podkreślić natomiast należy, iż kontroli podlega jedynie uchwała, co oznacza, że sąd bada tryb jej podjęcia, czy nie obejmuje kwestii nie podlegających ustalaniu w drodze uchwał, czy z uwagi na treść nie narusza bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, umowy, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością lub interesów właścicieli. Ingerencja sądu nie może natomiast naruszać zasad samorządności, wkraczać w uprawnienia wspólnoty jako podmiotu, który autonomicznie decyduje o sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej oraz prawach członków wspólnoty jako współwłaścicieli nieruchomości.

Sąd Apelacyjny nie uwzględnił pozostałych wniosków dowodowych zgłaszanych przez strony w postępowaniu apelacyjnym, mając na względzie treść art. 381 k.p.c. Podkreślenia w tym zakresie wymaga, że postępowanie apelacyjne jakkolwiek ma również charakter rozpoznawczy, jest przede wszystkim postępowaniem kontrolnym. Sąd odwoławczy dopuszcza kolejne dowody tylko w przypadkach wyjątkowych, a mianowicie, kiedy potrzeba ich powołania zaistnieje później, a strona wykaże, że nie miała możliwości zgłoszenia danych dowodów w postępowaniu przed Sądem I instancji. Trzeba przy tym zaznaczyć, że brak możliwości przedstawienia dowodów należy oceniać w sposób obiektywny. Strona, która nie podejmuje inicjatywy dowodowej, nie wykazuje starań o pozyskanie istniejących dowodów, nie może na etapie postępowania odwoławczego domagać się dopuszczenia dowodów, jeśli należyte wykonanie przez nią obowiązków wynikających z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. pozwalało na zgłoszenie stosownych wniosków dowodowych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Objęte wnioskami dowodowymi listy obecności, karty do głosowania, listy udziałów i inne dokumenty istniały w toku postępowania przed Sądem I instancji, i przed tym Sądem strony winny wnosić o przeprowadzenie z nich dowodów. Wnioski o przeprowadzenie dowodów z tych dokumentów te jako sprekludowane, Sąd Apelacyjny pominął uznając, że w świetle art. 381 k.p.c. skorzystanie z tego materiału jest niedopuszczalne.

Dodatkowo, w odniesieniu pod podniesionych w odpowiedzi na apelację zarzutów nieprawidłowego podliczenia głosów, zaznaczyć należy, że zgodnie z poglądem funkcjonującym w judykaturze i doktrynie, który Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela, przepis art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali poprzez określenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem po upływie wskazanego w nim terminu wykluczone jest powoływanie nowych okoliczności mających stanowić podstawę do uchylenia uchwały stosownie do art. 25 ust. 1 u.w.l. (por. wyrok Sadu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 19 lutego 2004r., I ACa 1297/03, OSA 2004/12/46). Dlatego te zarzuty powódki, jako spóźnione, Sąd Apelacyjny pominął nie badając ich merytorycznie.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. uwzględniając apelację w całości zmienił zaskarżony wyrok oddalając powództwo w całości i obciążając powódkę kosztami postępowania. Stosownie do treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. powódka zobowiązana jest do zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez stronę przeciwną w postaci wynagrodzenia pełnomocnika w stawce minimalnej wynoszącej 180 zł, ustalonej zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 Rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...) (Dz. U. z 2013r. poz. 461). Na podstawie art. 113 § 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005r. nr 167 poz. 1989 ze zm.) obciążono powódkę obowiązkiem zwrotu poniesionych wydatków.

W oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasądzono od powódki na rzecz pozwanej koszty postępowania apelacyjnego, na które składała się opłata od apelacji kwocie 400 zł i wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej wynoszącej 120 zł, ustalonej zgodnie z § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 wskazanego Rozporządzenia.

Danuta Jezierska Maria Iwankiewicz Tomasz Żelazowski