

Sygn. akt I ACa 742/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska
Sędziowie:	SSA Danuta Jezierska SSO del. Sławomir Krajewski (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Karolina Baczmaga

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa R. W. i J. W. (1)

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 5 lipca 2016 roku, sygn. akt I C 690/14

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od powodów J. W. (1) i R. W. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA D. Jezierska SSA W. Kaźmierska SSO del. S. Krajewski

Sygn. akt I ACa 742/16

UZASADNIENIE

Powodowie J. W. (1) i R. W. wnieśli o uchylenie uchwał z dnia 10 marca 2014 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2014 roku, w przedmiocie remontu elewacji od strony podwórza.

W uzasadnieniu powodowie podnieśli, iż z analizy dokumentacji finansowej wynika, że Wspólnota zanotowała ujemny wynik finansowy, albowiem koszty przerosły przychody, co wynikało z niedoszacowania tych kosztów, a ostatecznie spowodowało konieczność pokrycia niedopłaty w formie jednorazowej wpłaty przez członków wspólnoty.

Nadto z powodu niegospodarności zarządu nie zostały w 2013 roku podjęte niezbędne kroki celem wyeliminowania nieprawidłowości instalacji elektrycznej i wentylacyjnej. Z kolei głosując nad uchwałą nr (...) członkowie Wspólnoty nie znali kosztów wykonania uchwały oraz sposobu wyboru wykonawcy, zaś rozdysponowali środkami funduszu remontowego bez żadnych ograniczeń, podczas gdy w ocenie powodów pilniejszą potrzebą był remont instalacji elektrycznej oraz wentylacyjnej.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota przy ul. (...) w S. wniosła o jego oddalenie i zasądzenie kosztów procesu.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana podniosła, że nie sposób się zgodzić z zarzutami dotyczącymi niezasadności udzielenia zarządowi absolutorium za 2013 roku, gdyż koszty zarządu nieruchomością wspólną zostały skalkulowane prawidłowo, natomiast dodatkowy koszt zaistniały w 2013 roku wynikał z konieczności korzystania z pomocy radcy prawnego w sprawie I C 1206/12 wytoczonej przez powodów Wspólnocie.

Odnosząc się zaś do stanowiska powodów w przedmiocie uchwały nr (...) strona pozwana podniosła, iż sprawa elewacji nie była nowym tematem, albowiem remont elewacji został podzielony na dwa etapy ze względu na duże obciążenie finansowe związane z tą inwestycją i została do wykonania ostatnia ze ścian budynku. Nadto remont ściany od strony podwórza był konieczny z uwagi na stan elewacji i balkonów, który zagrażał bezpieczeństwu mieszkańców i osób postronnych, przy czym plan finansowy na 2014 roku nie przesądzał o kosztach remontu oraz o wyborze wykonawcy, albowiem te kwestie wymagały osobnej uchwały wspólnoty. Jednocześnie strona pozwana nie kwestionowała konieczności remontu instalacji kominowej, w skład której wchodzi przewody wentylacyjne, jak też konieczności wymiany instalacji elektrycznej, jednakże wskazała, iż kwestię instalacji kominowej postanowiła rozwiązać w inny sposób, tj. poprzez przyłączenie budynku do sieci miejskiej, co eliminował konieczność wykorzystywania podgrzewaczy gazowych wody i potrzebę korzystania z instalacji kominowej. Odnosząc się do instalacji elektrycznej pozwana podniosła, iż obecnie może być ona wykorzystywana ponieważ posiada aktualne przeglądy oraz na bieżąco naprawiane są usterki tej instalacji.

Wyrokiem z dnia 5 lipca 2016 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie: oddalił powództwo, nakazał pobrać solidarnie od powodów R. W. i J. W. (1) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 6870,49 zł tytułem kosztów sądowych i zasądził solidarnie od powodów R. W. i J. W. (1) na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujący następujących stanie faktycznym:

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. na zebraniu w dniu 8 marca 2014 roku oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium dla Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej za rok 2013 oraz uchwałę nr (...) o remoncie elewacji od strony podwórka, która miała być opłacona ze środków z funduszu remontowego.

Powyższe uchwały zostały doręczone powodom w dniu 29 kwietnia 2014 roku.

Elewacja ściany od strony podwórza była ostatnim etapem remontu elewacji, gdyż pozostałe ściany zostały wyremontowane we wcześniejszym okresie przy wykorzystaniu środków z kredytu. Remont ściany od strony podwórza miał być przeprowadzony również przy wykorzystaniu środków z funduszu remontowego i kredytu. Przy podejmowaniu uchwały nr (...) członkowie wspólnoty byli informowani o konieczności zaciągnięcia kredytu na remont elewacji.

Powodowie J. W. (1) i R. W. są właścicielami lokalu użytkowego biurowego położonego w S. przy ul. (...).

Powodowie w dniu 11 lutego 2014 roku uzyskali decyzję o warunkach zabudowy związaną z przebudową i zmianą sposobu użytkowania niniejszego lokalu z biurowego - na lokal gastronomiczny.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. podjęła w dniu 1 października 2012 roku uchwałę nr (...), w której sprzeciwiła się zmianie sposobu użytkowania lokalu przy ul. (...) z funkcji biurowej na gastronomiczną.

W dniu 24 lutego 2012 roku mistrz kominiarski K. R. przeprowadził kontrolę układu i przebiegu przewodów kominowych w budynku przy ul. (...) pionie mieszkań nr (...). W wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdzono, że kanały kominowe są nieszczelne i należy odjąć próbę uzyskania szczelności kanałów kominowych poprzez wykonanie dek we wszystkich najniższych podłączeniach.

W dniu 4 października 2012 roku G. L. posiadający uprawnienia w zakresie kontroli instalacji elektrycznych dokonał sprawdzenia instalacji elektrycznej w nieruchomości przy ul. (...) w S. i stwierdził, iż instalacja spełnia wymogi bezpieczeństwa. Wszelkie zgłaszane przez mieszkańców usterki funkcjonowania instalacji elektrycznej są na bieżąco naprawiane przez zarządcę.

W roku 2013 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. poniosła koszty oraz pobrała zaliczki na te koszty w następujących kwotach:

- koszty administracyjnego 656,84 zł, zaliczki 10 656,84 zł, niedopłata/nadpłata o zł,
- utrzymanie czystości 6368,01 zł, zaliczki 5861,49 zł, niedopłata 506,52 zł,
- oświetlenie nieruchomości: 1490,45 zł, zaliczki 1692,42 zł, nadpłata 201,97 zł,
- konserwacja bieżąca: 4341,58 zł, zaliczki 4440,18 zł, nadpłata 98,60 zł,
- pozostałe koszty: 6637,22 zł, zaliczki 2797,53 zł, niedopłata 3839,69 zł,
- CO: koszty 74.576,90 zł, zaliczki 73.073,97 zł, niedopłata 1502,93 zł,
- ZW: koszty 9014,55 zł zaliczki 9108,35 zł nadpłata 192,91 zł
- kanalizacja: 14.705,13 zł zaliczki 14.898,04 zł nadpłata 192,91 zł

Niedopłata w pozycji pozostałe koszty wynikała z konieczności korzystania przez Wspólnotę z usług kancelarii prawnej w związku z kierowaniem przez pozwanych do sądu spraw związanych z zaskarżaniem uchwał podejmowanych przez Wspólnotę.

W marcu 2013 roku Wspólnota Mieszkaniowa wystąpiła do (...) o wykonie węzła ciepłego dwufunkcyjnego na ciepłą wodę i ogrzewania. Wspólnota uzyskała zapewnienie, że inwestycja taka zostanie przeprowadzona, jednakże konieczne było w tym zakresie wykonanie przez Wspólnotę instalacji ciepłej wody.

W marcu 2014 roku A. S. (1) posiadający uprawnienia gazowe dokonał przeglądu technicznego instalacji gazowej od kurka głównego do instalacji w mieszkaniach i lokalach użytkowanych przy ul. (...) oceniając pozytywnie piony instalacji gazowej oraz stwierdzając szczelność instalacji gazowej.

W dniu 16 czerwca 2014 roku mistrz kominiarski K. R. sprawdził stan urządzeń kominowych i podłączeń wentylacyjnych oraz spalinowych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. i w wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdził, iż przewody kominowe oraz inne elementy urządzeń kominowych nie odpowiadają przepisom ustawy Prawa budowlanego z dnia 7 lipca 1994 r.

W dniu 10 marca 2014 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. podjęła uchwałę, iż w ramach planu gospodarczego na 2014 roku przyjmuje się do realizacji remont elewacji od strony podwórza. Na zebraniu była

poruszana kwestia planowanych wydatków, w szczególności tego, iż koszty remontu elewacji miały być pokryte z funduszu remontowego i kredytu, tak jak miało to miejsce w przypadku wcześniejszego remontu pozostałych trzech ścian. W głosowaniu brali udział właściciele posiadający 559/1000 udziałów i wszyscy głosowali za przyjęciem uchwały.

Elewacja budynku mieszkalnego przy ul. (...) w S. od strony podwórka jest w złym stanie technicznym. Poważnym zagrożeniem dla bezpieczeństwa ludzi i mienia są elementy żelbetonowe, od których odpada zaprawa betonowa. Są to przeważnie płyty balkonowe oraz popękany gzyms okapowy. Odpadający beton ujawnia konstrukcyjne pręty stalowe. Podlegają one korozji naturalnej, jednakże gorszym zagrożeniem jest utrata nośności konstrukcyjnych elementów żelbetonowych.

Biorąc pod uwagę ekonomikę robót budowlanych wykonanie docieplenia obiektu winno być przeprowadzone wraz z robotami zabezpieczającymi elementy nośne budynku. Nadto docieplenie elewacji tylnej wpłynie na obniżenie kosztów eksploatacyjnych odczuwalnych przez każdego mieszkańca, wpłynie to na poprawę warunków energetycznych całego obiektu.

Instalacje gazowe są sprawne technicznie, jednakże biorąc okres ich użytkowania winny być przewidziana do wymiany, także w związku z naturalnym zużyciem wymieniona winna być instalacja elektryczna i wodna.

Przebudowa kominowych pionów wentylacyjnych byłaby bardzo kosztowna, możliwe byłoby ich uszczelnienie wkładami rurowymi, bądź rękawami aluminiowymi.

W dniu 1 kwietnia 2015 roku mistrz kominiarski K. R. dokonał kontroli układu i przebiegu przewodów kominowych budynku przy ul. (...) i stwierdził, że kanały kominowe są nieszczelne i zalecana jest likwidacja podgrzewaczy gazowych oraz przejście na ciepłą wodę miejską.

Pismem z dnia 8 czerwca 2015 roku kierowanym do Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. poinformowała, że uzyskała zapewnienia od (...) sprawie modernizacji instalacji centralnego ogrzewania w zakresie montażu indywidualnego węzła centralnego ogrzewania z funkcją podgrzania wody, wykonanie prac winno nastąpić w 2016 roku, co spowoduje likwidację gazowych podgrzewaczy wody i wyłączenie przewodów spalinowych z dalszej eksploatacji.

W celu dalszego korzystania z indywidualnych gazowych podgrzewaczy został wykonany montaż czujników czadu w lokalach mieszkalnych. Jednocześnie wskazano, że zostaną podjęte prace celem usunięcia nieprawidłowości zgodnie z zalecaniami zakładu kominiarskiego, w razie zaś niemożności usunięcia tych nieprawidłowości poszczególne lokale zostaną odcięte od instalacji gazowej.

W kolejnym piśmie z dnia 14 stycznia 2016 roku pozwana Wspólnota poinformowała Inspektorat Nadzoru Budowlanego, iż z uwagi na szereg nieprawidłowości w systemie przewodów kominowych w dniu 27 marca 2015 roku podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wykonania nowej instalacji ciepłej wody wraz z likwidacją istniejących indywidualnych gazowych podgrzewaczy wody oraz sposobu sfinansowania inwestycji poprzez ustanowienie celowego funduszu na pokrycie tych kosztów. Uchwała ta została zaskarżona do Sądu.

Następnie w dniu 31 sierpnia 2015 roku Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie odwołania uchwały nr (...) i podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zwiększenia funduszu remontowego w celu usunięcia nieprawidłowości w instalacji wentylacyjno - spalinowej.

Uchwały nr (...) oraz (...) zostały zaskarżone do Sądu przez R. W. i J. W. (1). Wyrokiem z dnia 16 marca 2016 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie, w sprawie I C 1295/15, oddalił powództwo w tej sprawie. W uzasadnieniu wskazał, iż uchwała nr (...) nie naruszała interesów powodów, gdyż była ona formą kontroli, w ramach której Wspólnota uchyliła swoją uchwałę nr (...), przy czym uchwała nr (...) nie prowadziła do nabycia jakichkolwiek praw przez powodów, a zatem nie doszło tu do pokrzywdzenia powodów. Sąd nie znalazł również podstaw do uchylenia uchwały nr (...) zwiększającej

stawkę na fundusz remontowy celem zgromadzenia środków na realizację inwestycji mającej na celu realizację zaleceń Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 6 maja 2015 roku, w sprawie istniejących nieprawidłowości w instalacji wentylacyjnej.

W piśmie z dnia 25 stycznia 2016 roku mistrz kominiański K. R. wskazał, iż stan techniczny przewodów kominowych w budynku przy ul. (...) w S. jest zły, jednakże remont pionów kominowych wiąże się z dewastacją wszystkich mieszkań, wobec czego montaż czujników tlenu węgla pozwala na odsunięcia zagrożenia zatruciem tlenkiem węgla i na podjęcie działań polegających za likwidacji podgrzewaczy gazowych i zastąpienia ich instalacjami ciepłej wody z węgla. Stanowisko to zostało podtrzymane w pismach z dnia 25 lutego 2016 roku i 9 marca 2016 roku.

(...) w piśmie z dnia 13 marca 2015 roku poinformowała, iż planuje w bieżącym roku zaprojektowanie węzła cieplnego oraz przyłącza dla Wspólnoty przy ul. (...) w S., zaś wykonanie inwestycji miałyby nastąpić w roku następnym.

W dniu 8 kwietnia 2016 roku administrator działający z ramienia Towarzystwa Budownictwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością podczas wizji w lokalu nr (...) przy ul. (...) w S. stwierdził, iż z płyty stropu loggii lokalu nr (...) odpadły fragmenty tynku ukazujące zbrojenie płyty stropu. Tynk spadł na balkon mieszkania nr (...) oraz na przejście dla pieszych pod budynkiem od strony podwórza. W dniu 9 kwietnia 2016 roku wykonano zabezpieczenie płyty.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne.

W pierwszej kolejności podniósł, że powodowie zachowali termin - przewidziany w art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - do zaskarżenia uchwał z dnia 10 marca 2014 roku, które zostały podjęte na zebraniu członków wspólnoty oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów, albowiem niesporne było, że informację o podjętych uchwałach powodowie otrzymali w dniu 29 kwietnia 2014 roku, zaś pozew został w niniejszej sprawie wniesiony w dniu 10 czerwca 2014 roku, a zatem przed upływem sześciu tygodni.

Następnie Sąd Okręgowy wskazał, że jeżeli chodzi o uchwałę nr (...) w przedmiocie udzielenia absolutorium Zarządowi za 2013 roku, to przepisy prawa nie przewidują żadnych wymogów, które muszą być spełnione, aby udzielić zarządowi absolutorium, również powodowie nie wskazywali, aby istniały jakiegokolwiek zapisy umowne, których naruszenie skutkowałoby nieprawidłowością udzielenia absolutorium, natomiast podnoszone przez powodów zarzuty Sąd Okręgowy rozważył w płaszczyźnie naruszenia przedmiotową uchwałą zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powodowie zarzucali bowiem zarządowi, iż koszty poniesione w 2013 roku w związku z zarządzaniem nieruchomością wspólną przewyższyły uiszczone zaliczki, co w ich ocenie świadczyło o nieprawidłowym zarządzie. Jak zauważył Sąd Okręgowy zaliczki są ustalane w oparciu koszty poniesione w roku poprzednim, które dają podstawy do wnioskowania o wysokości kosztów, które będą ponoszone w kolejnym roku. Analiza sprawozdania finansowego za 2013 roku przedłożonego do akt sprawy nie daje podstaw do uznania, iż zaliczki były skalkulowane nieprawidłowo. Największą bowiem niedopłatę w kwocie 1502,93 zł stanowiły koszty centralnego ogrzewania, które zawsze wiążą się z warunkami pogodowymi w danym sezonie grzewczym, wobec czego są trudne do przewidzenia, nadto kwota niedopłaty w wysokości 1502,93 zł w skali 12 miesięcy całego roku nie mogła być uznana za znaczną. Z kolei niedopłata w wysokości 3839,69 zł w pozycji „pozostałe koszty” była wynikiem konieczności korzystania przez wspólnotę z porad prawnych w związku z postępowaniem wszczętym przez powodów mającym na celu zaskarżanie uchwał wspólnoty, przy czym poniesienie tych kosztów zostało potwierdzone zapisami na rachunku bankowym wspólnoty. Sąd Okręgowy zauważył, iż koszty porad prawnych nie są standardowymi kosztami przy zarządzaniu nieruchomością wspólną, a zatem nie można czynić zarzutu zarządowi, iż przy ustalaniu zaliczek nie ujęto kwot związanych z ewentualną obsługą prawną w związku z procesami wytaczanymi wspólnocie przez jej członków. '

Tak więc Sąd Okręgowy stwierdził, że brak było podstaw, aby uznać za zasadne żądanie powodów o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 10 marca 2014 roku o udzieleniu absolutorium zarządowi za 2013 roku.

Odnosząc się do uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia w planie gospodarczym na 2014 remont elewacji ściany od strony podwórka to zdaniem Sądu Okręgowego uchwała ta nie naruszała żadnych obowiązujących przepisów, jak też nie wskazywano, aby była podjęta z naruszeniem jakiegokolwiek postanowień umów właścicieli lokali,

jednakże zastrzeżenia stawiane tej uchwale przez powodów nakazywały rozważyć, czy uchwała ta nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, bądź też interesów powodów. J. W. (1) i R. W. podnosili bowiem, że remont elewacji nie jest najważniejszą potrzebą, gdyż w pierwszej kolejności remontu wymaga instalacja elektryczna oraz piony kominowe, gdyż ich stan zagraża bezpieczeństwu osób przebywających w budynku przy ul. (...).

W odpowiedzi na pozew strona pozwana podniosła, iż remont elewacji ściany budynku od strony podwórza był związany ze złym stanem tej elewacji, która stanowiła zagrożenie dla mieszkańców budynku i osób postronnych. Pozwana nie zanegowała, iż konieczny jest remont pionów kominowych oraz instalacji elektrycznej, jednakże wskazała, iż kwestię pionów kominowych oraz związanej z tym instalacji gazowej zamierza rozwiązać poprzez przyłączenie budynku do sieci miejskiej, co wiązałoby się z likwidacją ogrzewaczy gazowych oraz wyłączeniem z użycia pionów kominowych. Odnosnie instalacji elektrycznej pozwana podniosła, że instalacja ta posiada aktualny przegląd i jest dopuszczona do użytkowania, jednakże z uwagi na naturalne jej zużycie jest przewidywana do wymiany, lecz nie w pierwszej kolejności, gdyż aktualnie nie stwarza ona zagrożenia.

Mając powyższe na uwadze Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa J. W. (2) na okoliczność konieczności remontu elewacji oraz instalacji znajdujących się w budynku. Jak wynikało z tej opinii, poważnym zagrożeniem dla bezpieczeństwa ludzi i mienia są elementy żelbetonowe od których odpada zaprawa betonowa, nadto odpadający beton ujawnia konstrukcyjne pręty stalowe, które podlegają korozji naturalnej, wobec czego zagrożeniem jest utrata nośności konstrukcyjnych elementów żelbetonowych. W ocenie Sądu opinia została wykonana prawidłowo, wnioski w niej zawarte poparte były obszerną dokumentacją fotograficzną sporządzoną przez biegłego, która szczegółowo przedstawiała szeroki rozmiar zniszczeń stanowiących zagrożenie dla osób przebywających poblizu budynku. Sąd Okręgowy stwierdził, że wstępna analiza materiału fotograficznego będącego częścią opinii nie pozwala na podzielenie zapatrywania powodów, iż remont elewacji spełniałyby tylko zadanie podniesienia walorów estetycznych budynku, albowiem widoczne na zdjęciach rozległe uszkodzenia elewacji wskazują na możliwość odpadania tynku, co stwarza niebezpieczeństwo dla osób i mienia. Dodatkowo prawidłowość wniosków zawartych w opinii odnośnie konieczności remontu elewacji została potwierdzona zdarzeniem z dnia 8 kwietnia 2016 roku, albowiem jak wynika z notatki urzędowej administratora w tym dniu doszło do odpadnięcia części tynku na sąsiedni balkon i przejście dla pieszych, wobec czego podjęto prace zabezpieczające ten fragment budynku.

Tak więc Sąd uznał, że uchwalenie przez Wspólnotę w planie zagospodarowania na 2014 roku wykonania remontu elewacji ściany od strony podwórka było uzasadnione względami bezpieczeństwa.

Powodowie podnosili także, że w ich ocenie podjęcie przez Wspólnotę decyzji o remoncie elewacji było niezgodne z zasadami prawidłowego zarządu, gdyż w pierwszej kolejności winny były być wykonane remonty instalacji kominowej oraz elektrycznej, albowiem dalsze użytkowanie tych instalacji groziło niebezpieczeństwem. Jak jednak wskazano powyżej stan ściany budynku również stwarzał niebezpieczeństwo dla jego użytkowników oraz osób postronnych, a zatem rozważenia wymagało, czy uchwała nr (...) w obliczu tak sformułowanych zarzutów była wyrazem nieprawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Odnosząc się do tej kwestii Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności wskazał, iż pozwana nie negowała, iż przewody kominowe są w złym stanie i wymagają napraw, co zagraża bezpieczeństwu użytkownika budynku, jednakże wspólnota podejmowała działania, aby rozwiązać ten problem, które to działania zmierzały do podłączenia nieruchomości do sieci miejskiej, co powodowałoby likwidację ogrzewaczy gazowych oraz wyłączałoby konieczność korzystania z pionów kominowych. Nadto wspólnota - aby zapewnić bezpieczeństwo użytkownika nieruchomości do czasu zmiany sposobu ogrzewania - zamontowała czujniki dymu, co wskazuje na prawidłowość działań podejmowanych przez pozwaną, które służą eliminacji dwóch zagrożeń występujących na nieruchomości z jednej strony z uwagi na stan elewacji, zaś z drugiej strony ze względu na stan przewodów kominowych.

Sąd Okręgowy wskazał, odnosząc się do kwestii wymiany instalacji elektrycznej, to również nie było kwestionowane przez stronę pozwana, iż instalacja ta z uwagi na wiek budynku wymaga wymiany, co jest w przyszłości planowane przez wspólnotę po zebraniu koniecznych na ten cel środków. Strona pozwana podnosiła przy tym, iż instalacja elektryczna może być jeszcze wykorzystywana, gdyż posiada przeglądy zezwalające na korzystanie z niej, zaś wszelkie

usterki są naprawiane na bieżąco. Podnieść przy tym należy, iż w sprawie zostały przełożone do akt aktualne protokoły kontroli instalacji elektrycznej budynku przy ul. (...) w S. dopuszczające tę instalację do użytku, które to dokumenty nie były kwestionowane przez stronę powodową. Z kolei załączona do pozwu informacja z dnia 29 września 2012 roku w sprawie instalacji elektrycznej budynku przy ul. (...) (k.30) nie mogła stanowić dowodu w sprawie, gdyż było to jedynie pismo sporządzone komputerowo nie zawierające żadnego podpisu.

Ustosunkowując się do podnoszonej przez powodów okoliczności braku poinformowania członków wspólnoty o wysokości kredytu oraz osobie wykonawcy remontu elewacji Sąd Okręgowy zauważył, iż sprawa finansowania remontu elewacji nie była tematem nowym, lecz wiązała się z kontynuacją tej inwestycji, która właśnie ze względów finansowych została podzielona na dwa etapy, a zatem członkowie wspólnoty mieli być zorientowani odnośnie związanych z tą inwestycją kosztów.

Natomiast podanie dokładnej kwoty kredytu i wskazanie wykonawcy robót nie było możliwe, gdyż dopiero ujęcie prac dotyczących elewacji w planie gospodarczym na 2014 roku dawało zarządowi podstawę do podjęcia czynności mających na celu ustalić oferty kredytowe oraz wykonawcze, których zatwierdzenie wymagałoby podjęcia kolejnej uchwały przez Wspólnotę.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy stwierdził, iż podjęte uchwały nr (...) i (...) w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi za 2013 roku oraz w przedmiocie podjęcia decyzji w ramach planu gospodarczego o remoncie elewacji od strony podwórza nie były sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki, wręcz przeciwnie zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci protokołów przeglądów budynku, korespondencji ze (...) oraz Inspektorem Nadzoru Budowlanego, jak też zeznań świadków A. S. (2), A. K. oraz przesłuchania w charakterze strony pozwanej I. S., A. Ż., S. T. wskazuje, iż działania zarządu oraz podejmowane uchwały mają na celu zrealizowanie potrzeb remontowych w jak najpełniejszym zakresie oraz w racjonalnej kolejności, przy uwzględnieniu możliwości finansowych członków wspólnoty. Sąd zauważył przy tym należy, iż zeznania powodów nie przeczyły okolicznościom faktycznym sprawy, albowiem zarówno strona powodowa, jak i pozwana widzą konieczność remontu elewacji oraz instalacji w budynku, jednakże w odmiennej kolejności. Sąd miał przy tym na uwadze, iż powodowie posiadają przy ul. (...) lokal użytkowy - biurowy, który chcą przekształcić na lokal gastronomiczny, a zatem kwestia wymiany instalacji wewnętrznych ma dla powodów priorytetowe znaczenie, jednakże jak wskazano powyżej naprawa elewacji ma znaczenie dla bezpieczeństwa użytkownika budynku, wobec czego nie można było potraktować potrzeby remontu elewacji jako sprawy drugoplanowej. Podjęcie uchwały o remoncie tej elewacji, z jednoczesnym prowadzeniem działań mających na celu przyłączenie budynku wspólnoty do sieci miejskiej należało uznać za postępowanie uwzględniające zasady prawidłowej gospodarki i mające na celu zabezpieczenie interesów wszystkich członków Wspólnoty, wobec czego brak było podstaw do uwzględnienia żądania powodów.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. Ze względu na to, że strona powodowa przegrała sprawę w całości został na nią nałożony obowiązek zwrotu kosztów postępowania stronie przeciwnej. Po stronie powodowej wystąpiły dwie osoby, stąd też Sąd nałożył na powodów solidarny obowiązek uiszczenia tych kosztów stosownie do art. 105 k.p.c. Z uwagi na to, że zaskarżone zostały dwie uchwały uwzględniona została dwukrotnie stawka 180 zł, przewidziana w § 10 ust. 1 pkt 1 zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, natomiast zastosowanie dotychczasowej regulacji jest konsekwencją § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804). Na koszty procesu złożyła się także kwota 17 złotych opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu Sąd Okręgowy nakazał wreszcie pobrać od powodów na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie koszty sądowe w kwocie 6870,49 zł, na które złożyły się koszty wynagrodzenia biegłego, które wyniosły 9370,49 zł, przy czym koszty te w kwocie 2500 zł zostały już poniesione przez powodów poprzez uiszczenie zaliczki na koszty biegłego.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie i zaskarżając wyrok w całości, wnieśli o:

1. zmianę wyroku, poprzez uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. nr (...) dotyczącej przyjęcia Planu (...) na rok 2014 roku w całości oraz poprzez uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. o numerze (...) w sprawie udzielenia absolutorium dla zarządu pozwanej wspólnoty za rok 2013 w całości;
2. zasądzenie solidarnie na rzecz powodów od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego za obie instancje, wg norm przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

I. naruszenie przepisów postępowania, mających wpływ na wynik sprawy, tj.:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd granic swobodnej oceny dowodów i uznanie, że zaskarżona uchwała (...) nie ujmując w swej treści kwoty planowanej inwestycji, oraz nie precyzując źródła finansowania tej inwestycji, nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interes powodów, mimo że brak wskazanych elementów, które winna posiadać uchwała w sprawie zatwierdzenia rocznego planu gospodarczego wspólnoty mieszkaniowej, prowadzi do tego, że zaskarżona uchwała nie poddaje się kontroli wspólnoty mieszkaniowej w zakresie jej wykonania przez zarząd;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodą ocenę wyników postępowania dowodowego przez Sąd, w szczególności poprzez przydanie nadmiernej mocy dowodowej wydanej w sprawie opinii biegłego, przy pominięciu wniosków płynących z zaoferowanych w sprawie pozostałych dowodów, o wymowie przeciwstawnej do opinii biegłego, a wskazujących na zagrożenia dla życia i zdrowia mieszkańców, jakie wiążą się z eksploatacją nieszczelnych przewodów dymowych, zaś wszechstronna i swobodna ocena tych dowodów prowadzi do wniosku, że istniała w chwili podejmowania uchwały nr (...) oraz istnieje obecnie, priorytetowa potrzeba podjęcia działań związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa ze strony niesprawnych przewodów dymowych w budynku pozwanej;

- art. 233 § 1 k.p.c., w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie błędnej oceny dowodu w postaci wydanej w sprawie opinii biegłego, mimo że biegły w przedmiotowej opinii w istocie nie dokonał w żadnym stopniu oceny potrzeb remontowych instalacji wewnętrznych budynku przy ul. (...), a to powoduje, że jednostronna w swej wymowie opinia, jest dla sprawy nieprzydatna i nie mogła stanowić podstawy rozstrzygnięcia w spornej sprawie, a konsekwencji nie mogła stanowić podstawy do ustalenia przez Sąd, że inwestycja w postaci remontu elewacji budynku pozwanej w 2014 r. była dla budynku pozwanej istotniejsza niż remont instalacji wewnętrznych.

- art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przekroczenie przez Sąd granic swobodnej oceny dowodów i uznanie, że zaskarżona uchwała (...) nie narusza zasad prawidłowego zarządu, choć wieloletnie zaniechania zarządu polegające na niepodejmowaniu przez zarząd pozwanej wspólnoty czynności związanych z modernizacją instalacji wewnętrznych budynku, przy posiadanej wiedzy na ten temat przez członków zarządu, winny wpłynąć na negatywną ocenę działalności zarządu pozwanej, a tym samym winny spowodować odpowiedzialność organizacyjną członków zarządu, wyrażającą się w odmowie udzielenia zarządowi pozwanej Wspólnoty absolutorium za rok 2013.

II. Naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, poprzez uznanie że zaskarżone uchwały nr (...) oraz nr (...), nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie naruszają uzasadnionego interesu powodów, mimo tego, że w stosunku do obu wskazanych uchwał skonkretyzowały się przesłanki wymienione w przedmiotowym przepisie, uzasadniające wyeliminowanie zaskarżonych uchwał z obrotu prawnego.

W odpowiedzi na apelację pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. wniosła o oddalenie apelacji, zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych oraz o przyspieszenie rozpoznania niniejszej sprawy ze względu na okoliczności podane w uzasadnieniu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Na wstępie przypomnienia wymaga, że podstawę prawną powództwa stanowił art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.), który przewiduje, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Z kolei art. 25 ust. 1a tejże ustawy stanowi, że powództwo, o którym mowa w ust. 1 może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wyznaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Jakkolwiek w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali użyto sformułowania „zaskarżyć uchwałę do sądu”, to faktycznie chodzi w tym przypadku o wniesienie pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2001 r., V CZ 4/01), chociaż dopuszcza się, aby zaskarżenie uchwały polegało także na wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały. Do wniosku tego prowadzi fakt, że powyższe przepisy w sposób wyczerpujący i autonomiczny regulują sposób zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Z tego względu tryb procedowania przewidziany w tych uregulowaniach, zwłaszcza w zakresie terminu zaskarżenia uchwał, ma zastosowanie do każdego powództwa zmierzającego do wzruszenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej – w tym również do powództwa o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały.

Z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek:

1. uchwała nie jest zgodna z prawem;
2. uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali;
- 3/ uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;
- 4/ uchwała w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu, który zaskarża uchwałę.

W judykaturze i doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się, że niezgodność z prawem oznacza przede wszystkim sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również niezgodność z innymi przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Jednocześnie wskazuje się, że w tym zakresie strona może podnieść zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i zarzuty formalne, związane z wadami postępowania prowadzącymi do jej podjęcia – z tym zastrzeżeniem, że zarzuty formalne mogą być podstawą uchylenia uchwały tylko w sytuacji, gdy zostanie wykazane, że tego rodzaju naruszenie miało wpływ na podjęcie i treść uchwały.

Odnosząc się z kolei do kolejnych przesłanek zaskarżania uchwał zauważyć należy, iż nie jest możliwe ani celowe opracowanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane jako naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy właściciela. Odpowiedź na pytanie, czy zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i słuszne interesy skarżącego właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W doktrynie i orzecznictwie podnosi się, iż sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwał (vide: Adam Doliwa, Prawo mieszkaniowe, Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck, rok 2006, wyd. 3). Podkreślić w tym miejscu należy, iż głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne

utrzymanie nieruchomości w należytym stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

W rozpoznawanej sprawie strona powodowa nie podnosiła, że zaskarżone uchwały są niezgodne z prawem, powoływała się natomiast na naruszanie przez nie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

W odniesieniu do pierwszej z zaskarżonych uchwał nr (...) na wstępie wskazać trzeba, że przepis art. 30 ust. 1 pkt. 2 ustawy o własności lokali nakłada na zarząd obowiązek składania właścicielom lokali rocznych sprawozdań ze swojej działalności, które to sprawozdanie stanowi przedmiot oceny na zebraniu właścicieli lokali. Zgodnie z art. 29 ust. 2 i art. 30 ust. 2 ustawy o własności lokali – właściciele lokali na podstawie tego sprawozdania podejmują uchwałę w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi. Podkreślenia wymaga, że przepisy powyższe nie określają formy złożenia sprawozdania z działalności zarządu. Z tego względu brak podstaw do nałożenia na zarząd obowiązku sporządzenia takiego sprawozdania w formie pisemnej i jego podpisania przez zarząd, choć względy celowości przemawiałyby za takim rozwiązaniem. Jednocześnie istotnym jest, że uchwała o udzieleniu absolutorium nie niesie dla wspólnoty i jej zarządu żadnych doniosłych, a w szczególności bezpośrednich skutków prawnych.

Sąd Okręgowy trafnie uznał, że przedmiotowa uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, do czego oczywiście niewystarczająca jest sama tylko okoliczność przekroczenia planowanych wydatków, w związku z kosztami zastępstwa procesowego w sprawach sądowych wytaczanych wspólnocie przez powodów. Celowość takiego wydatku i jego poziom nie budzą wątpliwości przy uwzględnieniu, że w sprawie sądowej z reguły zasadny jest udział profesjonalnego pełnomocnika. W świetle natomiast okoliczności, że wspólnota i jej zarząd nie mogły przewidzieć zaistnienia takiego wydatku - wytoczenia sprawy sądowej, nie może budzić zastrzeżeń brak wcześniejszego zaplanowania takiego wydatku.

W odniesieniu do zarzutu apelacji, gdzie powodowie podnosili, że podstawą do przyjęcia, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną są wieloletnie zaniedbania zarządu, polegające na niepodejmowaniu przez zarząd pozwanej wspólnoty czynności związanych z modernizacją instalacji wewnętrznych budynku, przy posiadanej wiedzy na ten temat przez członków zarządu i winny one wpłynąć na negatywną ocenę działalności zarządu pozwanej i spowodować odpowiedzialność organizacyjną członków zarządu, wyrażającą się w odmowie udzielenia zarządowi pozwanej wspólnoty absolutorium za rok 2013, podkreślić należy, że przedmiotem oceny w niniejszej sprawie może być jedynie działalność zarządu wspólnoty w 2013 rok, nie zaś w latach wcześniejszych. Tymczasem oprócz powyżej wskazanych okoliczności powodowie nie podnieśli żadnych konkretnych zarzutów dotyczących wadliwego wykonywania obowiązków przez zarząd w 2013 roku, ograniczając się jedynie do ogólnikowego stwierdzenia, że zarząd zaniedbuje swoje obowiązki w zakresie modernizacji instalacji wewnętrznych budynku. Kwestia ta nie mogła stanowić podstawy do uchylenia przedmiotowej uchwały.

Niezależnie od tego wskazać trzeba, że z istoty uchwały o absolutorium wynika, że jest ona wynikiem pozytywnej oceny działalności zarządu przez większość właścicieli. Skoro właściciele – pomimo zarzutów podnoszonych od dłuższego czasu lat przez powodów – dobrze oceniają pracę zarządu wspólnoty, to naturalną konsekwencją tej oceny jest podjęcie uchwały w przedmiocie udzielania mu absolutorium. Nie można w tym zakresie zakładać, że podejmując tego rodzaju uchwałę działają wbrew swemu interesowi i naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego brak jest również podstaw do uznania, że powyższa uchwała narusza w inny sposób interesy powodów. Wprawdzie jest oczywiste, że strona powodowa jest skonfliktowana z obecnym zarządem wspólnoty i ocenia go krytycznie, jednak podjęcie uchwały w przedmiocie zatwierdzenia sprawozdania zarządu i udzielania mu absolutorium nie wpływa w żaden sposób na sytuację prawną powodów.

Podkreślić wreszcie trzeba, że powodowie – jeżeli uważają, że zarząd nie wykonuje w sposób prawidłowy swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki – mogą zainicjować podjęcie uchwały o zmianie członków zarządu lub zmiany sposobu zarządu, a niezależnie od tego są uprawnieni do złożenia wniosku o ustanowienie zarządcy

przymusowego w trybie art. 26 ustawy o własności lokali. Podjęcie zaskarżonej uchwały nie stoi na przeszkodzie podjęciu tego rodzaju działań przez powodów i tym samym nie narusza ich obiektywnie uzasadnionych interesów.

Podsumowując, jak słusznie uznał to Sąd Okręgowy, brak było podstaw do uchylenia uchwały nr (...).

Przechodząc do rozważań w przedmiocie zasadności powództwa i dalej apelacji, co do istnienia przesłanek uchylenia uchwały nr (...) na wstępie wskazać trzeba, że zgodnie z art. 30 ust. 2 ustawy o własności lokali właściciele lokali na zebraniu powinni uchwalić plan gospodarczy zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu.

Sąd Okręgowy trafnie uznał, że tak treść samej uchwały – jej redakcja, jak i kwestia zasadności remontu elewacji budynku, nie pozwalają na uznanie, że uchwała ta narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, jak też uzasadnione interesy powodów, jako właścicieli lokalu.

W tej pierwszej kwestii wskazać trzeba przede wszystkim, że jak przekonywająco wyjaśniła pozwana, uchwała przewidywała wyłącznie, w ramach planu gospodarczego na rok 2014, wykonanie takiego remontu elewacji, stanowiąc tym samym jedynie podstawę do podjęcia dalszych działań przez zarząd wspólnoty, w szczególności w zakresie wyboru wykonawcy, wynegocjowania z nim wynagrodzenia za remont i na tej podstawie sprecyzowanie źródeł jego finansowania, to jest ustalenie czy będzie to mogło nastąpić ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym wspólnoty, czy też koniecznym będzie zaciągnięcie na ten cel kredytu bankowego. Nie jest to tym samym uchwała o takim charakterze, jak powoływana przez skarżących uchwała nr (...), która została podjęta na zupełnie innym etapie poprzednio wykonywanego remontu elewacji.

Mając dodatkowo na uwadze okoliczność, że wedle treści uchwały remont miał być finansowany z funduszu remontowego, nie zachodziło ryzyko zaciągnięcia kredytu na niedookreślonych zasadach, według uznania zarządu.

Wreszcie zważyć trzeba, że uchwała dotyczyła planu gospodarczego na 2014 rok i przy uwzględnieniu po pierwsze, że jej wykonanie zostało wstrzymane wydanym w niniejszej sprawie postanowieniem z dnia 20 czerwca 2014 roku i po drugie upływu ww. roku, przyjąć trzeba, że uchwała ta nie może być obecnie podstawą do wykonania spornych prac remontowych i koniecznym jest w tej kwestii podjęcie przez właścicieli kolejnej uchwały w tym przedmiocie.

Powodowie, kwestionując przedmiotową uchwałę skupiali się w największym stopniu na wywodzeniu, że remont, który przewidywała nie był priorytetowy i ważniejszymi i pilniejszymi były w roku 2014 naprawa wentylacji budynku i wymiana w nim instalacji elektrycznej.

Podkreślić trzeba, że wspólnota mieszkaniowa powinna dbać o nieruchomość wspólną w taki sposób, aby z jednej strony zachować w stanie niepogorszonym jej substancję, a z drugiej strony umożliwić korzystanie z tej nieruchomości w sposób zgodny z jej przeznaczeniem. W przypadku wiekowych nieruchomości, jak przedmiotowa, z reguły wymagają one wielu nakładów i remontów, które ze względów finansowych nie mogą być jednocześnie przeprowadzone. Stąd o kolejności prac powinny przede wszystkim decydować względy bezpieczeństwa, to jest w pierwszej kolejności powinny być wykonywane remonty, które usuwają stan zagrożenia dla budynku i jego otoczenia, a przede wszystkim osób.

Rozstrzygnięcie, czy w świetle stanu technicznego nieruchomości w 2014 roku priorytetowym był remont elewacji, czy też naprawy i wymiana systemu wentylacji i instalacji elektrycznej, wymagało - co oczywiste, wiedzy specjalistycznej, dostępnej na potrzeby procesu cywilnego wyłącznie biegłym sądowym i uzewnętrznianej przez nich w drodze wydania opinii, w trybie art. 278 i dalszych k.p.c.

Sąd pierwszej instancji przeprowadził taki dowód, oceniając go niesprzecznie z zasadami przewidzianymi w art. 233 § 1 k.p.c. W szczególności mieć tu należy na uwadze, że ze względu na opisaną powyżej specyfikę takiego dowodu, może być on przez sąd oceniany tylko przez pryzmat uwzględnienia przez biegłego całokształtu okoliczności sprawy i zgodności wyводу opinii z ogólnymi zasadami logiki.

Zasadnym jest konstatacja Sądu pierwszej instancji, że opinia biegłego wydana w sprawie jest miarodajna i przydatna dla rozstrzygnięcia. Zbędnym jest powielanie trafnych wywodów w tym przedmiocie zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Wbrew zapatrywaniu i zarzutom skarżących, opinii biegłego, który w sposób jednoznaczny stwierdził, że remont elewacji przedmiotowej nieruchomości od strony podwórza był w roku 2014 bezwzględnie konieczny, ze względów bezpieczeństwa i winien wyprzedzać prace wskazywane przez powodów, co istotne, również konieczne, ale możliwe do wykonania w późniejszym czasie, nie sposób zdyskwalifikować z tego tylko powodu, że biegły nie przeprowadził własnych badań, w szczególności instalacji elektrycznej. Biegły przekonywająco wyjaśnił, że czynność taka była w okolicznościach sprawy zbędna, skoro z cyklicznie sporządzanych protokołów kontroli instalacji elektrycznej wynikało, że jest ona sprawna, a bieżące jej usterki są usuwane. W takich okolicznościach sam tylko wiek instalacji i płynąca stąd konieczność jej wymiany nie mogły przemawiać za przyjęciem, że czynności te były pilniejsze i bardziej potrzebne niż remont elewacji.

W zakresie systemu wentylacji wskazać, zaś natomiast należy, że biegły przyjął, że jakkolwiek w istocie używanie przez właścicieli piecyków gazowych w celu podgrzania wody, przy uwzględnieniu nieszczelności wentylacji budynku, stwarza niebezpieczeństwo dla zdrowia i życia mieszkańców, to naprawa systemu wentylacji nie jest jedynym możliwym sposobem usunięcia tego problemu, który może być rozwiązany poprzez podłączenie budynku do sieci miejskiej w zakresie dostarczania ciepłej wody, co wyeliminuje konieczność używania ww. piecyków i zagrożenie z tym związane. Jest istotne, że wspólnota podejmowała i nadal podejmuje działania w tym kierunku. Biegły zwrócił także uwagę na znaczne trudności techniczne i koszty remontu systemu wentylacji, które mogłyby okazać się zbędne w przypadku zmiany sposobu podgrzewania wody.

Co więcej ocena pilności i priorytetowości remontu wentylacji w realiach 2014 roku może być dokonywana także w świetle dalszych działań wspólnoty i organów nadzoru budowlanego. W tym przedmiocie wskazania wymaga po pierwsze, że niebezpieczeństwo używania piecyków gazowych w przedmiotowej nieruchomości zostało przynajmniej częściowo zniwelowane poprzez montaż w lokalach czujników tlenku węgla. Po drugie postanowieniem z dnia 12 maja 2016 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. przedłużył pozwanej do dnia 31 grudnia 2016 roku termin do wykonania wcześniej nałożonego obowiązku naprawy systemu wentylacji budynku, co najlepiej świadczy o tym, że naprawa ta nie może być oceniana, jako bardziej pilna i potrzebna od remontu elewacji, stwarzającej niebezpieczeństwo dla ludzi i konstrukcji budynku.

Biorąc pod uwagę wszystko powyższe uznać trzeba, że powodowie nie zdołali także wykazać, że zaskarżona uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Brak jest nadto podstaw do przyjęcia, że uchwała ta narusza uzasadnione interesy powodów jako właścicieli lokalu.

W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 385 k.p.c., orzeczono jak w punkcie 1. sentencji wyroku.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 i 3 k.p.c., w zw. z art. 99 k.p.c., stosownie do reguły odpowiedzialności za wynik procesu. Wobec oddalenia apelacji powodów w całości, Sąd Apelacyjny obciążył ich obowiązkiem zwrotu kosztów procesu poniesionych przez pozwaną, na które składały się wynagrodzenia pełnomocnika procesowego – ustalone na podstawie § 10 ust. 1 pkt 2, w zw. z 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w brzmieniu obowiązującym do dnia 26 października 2016 roku.

SSA Danuta Jezierska SSA Wiesława Kaźmierska SSO del. Sławomir Krajewski