

Sygn. akt I ACa 948/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSA Agnieszka Sołtyka |
| Sędziowie: | SSA Dariusz Rostał SSA Małgorzata Gawinek (spr.) |
| Protokolant: | sekr.sądowy Karolina Baczmaga |

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2017 roku na rozprawie w Szczecinie sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. o uchylenie uchwał na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 10 maja 2016 roku, sygn. akt I C 492/12

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. na rzecz powoda (...)spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Dariusz Rostał Agnieszka Sołtyka Małgorzata Gawinek

Sygn. akt: I ACa 948/16

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., jako poprzednik prawny (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. (k.264) w pozwie złożonym 10 maja 2012 przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w S., wniosła o uchylenie w całości uchwał pozwanej Wspólnoty z 30 marca 2012 o numerach:

1. (...) - jako naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszającej interesy powoda;

2. (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) - jako niezgodnych z przepisami ustawy o własności lokali, naruszających zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszających interesy powoda.

Powódka wniosła też o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych; nadto o ustanowienie dla strony pozwanej zarządcy przymusowego w trybie określonym w art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali, podając, że sprawowała zarząd nieruchomością wspólną.

Powódka wskazała, że na zebraniu pozwanej Wspólnoty z 30 marca 2012 pod głosowanie poddano 28 uchwał, z których przyjęte zostały 24.

Uchwale nr (...) w przedmiocie remontu instalacji wodociągowej i kanalizacji, powódka zarzuciła, że zobowiązanie do przeprowadzenia remontu tych sieci jest wynikiem dokonania – sprzecznego z zasadami prawa – podziału ogółu czynności remontowych na mniejsze zadania. W ocenie powódki zastosowanie winny znaleźć przepisy ustawy prawo zamówień publicznych, która zakazuje tego typu podziałów i wymaga posiadanie zabezpieczonych na poczet inwestycji środków finansowych, których pozwana nie posiada. Jako naruszające zasady prawidłowego zarządu należy ocenić także brak wskazania osób odpowiedzialnych za realizację poszczególnych etapów prac remontowych. Powódka zarzuciła też brak jasności według jakiego projektu prace mają być wykonywane oraz to że sporządzenie nowego projektu wiązać się będzie z dodatkowymi kosztami.

W kwestii uchwały nr (...) dotyczącej wymiany stolarki okiennej, powódka powtórzyła argumenty dotyczące konieczności stosowania przepisów prawa zamówień publicznych. Nadto podała, że część stolarki okiennej miała być wymieniona w lokalach przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez członków wspólnoty.

Odnosnie uchwały nr (...) dotyczącej remontu prześwitu bramowego i klatki schodowej, podniosła, że stan klatki schodowej oraz prześwitu bramowego nie utrudnia korzystania z lokali; wskazując w tym przypadku również na konieczność przeprowadzenia postępowania w sprawie udzielenia zamówienia publicznego.

Uchwale nr (...) dotyczącej zobowiązania obecnego zarządcy – powódki - do ogłoszenia postępowania, którego przedmiotem ma być wyłonienie nowego zarządcy oraz jednocześnie zobowiązanie dotychczasowego zarządcy do ogłoszenia i zamieszczenia ogłoszenia o tym postępowaniu na łamach lokalnej prasy, zarzuciła, że pomija źródła sfinansowania jej wykonania i podmiot odpowiedzialny za jej wykonanie oraz narzucenie przez Wspólnotę zarządowi, a w rezultacie jednemu ze swych członków, obowiązek wykonania uchwały, poprzez przedsięwzięcie ściśle określonych czynności. Tymczasem wspólnota nie ma prawa do składania oświadczeń woli o charakterze władczym względem swych współników.

W ocenie powódki ustalenie, że w przypadku wszystkich zaskarżonych uchwał każdemu ze współników, niezależnie od wielkości udziału, przysługuje jeden głos, pozbawiło powódkę możliwości ochrony własnych interesów, choć to właśnie ona jako posiadacz większości udziałów w nieruchomości wspólnej, obowiązana będzie do poniesienia znaczącej części kosztów wykonania uchwały. Ponadto, przyjęty przez Wspólnotę zaskarżonymi uchwałami zakres prac remontowych oznacza odstąpienie od uzyskanego już pozwolenia na budowę realizowanego w oparciu o wykonaną na rzecz tej samej Wspólnoty dokumentację projektową. Powyższe stanowi o bezzasadności wydatkowanej uprzednio kwoty 109.800 zł, oraz konieczności poniesienia dodatkowego kosztu w wysokości 37.000, związanego ze zmianą uprzednio przygotowanego już oraz opracowanego projektu budowlanego. Zakres prac remontowych wynikających z treści zaskarżonych uchwał wymaga opracowania zamiennnej dokumentacji projektowej zgodnie z przepisami i wymogami prawa budowlanego, w tym konieczności ponownego sporządzenia kosztorysów i specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót oraz zmiany udzielonego już pozwolenia na budowę. To z kolei również świadczy o naruszeniu prawidłowych zasad zarządu, co powoduje że uchwały te są w istocie niewykonalne, ponadto przyjęcie zobowiązań finansowych przez pozwaną Wspólnotę bez zabezpieczenia ich finansowania grozi jej nadmiernym zadłużeniem.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa co do żądania uchylenia uchwał nr (...); (...); (...) i (...) oraz zasądzenie od powódki kosztów postępowania. Jednocześnie oświadczyła, że uznaje

powództwo w zakresie uchylenia uchwał (...), (...), (...), (...), (...) i (...). Podniosła, że uchwały (...); (...); (...) i (...) nie naruszają przepisów ustawy o własności lokali dotyczących głosowania i nie naruszają interesu powoda w zakresie obciążenia kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej. Obowiązek ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, jak też wysokość tego obciążenia wynika z przepisów Ustawy o własności lokali. Pozwana zwróciła uwagę na zły stan techniczny budynku, na brak regulacji prawnej w zakresie konieczności wskazywania w treści podejmowanych uchwał trybu ich realizacji, podobnie jak na zastosowanie ustawy Prawo zamówień publicznych. Pozwana zwróciła również uwagę na utratę aktualności przez uchwałę (...).

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie postanowieniem z 18 lutego 2015 w sprawie II Ns 317/13 ustanowił dla nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), KW nr (...) zarządcę przymusowego - (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., powierzając zarządcy obowiązek i nadając uprawnienie do kierowania wspólnotą mieszkaniową w sprawach związanych z administrowaniem nieruchomością oraz do reprezentowania wspólnoty na zewnątrz, a także w stosunkach między wspólnotą, a poszczególnymi właścicielami lokali.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z 10 maja 2016 uchylił uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...), (...), (...), (...), (...), (...) z 30 marca 2012 (pkt I); nadał wyrokowi w punkcie pierwszym rygor natychmiastowej wykonalności (pkt II); uchylił uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...), (...), (...), (...) z 30 marca 2012 (pkt III); zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2 197 zł tytułem kosztów procesu (IV).

Sąd ten ustalił, że pozwaną Wspólnotę tworzą członkowie dysponujący następującymi udziałami w nieruchomości wspólnej: M. M. i A. M. (2) posiadający 99/1000, (...) Sp. z o.o. posiadająca 105/1000, (...) sp. z o.o. (dawniej (...) sp. z o.o.) posiadająca 796/1000. Powódka sprawuje zarząd nieruchomością wspólną w oparciu o uchwałę pozwanej Wspólnoty nr (...) zaprotokołowaną w formie aktu notarialnego sporządzonego 14 maja 2003 przez notariusza D. A..

W uchwale nr (...) pozwana Wspólnota ustaliła od 1 stycznia 2003 zaliczkę na koszty zarządu nieruchomością wspólną w wysokości 1,2 zł/m⁽²⁾. Zarządca uzyskał ryczał w wysokości 0,40 zł/m⁽²⁾ na wynagrodzenie za sprawowanie czynności zarządu nieruchomością wspólną oraz 0,10 zł/m⁽²⁾ ryczału za obsługę techniczno-eksploatacyjną. Zgodnie z uchwałą nr (...) Wspólnota ustaliła stawkę na fundusz remontowy w wysokości 0,20 zł/m⁽²⁾.

Nieruchomość pozwanej położona jest w centrum S. na terenach, które objęte są Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Plac (...)” w S.. Zgodnie z założeniami tego planu w tym obszarze znajdować się mają budynki wielofunkcyjne charakterystyczne dla zabudowy śródmiejskiej mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej.

Sąd ustalił, że z uwagi na stan techniczny budynku pozwanej i konieczność przeprowadzenia remontu, z inicjatywy pozwanej opracowana została kompleksowa dokumentacja projektowa na przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę nieruchomości. Umowę nr (...) z 26 listopada 2007 - w trybie przetargu nieograniczonego, na podstawie ustawy Prawo zamówień publicznych - o sporządzenie wskazanej dokumentacji, w imieniu pozwanej zawarło (...) ((...)) z K. B. i A. L. - (...) s.c. w S.. Sporządzony w ramach tej umowy projekt wielobranżowy budowlano-wykonawczy przebudowy, nadbudowy i rozbudowy kamienicy przy ul. (...) w S. miał umożliwić uzyskanie decyzji – pozwolenia na budowę, zgłoszenie zamiaru wykonania robót oraz przeprowadzenia przetargu na wykonanie robót. Za projekt ten pozwana uiściła wykonawcy łącznie kwotę 109.800 zł. W ramach realizacji ww. umowy opracowana została kompleksowa dokumentacja koniecznych robót; projekt zawierał istotną zmianę aranżacji pomieszczeń oraz przebiegu instalacji, w szczególności wodnokanalizacyjnej. Przy wykonaniu projektu doszło do opóźnienia, co dało pozwanej możliwość skorzystania z kary umownej w wysokości 500 zł za każdy dzień opóźnienia. Spodziewany koszt generalnego remontu na bazie dokumentacji i sporządzonych kosztorysów z podziałem na poszczególne prace opiewała na 1 800 000 zł.

Z dalszych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że w 2012 pozwana dysponowała na koncie funduszu remontowego kwotą 28 000 zł. W tym czasie istniała możliwość uzyskania dofinansowanie prac ze środków Unii Europejskiej przeznaczonych w Regionalnym Programie Operacyjnym na rewitalizację zabudowy centrum S.. Przy składaniu wniosku koniecznym było przedstawienie odpowiedniej uchwały Wspólnoty mieszkaniowej aplikującej o ww. środki,

która dowodziłaby woli i gotowości właścicieli na finansowanie całości robót zgodnie z warunkami uczestnictwa w programie, co dawało możliwość uzyskania bezzwrotnej pomocy w wysokości nawet połowy wyłożonych środków. Dla Wspólnoty jedyną możliwością uzyskania finansowania był kredyt bankowy. Banki gotowe były udzielić kredytu jednak przy wysokości funduszu remontowego na poziomie umożliwiającym spłatę kredytu i jednoczesną bieżącą eksploatację nieruchomości. Warunek ten mógł być spełniony przy zaliczce na fundusz remontowy w wysokości 19 zł/m². Kredyt byłby spłacany przez około 20 lat. Dotychczasowa zaliczka na fundusz remontowy wynosiła 2 zł/m². M. M. i A. M. (2) oraz (...) Sp. z o.o. nie byli zainteresowani poniesieniem tak dużych kosztów.

Sąd ustalił też, że w toku zebrania pozwanej Wspólnoty 6 lipca 2011 członkowie podjęli szereg głosowań nad uchwałami zaproponowanymi i przygotowanymi przez (...) jako zarządcę, a jednocześnie członka Wspólnoty. Głosowanie odbywało się według zasady, że na jednego właściciela przypadał jeden głos zgodnie z żądaniem właścicieli mniejszościowego udziału. Wspólnota większością głosów 2 do 1 zdecydowała o nie podjęciu proponowanych jej uchwał, które dotyczyły między innymi pozyskania środków na finansowanie planowanych remontów budynku należącego do Wspólnoty mieszkaniowej. Środki te pochodzić miały z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa (...) obejmującego fundusze Unii Europejskiej oraz środki finansowe z inicjatywy (...). Zgodnie z proponowaną uchwałą nr (...) (...) miała uzyskać pełnomocnictwo od pozwanej na złożenie wniosków aplikacyjnych o środki finansowe z ww. programów. Sporządzenie wniosków sfinansowane miało być z konta funduszu remontowego. Nadto, proponowane uchwały dotyczyły wyrażenia zgody na wykonanie prac objętych pozwoleniem na budowę wydanym zgodnie z projektem przebudowy, rozbudowy i nadbudowy kamienicy położonej przy ul. (...) w S., w tym w szczególności na: przeprowadzenie przez (...) procedury przetargu publicznego na wyłonienie wykonawcy prac, pokrycie przez Wspólnotę kosztów procedury przetargowej, powierzenie (...) funkcji inwestora zastępczego oraz pokrycia przez Wspólnotę kosztów prac objętych pozwoleniem na budowę.

Członkowie wspólnoty M. M. i A. M. (2) oraz (...) Sp. z o.o. podjęli działania w celu podziału kapitałowego remontu na poszczególne etapy dotyczące określonych prac czy instalacji. Nie podjęli przy tym próby zapewnienia odpowiedniego finansowania tych prac, mimo że pozwana nie dysponowała funduszami wystarczającymi na planowane przez nich remonty, a możliwość uzyskania dofinansowania ze środków Unii Europejskiej faktycznie odpadła. Wskazani członkowie pozwanej Wspólnoty starali się przy tym wykorzystać dotychczas sporządzoną dokumentację nie bacząc na to, że sporządzona ona została przy założeniu remontu kapitałowego i związanych z tym istotnych zmian rozwiązań technicznych budynku.

Sąd Okręgowy ustalił też, że w toku zebrania pozwanej Wspólnoty 30 marca 2012 jej członkowie podjęli szereg głosowań nad uchwałami, w tym oznaczonymi numerami (...); (...); (...); (...); (...) oraz (...), (...), (...) i (...). Głosowanie odbywało się według zasady, że na jednego właściciela przypadał jeden głos zgodnie z żądaniem właścicieli mniejszościowego udziału. Sposób głosowania został przyjęty w uchwale nr (...), którą poparli właściciele lokali (...). Powód jako jedyny z trzech właścicieli głosował przeciw. Uchwały o ww. numerach zostały przyjęte taką samą większością jak uchwała nr (...).

Czyniąc ustalenia odnośnie poszczególnych uchwał Sąd podał, że uchwała nr (...) miała następującą treść: Wspólnota (...) z uwagi na zły stan techniczny instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej postanowiła przeprowadzić jej wymianę w całej kamienicy. Wartość zamówienia nie przekracza 14 000 Euro. Mimo opracowania projektu budowlano-wykonawczego przebudowy, rozbudowy i nadbudowy kamienicy przy ul. (...) w S., jednostka projektowa: (...) 2008, zgodnie z którym instalacje wodociągowe i kanalizacyjna będą przebiegać w innym miejscu kamienicy, planowana wymiana sieci w chwili obecnej jest konieczna z uwagi na wielokrotne zalania lokali w przedmiotowej kamienicy, np. lokal mieszkalny nr (...) był zalany na przestrzeni 16 miesięcy 7 raz: (...) Zalania innych lokali w kamienicy miały miejsce w 2011 roku. W związku z powyższym Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązuje Zarząd Wspólnoty do skierowania zapytania ofertowego i pozyskania co najmniej 3 ofert na przeprowadzenie wymiany całej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej oraz przekazania członkom wspólnoty w terminie 60 dni od podjęcia przedmiotowej uchwały. Harmonogram prac remontowych, wybór wykonawcy oraz finansowania inwestycji zostanie ustalony w odrębnej uchwale.

Uchwała nr (...) miała następującą treść: Wspólnota - j.w. - który zakłada wymianę okien, ich wymiana w chwili obecnej jest konieczna, gdyż okna w przedmiotowej kamienicy nie są szczelne, wiele z nich nie zamyka się, w wielu zamiast szyby występuje dykta – co naraża wspólnotę m.in. na straty ciepła. W związku z powyższym Wspólnota mieszkaniowa zobowiązuje Zarząd Wspólnoty do opracowania specyfikacji istotnych warunków zamówienia na przeprowadzenie wymiany wszystkich okien wraz z parapetami do nieruchomości wspólnej oraz jej przekazania członkom wspólnoty w terminie 60 dni od podjęcia przedmiotowej uchwały. j.w.

Uchwała nr (...) miała następującą treść: Wspólnota (...) z uwagi na zły stan techniczny prześwitu bramowego oraz klatki schodowej postanawia przeprowadzić ich remont. Wartość zamówienia przekracza 14 000 Euro. - j.w.- który zakłada remont prześwitu bramowego oraz klatki schodowej, ich obecny stan techniczny utrudnia użytkowanie lokali członkom wspólnot. W związku z powyższym Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązuje Zarząd Wspólnoty do przygotowania szczegółowego zakresu prac remontowych, które powinny obejmować między innymi: położenie nowej posadzki (np. gres) w prześwicie bramowym oraz na schodach i na spocznikach, pomalowanie ścian i sufitów klatki schodowa, uzupełnienie brakujących elementów i naprawianie balustrad wewnętrznych schodów i poręczy. Wspólnota mieszkaniowa zobowiązuje Zarząd Wspólnoty do opracowania specyfikacji istotnych warunków zamówienia na przeprowadzenie planowanych prac remontowych oraz ich przekazania członkom wspólnoty w terminie 60 dni od podjęcia przedmiotowej uchwały. jw.-

Uchwała nr (...) miała następującą treść: Wspólnota (...) zobowiązuje Zarząd Wspólnoty do ogłaszania konkursu na wyłonienie nowego zarządcy nieruchomości, w celu powierzenia jemu zarządu nieruchomością wspólną, w nieprzekraczalnym terminie do 2012.04.30. Ogłoszenie powinno ukazać się w lokalnej prasie po jednej edycji w wydaniu weekendowym(...) i (...) oraz na stronie internetowej (...) przez okres nie krótszy niż 30 dni. Nowy Zarządca powinien zostać wybrany zgodnie z art. 18 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (...) od 2012.06.30. do czasu wybrania nowego zarządcy, zarząd nieruchomością wspólną sprawuje dotychczasowy zarząd.

Sąd Okręgowy stwierdził, że sposób sformułowania uchwały nr (...) budził wątpliwości interpretacyjne, czy wewnętrzna instalacja wodno-kanalizacyjna w lokalach winna być traktowana jak części wspólne aż do urządzeń odbiorczych.

Od 1 stycznia 2014 następcą prawnym (...) Sp. Z o.o. w S. jest (...) Sp. Z o.o., której właścicielem jest Gmina Miasto S.. (...) Sp. Z o.o. również była Gmina Miasto S..

Od lipca 2015 zarządcą przymusowym dla pozwanej wspólnoty jest (...) sp. Z o.o. w S.. Wynagrodzenie zarządcy przymusowego wynosi 0,75 zł/m² powierzchni użytkowej miesięcznie (KRS – k. 48-50, KRS – k. 253-257).

Z dalszych ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że aktualnie budynek pozwanej z uwagi na swój stan techniczny nie stanowi zagrożenia dla życia lub zdrowia ludzi; wymaga jednak remontu, z którym wiąże się konieczność podwyższenia zaliczki na fundusz remontowy, co jednak dotychczas nie nastąpiło. Wspólnota aktualnie jest w stanie zgromadzić na cele remontowe 10 000 zł rocznie.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo okazało się uzasadnione w całości. Sąd podał, że pozwana uznała częściowo powództwo oraz że nie wystąpiły negatywne przesłanki z art. 213 § 2 kpc; Sąd w tej części z urzędu nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności (art. 333 § 1 pkt 2 kpc).

Po przytoczeniu treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2015, nr. 1892), Sąd wskazał, że trzy z czterech uchwał, które nie zostały objęte uznaniem powództwa dotyczą jednej z najistotniejszych kwestii, jakie w ogóle mogą być przedmiotem głosowania przez właścicieli lokali, to jest wykonania remontu kamienicy. Zaznaczył, że mimo iż jest to jedynie remont częściowy, ograniczony do poszczególnych elementów nieruchomości, zaskarżone uchwały dotyczą nie tylko daleko idącej ingerencji w substancję nieruchomości, ale pociągają dla współwłaścicieli daleko idące konsekwencje natury finansowej. Ponadto ich realizacja jest związana z koniecznością spełnienia wymagań nałożonych przez przepisy prawa administracyjnego

(prowadzących do uzyskania odpowiednich pozwoleń) oraz zawarcia umów z wykonawcami. Uchwały dotyczące remontu istotnych elementów budynku są niezbędnym, ale tylko jednym z wielu elementów złożonego procesu, który może się zakończyć faktycznym przeprowadzeniem remontu. Z tego względu - według Sądu - uchwały nie mogą być podejmowane bez wszechstronnej analizy, w oderwaniu od realiów, w jakich wspólnota funkcjonuje.

Zdaniem Sądu Okręgowego zaskarżone uchwały są sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu, jako że nie uwzględniają wcześniej opracowanej dokumentacji projektowej oraz uzyskanej decyzji z 25 czerwca 2010 pozwolenia na budowę. Przeprowadzenie remontów, w szczególności zgodnie z uchwałą (...) faktycznie w znacznym stopniu niweczy całą wcześniej przygotowaną, dużym nakładem środków, dokumentację techniczną przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynku pozwanej Wspólnoty. Sąd zauważa, że wykonanie remontów częściowych powoduje, że w przypadku podjęcia przez Wspólnotę decyzji o remoncie generalnym okazać się może, że zainwestowane środki zostaną utracone, gdyż nowe elementy budynku nie będą odpowiadały wymaganiom, a nawet będą przeszkadzały przeprowadzeniu remontu. Taka sytuacja ujawnia się szczególnie wyraźnie w przypadku instalacji wodno - kanalizacyjnej przewidzianej przez uchwałę nr (...). Z treści zeznań świadków P. G. oraz W. M. wynika, że remonty przewidziane przez uchwałę nr (...), jak i pozostałe uchwały, mogą zostać przeprowadzone bez potrzeby uzyskiwania pozwoleń budowlanych jedynie w takim przypadku, gdy będą stanowiły odtworzenie dotychczasowych elementów budynku. Dokumentacja projektowa, na którą pozwana wydała ponad 100 000 zł, zakładała natomiast taką przebudowę, dla której potrzeb należało prowadzić instalacje w zupełnie innych miejscach budynku. Przy szczupłości środków pozwanej Wspólnoty oznacza to, że wykonanie remontów planowanych w zaskarżonych uchwałach faktycznie przekreśla szanse przeprowadzenia remontu przewidzianego w sporządzonej dokumentacji projektowej. W konsekwencji Wspólnota mieszkaniowa definitywnie traci środki, których równowartości nie jest w stanie zgromadzić na funduszu remontowym przez kilka lat. Sąd dostrzegł, że dokumentacja projektowa wymaga uaktualnienia, podał, że jest ono jednak mniej pracochłonne i kosztowne niż tworzenia dokumentacji od podstaw.

Odnosząc się do twierdzeń pozwanej o złym stanie technicznym budynku i wskazywania przez nią na zalania, nieszczelne okna i utrudnienia w korzystaniu z lokali z powodu złego stanu technicznego prześwitu bramowego i klatki schodowej, Sąd stwierdził, że problemy zauważone przez pozwaną nie wiążą się w sposób jednoznaczny z nieruchomością wspólną, której remonty winny być finansowane z funduszu remontowego. Sąd podał, że przyczyną zalań była nieszczelność dachu oraz wadliwa instalacja hydrauliczna w jednym z mieszkań. Jak wynika z zeznań ww. świadków dach został naprawiony i jego przeciekanie nie stanowi już problemu. Natomiast instalacja pozioma w lokalu mieszkalnym winna być remontowana przez właściciela tego lokalu, a nie przez Wspólnotę, z tej przyczyny, że od zaworu przy pionie wodnym, tego typu instalacja nie stanowi już części wspólnej. Tak samo Sąd ocenił sytuację, gdy przecieki następują z instalacji centralnego ogrzewania istniejącego tylko dla jednego lokalu, gdyż taka instalacja jest częścią tego lokalu i nie ma niczego wspólnego z nieruchomością wspólną. Zdaniem Sądu zatem uchwała nr (...) oparta jest na przesłankach nieaktualnych i całkowicie nieuzasadnionych. Jej realizacja sprowadza się do usunięcia awarii za środki Wspólnoty, która winna być usunięta przez właściciela mieszkania. Jednocześnie w przypadku, gdyby nowa instalacja miała ograniczyć się do pionów wodociągowych i kanalizacyjnych, to problem zalań i tak nie zostanie rozwiązany, do czasu gdy właściciele mieszkania w którym znajduje się wadliwa instalacja pozioma nie dokona odpowiednich napraw.

Sąd nadto zwrócił uwagę, że pozwana w uchwale nr (...) przewidziała wymianę stolarki okiennej w całej kamienicy. Wartość tych prac przekroczyć miała 14 000 Euro. Przyjmując średnią cenę Euro od daty podjęcia uchwały do chwili orzekania w wysokości około 4 zł stwierdzić należy, że na wymianę okien pozwana zamierza przeznaczyć około 56 000 zł. Wartość planowanej inwestycji przekonała Sąd Okręgowy, że niepodobnym jest aby ograniczyć się ona miała do wymiany, z reguły kilku okien na klatce schodowej. Opierając się na powszechnie dostępnych informacjach o cenach oraz na doświadczeniu życiowym, Sąd uznał, że taki wydatek musi obejmować większą liczbę okien, podkreślając, że stwierdzenie, iż inwestycja przekracza wartość 14 000 euro ma charakter czysto techniczny, według Sądu zakładać zatem można, że wydatek może być wyższy. W tej sytuacji za uzasadnioną Sąd uznał interpretację uchwały nr (...) dokonana przez powódkę wskazująca, że uchwała dotyczy wymiany wszystkich okien w budynku. Sąd podał, że praktyką stosowaną przez wspólnoty mieszkaniowe jest prowadzenie tego typu remontów przez poszczególnych

właścicieli z obowiązkiem, ze względów estetycznych, a w przypadku budynków zabytkowych również prawnych, zachowania właściwego typu okien, ujednoliconych dla całego budynku. Sąd stwierdził, że inicjatywa wymiany okien w całym budynku w ramach jednej umowy, której stroną jest Wspólnota mieszkaniowa jest co do zasady rozwiązaniem optymalnym, godnym polecenia innym wspólnotom. Prowadzić może do ograniczenia wydatków, usprawnienia prac remontowych i jednocześnie pewnym jest utrzymanie takiego samego wyglądu okien w budynku. Jednak w tej konkretnej sprawie Sąd zwrócił uwagę, że 796/1000 udziału w nieruchomości wspólnej należy do powódki, a ta sprzeciwia się przeprowadzeniu tego remontu, jako oderwanego od szerszego projektu remontu i modernizacji budynku wspólnoty, a przy takim udziale w nieruchomości wspólnej, nie ulega wątpliwości, że to powódka poniesie zasadniczą część wydatków. Nadto, wymiana okien, podobnie, jak wymiana instalacji wodnej i kanalizacyjnej przewidziana w uchwale nr (...) nie będąc powiązaną z remontem i modernizacją budynku może się okazać nietrafna z uwagi na zastosowane technologie albo przedwczesna. Według Sądu truizmem jest stwierdzenie, że prace remontowe winny się odbywać w odpowiedniej kolejności tak aby podejmowane na jednym etapie nie niweczyły wcześniej wykonanych. Sama treść uchwały (...) wskazuje, że wymiana okien ma się odbyć niezależnie od wcześniej sporządzonej dokumentacji projektowej. Sytuacja taka budzi uzasadnione obawy, o możliwość prowadzenia w przyszłości generalnego remontu budynku, co do którego potrzeby przeprowadzenia strony co do zasady są zgodne. Obawa taka znajduje uzasadnienie w niezgodności rozwiązań przewidzianych przy instalacji wodnej i kanalizacyjnej ze sporządzonym wcześniej kosztownym planem remontu i modernizacji.

Zdaniem Sądu Okręgowego analogiczna sytuacja zachodzi w przypadku planowanego w uchwale nr (...) remontu prześwitu bramowego i klatki schodowej. Nadto, Sąd zauważa, że rzekome problemy w korzystaniu ze swych lokali przez członków pozwanej Wspólnoty, które legły u podstaw uchwały nr (...), nie znajdują potwierdzenia w materiale dowodowym, a powódka ich istnieniu wyraźnie zaprzeczyła. Sąd w niniejszej sprawie dopuścił dowód z ekspertyzy technicznej wykonanej na zlecenie powódki, który to dowód odnosi się również do stanu klatki schodowej, ocenianego w niej na zadowalający. Pozwana skutecznie nie zaprzeczyła treści tego dowodu, to jest nie przedstawiła odmiennej ekspertyzy lub nie wniosowała o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Sąd przyjął, że stan klatki schodowej jest taki jak to prezentuje przedłożona przez powódkę ekspertyza techniczna, a z jej treści nie wynika aby remont był konieczny dla umożliwienia korzystania z klatki schodowej przez członków Wspólnoty. Sąd podkreślił przy tym, że nie traktuje wskazanej ekspertyzy technicznej jako dowodu z opinii biegłego, ale jako dokument prywatny pochodzący od strony procesu i przedstawiający przesłanki jej stanowiska procesowego.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że prace remontowe przewidziane w uchwałach (...), (...) i (...), mimo że stanowią jedynie ułamek planów remontowych pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej, przewidzianych w pierwotnym projekcie zakładającym uzyskanie dotacji z Regionalnego Programu Operacyjnego, to i tak oszacowane zostały przez świadka P. G. na kwotę 442 000 zł i to przy braku konieczności wykonywania prac projektowych. Sąd podał, że zeznania tego świadka były szczegółowe, logiczne i spójne; świadek dysponował wiedzą o potrzebach i planach remontowych pozwanej Wspólnoty z racji wykonywanej pracy w ramach (...) sp. z o.o. w S.. Sąd podał, że pojawia się problem finansowania przewidzianych zaskarżonymi uchwałami remontów. Dla przeprowadzenia pełnego remontu budynku, zgodnie z zamówionym i opłaconym projektem, Wspólnota winna zaciągnąć kredyt bankowy, na około 19 lat, a jego obsługa wiązałaby się z podwyższeniem stawki zaliczki na fundusz remontowy do 19 zł za m⁽²⁾. Takie warunki zostały odrzucone przez Wspólnotę. Jednak konsekwencją przyjęcia ww. uchwał jest również konieczność radykalnego podwyższenia zaliczek na fundusz remontowy do 4,2 zł za m⁽²⁾. Wspólnota nie przyjęła uchwały podwyższającej składki, co przekłada się wprost na brak możliwości prowadzenia jakichkolwiek remontów. Jak podał świadek P. G. na rok 2012 wysokość środków na funduszu remontowym wynosiła 28 000 zł. Sąd zauważa zatem, że pozwana Wspólnota z jednej strony podejmuje uchwały o przeprowadzaniu istotnych remontów, a z drugiej wyraźnie w sposób świadomy nie podejmuje działań zmierzających do zapewnienia ich finansowania. W ocenie Sądu uznać więc należy, że uchwały dotyczące remontów pozostają oderwane od możliwości finansowych pozwanej Wspólnoty i są w tej sytuacji niemożliwe do przeprowadzenia, co było wiadomym tak w chwili ich podejmowania jak i obecnie. Bez znaczenia są w tym przypadku stwierdzenia w treści uchwał, że finansowanie uchwał zostanie ustalone w odrębnej uchwale. Od podjęcia zaskarżonych uchwał minęło kilka lat. Jeżeli Wspólnota miałaby faktycznie wolę zapewnienia finansowania

remontu to czasu było wystarczająco dużo aby podjąć odpowiednią uchwałę. Skoro tego jednak nie uczyniono, to znaczy że członkowie pozwanej Wspólnoty nie mają takiego zamiaru.

Zdaniem Sądu podjęcie uchwał, które nie mogą być zrealizowane nie stanowiłoby praktycznego problemu dla Wspólnoty, gdyby nie zawarte w nich zobowiązanie skierowane do zarządu, aby ten zwrócił się do wykonawców zapytaniami ofertowymi i pozyskał co najmniej 3 oferty na przeprowadzenie wymiany całej instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, sporządził specyfikację istotnych warunków zamówienia (dalej SIWZ) do wymiany okien i parapetów oraz prac związanych z prześwietem bramowym oraz klatką schodową.

Sąd zwrócił uwagę na treść przepisu art. 72 § 2 kc, zgodnie z którym strona, która rozpoczęła lub prowadziła negocjacje z naruszeniem dobrych obyczajów, w szczególności bez zamiaru zawarcia umowy, jest obowiązana do naprawienia szkody, jaką druga strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy. Według Sądu trudno uznać, że skierowanie do jakiegokolwiek wykonawcy zapytania ofertowego w sytuacji stałego braku finansowania jakichkolwiek prac remontowych uznać można za działanie w dobrej wierze. Wspólnocie doskonale wiadomym było, że nie ma i nie będzie miała środków na sfinansowanie planowanych remontów. Pozyskiwanie w takim przypadku ofert od wykonawców wiązać by się mogło jedynie ze stratą dla nich. Kolejna kwestia to zobowiązanie Zarządu do sporządzenia SIWZ, który jest podstawowym dokumentem podczas postępowania o udzielenie zamówienia publicznego. Zawiera przede wszystkim: warunki jakie powinien spełnić wykonawca, wykaz elementów jakie powinny znaleźć się w ofercie oraz podstawowe dane dotyczące zamówienia. Sąd zwrócił uwagę, na przepis art. 36 ustawy Prawo zamówień publicznych, który wymienia jakie informacje winny być zawarte w SIWZ i stwierdził, że jest to dokument, którego sporządzenie wymaga nie tylko wiedzy i doświadczenia, lecz również dużego nakładu pracy, zatem również jego sporządzenie wiąże się wymiernymi nakładami finansowymi. Według Sądu w sytuacji kiedy nie ma szans aby doszło do realizacji planów remontowych, wobec nie zagwarantowania źródeł ich finansowania – zobowiązanie do sporządzenia SIWZ, jak również wystąpienia z zapytaniem ofertowym, będzie prowadzić do strat finansowych po stronie pozwanej, co według Sądu stanowi działanie wyraźnie sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz z interesem wszystkich właścicieli.

Wyżej wskazane przyczyny w ocenie Sądu Okręgowego wymagają orzeczenia o uchyleniu zaskarżonych uchwał nr (...), (...) i (...).

Wobec szeroko omawianej przez pełnomocników stron kwestii zgodności ww. uchwał z ustawą Prawo zamówień publicznych Sąd wskazał, że kwestia ta wobec stwierdzonych uchybień nie miała znaczenia dla wydanego orzeczenia i jednie na marginesie podał, że treść wymienionych trzech uchwał wyraźnie nawiązywała do instytucji Prawa zamówień publicznych. W ocenie Sądu szacowana przez pozwaną wartość zamówienia poniżej 14 000 euro stała się zatem przyczyną odstąpienia w uchwale nr (...) od zobowiązania zarządu do sporządzenia SIWZ. Jednocześnie okoliczność ta wskazuje, że pozwana liczyła się z koniecznością przeprowadzenia procedury zamówień publicznych przy wymianie okien i remoncie klatki schodowej oraz prześwietu bramowego. Tym samym stanowisko pozwanej przed procesem i w jego trakcie jest wyraźnie sprzeczne. Sąd zaznaczył przy tym, że nie widzi potrzeby rozstrzygnięcia w tym procesie niewątpliwie spornej kwestii, czy środki wydatkowane przez jednostkę samorządu terytorialnego na remont budynku wspólnoty mieszkaniowej, gdzie podmiot publiczny ma udział większościowy wymaga stosowania procedur zamówień publicznych, jak o że powyżej wskazane przesłanki dostatecznie wskazują na potrzebę uchylenia uchwał nr (...), (...) i (...).

W kwestii uchwały nr (...) Sąd podał - kierując się normą art. 316 § 1 kpc, zgodnie z którą sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy - że w porównaniu do stanu sprawy z chwili wniesienia powództwa, pozwana Wspólnota mieszkaniowa jest obecnie reprezentowana przez zarządcę przymusowego, to jest (...) sp. z o.o. ustanowionego postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z 18 lutego 2015r (II Ns 317/13); zarządca ten uprawniony został do zarządzania nieruchomością wspólną w zakresie zwykłego zarządu – może także zwoływać zebrania członków Wspólnoty mieszkaniowej w celu powołania nowego zarządu. W ocenie Sądu nie jest w tej sytuacji zasadne wykonanie uchwały nr (...) chociażby ze względu na termin wykonania czynności

wskazanych w tej uchwale oraz fakt, że w tym momencie inny podmiot już wykonuje obowiązki zarządu pozwanej Wspólnoty.

Sąd podał, że strony niniejszego sporu wskazywały na inne toczące się między nimi postępowania, o których Sądowi wiadomo z urzędu. W ocenie Sądu w obecnej sytuacji działanie zarządcy przymusowego pozwoli na przyspieszenie zakończenia wspomnianych postępowań; jednocześnie wykonanie zaskarżonej uchwały byłoby w istocie wejściem w kompetencje ustanowionego prawomocnym postanowieniem sądu zarządcy tymczasowego. Zważywszy przy tym na uprawnienia przyznane zarządcy przymusowemu, Sąd stwierdził, że pozwana może podjąć działania zmierzające do powołania nowego zarządu bez konieczności angażowania do tego powódki i posiadanych przez nią środków, w tym środków technicznych (strona internetowa), którymi powódka ma słuszne prawo samodzielnie dysponować i których nie ma obowiązku stawiać do dyspozycji Wspólnoty, tak jak i pozostali członkowie pozwanej Wspólnoty nie mają obowiązku udostępniać swoich środków Wspólnocie. Z tych przyczyn Sąd stwierdził, że również uchwała nr (...) winna zostać uchylona.

Sąd Okręgowy dokonał ustaleń przede wszystkim na podstawie dołączonych przez strony dokumentów, szczegółowo wymienionych przy stanie faktyczny oraz zeznań świadków K. M., W. M. i P. G., które ocenił jako wiarygodne z uwagi na fakt, że ich teść jest jasna i zrozumiała oraz wzajemnie koresponduje.

Sąd podał przy tym, że postępowanie początkowo toczyło się z udziałem właścicieli lokali, do czasu zawieszenia postępowania postanowieniem z 7 stycznia 2013 . Podjęcie 26 maja 2015, nastąpiło natomiast po ustanowieniu postanowieniem z 18 lutego 2015 zarządcy przymusowego, który reprezentował pozwaną w niniejszym postępowaniu.

Wyrok ten, co do punktów III i IV zaskarżyła pozwana, zarzucając:

- naruszenie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892) poprzez przyjęcie, że zaskarżone uchwały naruszają zasadę prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną;

- rażące naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez dokonanie oceny dowodów oczywiście błędnej i wadliwej, błędów logicznego rozumowania, jak i sprzeczności z doświadczeniem życiowym polegającym na przyjęciu, iż w sytuacji faktycznej będącej podstawą pozwu podjęcie przez pozwaną wspólnotę uchwał (...), (...), (...) oraz (...) z 30 marca 2012 było nieuzasadnione i jako takie naruszało interes powódki,

- rażącego naruszenia art. 328 § 2 kpc poprzez nieprzedstawienie przyczyn, na mocy których Sąd I instancji odmówił wiarygodności dokumentacji przedstawionej przez pozwaną w zakresie stanu technicznego budynku położonego przy ul. (...), z którego wynika, iż stan ten jest bardzo zły i kwalifikuje się do remontu kapitalnego, co wynika z protokołu kontroli pięcioletniej stanu technicznego budynku/obiektu budowlanego (...) z 25 października 2010.

Powyższe zarzuty, zdaniem strony skarżącej, uzasadniają wnioski apelacji o zmianę punktów III i IV zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w odniesieniu do żądania uchylenia uchwał nr (...); (...); (...) oraz (...) z 30 marca 2012 (pkt III) i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych (pkt IV).

Pozwana złożyła też wniosek o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych za II instancję, ewentualnie, o uchylenie w zaskarżonej części wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z 12 maja 2016 i przekazanie niniejszej sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi I instancji - przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Apelacja zawiera uzasadnienie zarzutów.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się niezasadna.

Sąd Apelacyjny nie stwierdził wadliwości postępowania przed Sądem pierwszej instancji skutkujących nieważnością postępowania. Kontrola instancyjna nie wykazała też uchybień przepisom prawa materialnego oraz zarzucanych przez stronę apelującą błędów dotyczących oceny materiału dowodowego, czy naruszeń procedury w zakresie sporządzania uzasadnienia. Dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne dotyczące okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie znajdują odzwierciedlenie w przytoczonych na ich poparcie dowodach, a ich prawna ocena w kontekście weryfikacji żądania powódki i zarzutów pozwanej zasługuje na aprobatę. Stąd ustalenia te oraz wyprowadzone na ich podstawie wnioski prawne Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne.

Dodać przy tym należy, że obszerne przytoczenie ustaleń Sądu Okręgowego oraz wniosków i argumentów przedstawionych na ich poparcie, we wstępnej części niniejszego uzasadnienia, czyni niecelowym ponowne ich przedstawianie przez Sąd odwoławczy (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 marca 1999 r., II CKN 217/98, LEX nr 1213477). Odnosząc się zatem do zarzutów strony skarżącej oraz oceniając prawidłowość zastosowania przez Sąd pierwszej instancji norm prawa materialnego, Sąd Apelacyjny ponowi motywy Sądu Okręgowego jedynie w zakresie niezbędnym dla podkreślania istotnych w sprawie kwestii.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, że w ocenie Sądu odwoławczego nie doszło do naruszenia art. 328 §2 kpc. Zgodnie z tym unormowaniem, uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Jak wskazał przy tym Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 czerwca 2009 roku (sygnatura akt I UK 21/09, LEX nr 515699), powołanie się w skardze kasacyjnej na podstawę naruszenia w postaci art. 328 § 2 kpc jest usprawiedliwione tylko wówczas, gdy z uzasadnienia orzeczenia nie daje się odczytać, jaki stan faktyczny lub prawny stanowił podstawę rozstrzygnięcia, co uniemożliwia kontrolę kasacyjną. Podobnie w wyroku z dnia 4 marca 2009 roku (sygnatura akt II PK 210/08, LEX nr 523527) Sąd ten wskazał, że zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia może okazać się zasadny tylko wówczas, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wymienionych w art. 328 § 2 kpc zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli kasacyjnej, czyli gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie toku wyводу, który doprowadził do jego wydania. To, czy w istocie sprawa została wadliwie, czy prawidłowo rozstrzygnięta nie zależy od tego, jak zostało napisane uzasadnienie. Rozwijając tę myśl Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 grudnia 2008 roku (sygnatura akt I PK 96/08, LEX nr 529754) dodał, że sporządzenie uzasadnienia w sposób nie w pełni odpowiadający stawianym mu wymaganiom może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej wyjątkowo wtedy, gdy przedstawione w nim motywy nie pozwalają na przeprowadzenie kontroli kasacyjnej zaskarżonego orzeczenia. Jedynie w takim wypadku uchybienie art. 328 § 2 kpc może być uznane za mogące mieć wpływ na wynik sprawy. Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w wyroku z dnia 3 października 2008 roku (sygnatura akt II PK 48/08, LEX nr 513006).

Takich uchybień w niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny się nie doszukał. W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd orzekający w pierwszej instancji przedstawił zarówno ocenę dowodów, jak też ustalenia faktyczne poczynione na ich podstawie i w sposób prawidłowy zaprezentował przeprowadzony proces subsumcji. Zarówno motywy faktyczne, jak i prawne stanowiące podstawę zaskarżonego rozstrzygnięcia przedstawione zostały wyczerpująco i w jasny sposób, co pozwala na ich weryfikację w ramach wywołanej apelacją pozwanej kontroli instancyjnej.

Strona pozwana upatruje wręcz rażącego naruszenia art. 328 § 2 kpc poprzez nieprzedstawienie przyczyn, na mocy których Sąd I instancji odmówił wiarygodności dokumentacji przedstawionej przez pozwaną z 25 października 2010 w zakresie stanu technicznego budynku położonego przy ul. (...), z którego wynika, iż stan ten jest bardzo zły i kwalifikuje się do remontu kapitalnego.

Treść tego zarzutu stanowi przede wszystkim o nie dość wnikliwym zapoznaniu

się przez stronę apelującą z pisemnym uzasadnieniem zaskarżonego wyroku, bowiem Sąd przedstawiając ustalenia faktyczne w tej sprawie, między innymi powołał się na znajdujący się na kartach 215-225 protokół wskazany w omawianym zarzucie, a przedstawiając ocenę dowodów podał, że „dokonał ustaleń przede wszystkim na podstawie dołączonych przez strony dokumentów, szczegółowo wymienionych przy stanie faktycznym (...)”.

Istotne przy tym pozostaje, że z uzasadnienia wyroku Sądu pierwszej instancji

wynika, że potrzeba wykonania remontu w tym budynku jest pomiędzy stronami bezsporna i oczywiście uznana przez Sąd Okręgowy.

Nadto fakt, że budynek winien zostać poddany właśnie kapitalnemu remontowi, a nie remontom fragmentarycznym (do czego prowadziłyby uchwały nr (...), (...) i (...)), z uwagi na dostrzeżenie przez Sąd pierwszej instancji konieczności i racjonalności przeprowadzenia kompleksowego remontu, z uwagi na stan budynku, współzależności zachodzące pomiędzy robotami remontowymi z poszczególnych branży oraz zainwestowanie już przez pozwaną pokaźnych środków na opracowanie istniejącej dokumentacji na całościowy remont i przebudowę budynku, zdecydował o uwzględnieniu przez Sąd Okręgowy powództwa o uchylenie uchwał nr (...), (...) i (...).

Brak jest zatem również podstaw do stwierdzenia, iż Sąd ten – jak podnosi pozwana w uzasadnieniu zarzutu naruszenia art. 328 § 2 kpc – nie podał jakie elementy stanu faktycznego uzasadniają zastosowanie znajdującego podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie przepisu prawa materialnego.

Odnosząc się natomiast do zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 233 § 1 kpc, wskazać należy, że sąd odwoławczy, niezależnie od tego, czy prowadzi sam postępowanie dowodowe, czy jedynie weryfikuje ustalenia faktyczne dokonane przez sąd pierwszej instancji, ma obowiązek samodzielnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie. Jednakże - jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego - zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 kpc. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (por. przykładowo postanowienie z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., nr 5, poz. 33, postanowienie z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, nie publ., wyrok z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139,).

Podkreślić też trzeba, że w ramach swobody oceny dowodów, mieści się też wybór określonych dowodów spośród dowodów zgromadzonych, pozwalających na rekonstrukcję istotnych w sprawie faktów. Sytuacja, w której w sprawie pozostają zgromadzone dowody mogące prowadzić do wzajemnie wykluczających się wniosków, jest sytuacją immanentnie związaną z kontradiktoryjnym procesem

sądowym. Weryfikacja zatem dowodów i wybór przez Sąd orzekający w pierwszej instancji określonej grupy dowodów, na podstawie których Sąd odtwarza okoliczności, które w świetle przepisów prawa materialnego stanowią o istotnych w sprawie faktach stanowi realizację jednej z płaszczyzn swobodnej oceny dowodów. Powiązanie przy tym wynikających z dowodów tych wniosków w zgodzie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wyklucza możliwość skutecznego zdyskwalifikowania dokonanej przez Sąd oceny, tylko z tej przyczyny, że w procesie zgromadzono też dowody, prowadzące do innych, niż wyprowadzone przez Sąd pierwszej instancji, wniosków.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji w przedmiotowej sprawie nie narusza, ani reguł logicznego myślenia, ani zasad doświadczenia życiowego czy właściwego kojarzenia faktów. Nie sposób również przypisać Sądowi błędu w ocenie mocy poszczególnych dowodów. Zaznaczyć przy tym należy, że Sąd orzekający w pierwszej instancji – oceniając dowody – zgodnie z przepisem art. 233 § 1 kpc – odniósł ich znaczenie do całego, zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Zdaniem strony skarżącej Sąd Okręgowy rażąco naruszył art. 233 § 1 kpc poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez dokonanie oceny dowodów oczywiście błędnej i wadliwej, błędów logicznego rozumowania, jak i sprzeczności z doświadczeniem życiowym polegającym na przyjęciu, iż w sytuacji faktycznej będącej podstawą pozwu podjęcie przez pozwaną wspólnotę uchwał (...), (...), (...) oraz (...) z 30 marca 2012 było nieuzasadnione i jako takie naruszało interes powódki.

Treść tego zarzutu oraz jego uzasadnienia wskazują, że faktycznie strona pozwana przede wszystkim – poza polemicznym stwierdzeniem, że w jej ocenie uchwały dotyczą części wspólnych - zwalcza zasadność uznania przez Sąd pierwszej instancji, iż uchwały (...), (...), (...) oraz (...) winny zostać uchylone w świetle przepisu art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892). Pozwana bowiem nie tylko nie podjęła się próby wykazania, na tle realiów tej sprawy, iż ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd pierwszej instancji narusza któryś z wyznaczników oceny określonych w art. 233 § 1 kpc, ale nawet nie podnosi twierdzeń w tym zakresie. Eksponuje natomiast przede wszystkim fakt, że zaskarżone uchwały nie naruszają interesu powódki, jako że to z ustawy wynika zarówno sam obowiązek członka wspólnoty w partycypowaniu w utrzymaniu części wspólnych, jak i zakres tego obowiązku.

Odnosząc się zatem do tej kwestii, wskazać należy, że właśnie wynikający z ustawy zakres obowiązków powódki w tym przypadku może stanowić o ocenie zaskarżonych uchwał w kontekście interesu powódki, konieczność bowiem wydatkowania wysokich kwot szczególnie przemawia za dążeniem do ich racjonalnego spożytkowania.

Zdaniem Sądu odwoławczego skarżąca nie ma również racji podnosząc wprost, zarzut naruszenia art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892) poprzez przyjęcie, że zaskarżone uchwały naruszają zasadę prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Podzielając wieloaspektową i wyczerpującą argumentację Sąd pierwszej instancji odnośnie przyczyn uznania, iż uchwały objęte zakresem apelacji pozostają w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, bez konieczności ponownego szczegółowego przedstawiania tych motywów, podkreślić należy w szczególności, że słusznie Sąd pierwszej instancji dostrzegając w realiach tej sprawy konieczność i racjonalność przeprowadzenia kompleksowego remontu budynku należącego do pozwanej Wspólnoty, z uwagi na stan budynku, współzależności zachodzące pomiędzy robotami remontowymi pomiędzy poszczególnymi branżami oraz zainwestowanie już przez pozwaną pokaźnych środków na opracowanie istniejącej dokumentacji na całościowy remont i przebudowę budynku, uznał, że zaakceptowanie uchwał nr (...), (...) i (...) pozostaje w sprzeczności z zasadami właściwego zarządu nieruchomością wspólną. Dodać należy, że ich wdrożenie wymagałoby podejmowania szeregu niespójnych, nieskorelowanych czynności, w dodatku nie prowadzących do całościowego rozwiązania problemu wymagającej kompleksowego remontu substancji budynku. Nadto przy braku koncepcji na sfinansowanie prac objętych uchwałami.

Sąd Apelacyjny nie podzielił też stanowiska pozwanej – nie wyartykułowanego wprawdzie jako zrzut apelacji, ale wspomnianego w jej uzasadnieniu – w myśl którego wobec uznania powództwa co do części powództwa przy pierwszej czynności nie uzasadnionym było obciążanie jej kosztami postępowania w tym zakresie. Zgodnie z bowiem z przepisem art. 101 kpc zwrot kosztów należy się pozwanemu pomimo uwzględnienia powództwa, jeżeli nie dał powodu do wytoczenia sprawy i uznał przy pierwszej czynności procesowej żądanie pozwu. Pozwana wprawdzie uznała w odpowiedzi na pozew powództwo, co do uchylenia części zaskarżonych przez powódkę uchwał, to nie wykazała, że nie dała podstaw do wytoczenia zwalczających je powództwa.

Mając zatem na uwadze, że prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji nie obaliły zarzuty zgłoszone przez pozwaną w apelacji oraz że Sąd odwoławczy nie stwierdził uchybień, które winien brać pod uwagę z urzędu – na podstawie przepisu art. 385 kpc – wywiedziona w sprawie apelacja została oddalona jako bezzasadna.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 kpc, art. 98 § 1, 3 i 4 kpc, art. 99 kpc oraz § 21 i § 8 ust. 1 pkt 1 i w związku z § 20 oraz w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 2 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804), w związku z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (D z.U. z 2016 r., poz.1667).

Dariusz Ryszał Agnieszka Sołtyka Małgorzata Gawinek