

**Sygn. akt I ACa 20/20**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 29 września 2020 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:**

Przewodniczący: Sędzia Roman Dziczek (spr.)

Sędziowie: Beata Byszewska

del. Dagmara Olczak-Dąbrowska

Protokolant: Sławomir Mzyk

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. O.

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

o uchylenie uchwał, ewentualnie o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 30 października 2019 r., sygn. akt XXIV C 886/18

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od A. O. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Dagmara Olczak-Dąbrowska Roman Dziczek Beata Byszewska

Sygn. akt I ACa 20/20

## UZASADNIENIE

Pozwem z 13 września 2018 roku powód A. O. wniósł o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.:

- nr (...) z 1 sierpnia 2018 roku w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu z premią remontową (...) i ustanowienia prawnego zabezpieczenia tego kredytu oraz udzielenia zarządowi pełnomocnictwa oraz
- nr (...) z 1 sierpnia 2018 roku w sprawie wykonania robót remontowych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że jest członkiem pozwanej Wspólnoty. Podniósł, że zaskarżone uchwały były sprzeczne z prawem, niezgodne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością, jak również naruszały jego interesy jako właściciela lokalu. Uchwała nr (...) była sprzeczna z prawem, gdyż niezgodnie z art. 22 ust. 2 u.w.l. nie dołączono do niej projektu umowy, na której zawarcie Wspólnota wyraziła zgodę, a tym samym owa zgoda

miała charakter blankietowy. W zaskarżonej uchwale nie sprecyzowano wystarczająco treści czynności prawnej, na którą Wspólnota wyraziła zgodę, w szczególności nie określono podmiotu, z którym miałyby zostać zawarta umowa kredytowa i warunków udzielenia kredytu. Treść uchwały nie stawiała żadnych granic w dysponowaniu przez zarząd Wspólnoty środkami z funduszu remontowego. Planowany kredyt sprzecznie z prawem mógł w świetle zaskarżonej uchwały być zabezpieczony na środkach stanowiących indywidualną własność członków Wspólnoty. Żądając uchylenia uchwały nr (...) powód wskazał, że przeznacza ona ze środków funduszu remontowego kwotę 168.000 zł na cele remontowe w postaci docieplenia elewacji, a tymczasem remont elewacji z dociepleniem ma charakter inwestycji, a co za tym idzie nie może być finansowany z funduszu remontowego. Nadto A. O. zarzucił, że uchwała była niezgodna z prawem, gdyż przewidywała finansowanie z funduszu remontowego prac na nieruchomościach sąsiednich, a zatem wykraczała poza zakres uprawnień przysługujących wspólnocie mieszkaniowej (pozew – k. 3-21).

Pismem z 2 września 2019 roku powód rozszerzył powództwo i zgłosił żądanie ewentualne w stosunku do żądania o uchylenie zaskarżonych uchwał, a mianowicie o stwierdzenie ich nieistnienia. Uzasadniając swoje stanowisko podał, że z załączonych do akt sprawy kart do głosowania właścicieli lokali wynika, że suma głosów oddanych za zaskarżonymi uchwałami nie przekroczyła 50 % udziałów. Policzony jako oddany za uchwałami głos A. R. nie może być uznany za ważnie oddany, gdyż działała ona za pośrednictwem wadliwie umocowanego pełnomocnika (pismo – k. 329-330).

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że pozew jest próbą zablokowania wykonania termomodernizacji budynku Wspólnoty. Zdaniem pozwanej zaskarżone uchwały były zgodne z przepisami prawa, nie naruszały zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani interesu powoda. Wskazała, że w związku z prowadzeniem spraw Wspólnoty mieszkaniowej przez zarząd, który składa się z jej mieszkańców, a zatem osób, które nie są profesjonalistami w zarządzaniu, nie można stawiać zbyt formalistycznych wymagań projektom uchwał podejmowanych przez Wspólnotę. Zaskarżona uchwała o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie kredytu była wystarczająco precyzyjna, gdyż wskazywała, jakiego rodzaju zobowiązania i w jakiej wysokości dotyczyła. Uchwała ta nie pozostawiała zarządowi Wspólnoty dowolności w wydatkowaniu środków Wspólnoty. Planowany przez Wspólnotę zakres prac remontowych pozostawał w zgodzie z audytem remontowym, który potwierdził zasadność wykonania ocieplenia ścian zewnętrznych. Na podstawie tego audytu powstał projekt budowlany docieplenia elewacji budynku oraz regulacji centralnego ogrzewania, następnie dwukrotnie aktualizowany. Wysokość kredytu wskazana w uchwale nr (...) wynikała z zakresu prac wskazanych w zaktualizowanym audycie. Pozwana uzgodniła z (...) W., że w chwili, kiedy nadejdzie potrzeba skorzystania z terenu sąsiednich nieruchomości miasto wydzierżawi odpowiedni pas gruntu. Wbrew stanowisku powoda przygotowany przez Wspólnotę projekt termomodernizacji był zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Z oczywistych przyczyn modernizację elewacji należy ocenić jako remont, a nie nową inwestycję. W sytuacji, kiedy istnieją obiektywne wskazania do ocieplenia całego budynku, zaś powód sam wykonał ocieplenie swego lokalu od wewnątrz i korzysta z własnej instalacji grzewczej niezależnej od wspólnego systemu centralnego ogrzewania, nie można uznać, że potrzeba ochrony indywidualnego interesu powoda przemawiała za uchyleniem spornych uchwał (odpowiedź na pozew – k. 252-257).

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 30 października 2019 r. oddalił powództwo i obciążył powoda kosztami postępowania.

Sąd ten ustalił następujący stan faktyczny.

A. O. jest właścicielem lokalu położonego w W. przy ul. (...) oraz członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Lokal numer (...) powstał na skutek adaptacji poddasza. Posiada dodatkowe wewnętrzne ocieplenie i własny system ogrzewania (okoliczności bezsporne, projekt adaptacji części strychu na pomieszczenie mieszkalne – k. 72-76).

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. jest reprezentowana przez jednoosobowy zarząd w osobie P. S., jednego z właścicieli lokali we Wspólnocie. Administrowanie nieruchomością zostało powierzone licencjonowanemu zarządcy w osobie I. T. (1). Do zakresu jej obowiązków należą czynności zlecone przez Wspólnotę

i zarząd (uchwała – k. 125, karty do głosowania – k. 243-248, oświadczenie – k. 249, zeznania świadka I. T. (1) – k. 287-289, umowa - k. 55-56).

31 marca 2014 roku na zebraniu Wspólnoty właściciele lokali uznali za konieczne zaplanowanie w najbliższych latach remontu elewacji, ocieplenia budynku, izolacji fundamentów oraz remontu klatek. W związku z tym postanowiono zobowiązać zarząd do wyboru najkorzystniejszej oferty w sprawie wykonania audytu oraz projektu elewacji. W konsekwencji, właściciele lokali podjęli uchwałę numer (...) w sprawie przyjęcia planu remontów na rok 2014. Uznano, za konieczne zaplanowanie w najbliższych 2-3 latach remontu elewacji, ocieplenia budynku, izolacji fundamentów oraz remontu klatek. Ponadto zobligowano zarząd do wyboru najkorzystniejszej oferty w sprawie wykonania audytu oraz projektu elewacji i remontu klatek schodowych (protokół zebrania – k. 185).

10 lutego 2015 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej, w trakcie którego dyskutowano nad projektem uchwały nr (...) w sprawie wykonania projektu ocieplenia budynku oraz uchwały nr (...) dotyczącej nowego regulaminu rozliczania kosztów ciepła oraz zimnej wody i odprowadzenia ścieków. A. O. podnosił w czasie zebrania, że wykonanie termomodernizacji budynku jest nieopłacalne, a także spowoduje zagrożenie dla jego lokalu, gdyż może doprowadzić do zawilgocenia i zagrzybienia ścian. Wnosił o przeprowadzenie ekspertyzy, której przedmiotem będzie ocena zagrożeń związanych z planowanym ociepleniem elewacji. Jego żądanie nie zostało uwzględnione. Z uwagi na brak wymaganej większości uchwały zostały skierowane do głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów (protokół – k. 186).

16 marca 2015 r. Prezydent (...) W. wydał decyzję nr (...), w której zezwolił Wspólnocie Mieszkaniowej na zlokalizowanie w pasie drogowym ul. (...) elementu obiektu budowlanego – warstwy ocieplającej na zewnętrznych ścianach budynku mieszkalnego (decyzja – k. 258-259).

17 kwietnia 2015 r. pomiędzy (...) W., a pozwaną Wspólnotą reprezentowaną przez członka zarządu A. K., została zawarta umowa dzierżawy gruntu niezabudowanego o pow. 3 m<sup>2</sup> w okresie od 1 października 2015 r. do 30 września 2018 r., z przeznaczeniem na docieplenie budynku przy ul. (...) w W. (umowa – k. 187-190).

Postanowieniem nr (...) z 26 maja 2015 roku Prezydent (...) W. nałożył na Wspólnotę Mieszkaniową budynku przy ul. (...) w W. obowiązek usunięcia nieprawidłowości w dokumentacji załączonej do wniosku złożonego 20 kwietnia 2015 r. w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę dla inwestycji polegającej na dociepleniu elewacji budynku wraz z wykonaniem izolacji wodnej fundamentów. Wśród wymienionych nieprawidłowości wskazano, że w projekcie budowlanym należy precyzyjnie wyjaśnić przyjęte rozwiązania projektowe dotyczące ocieplenia budynku w poziomie poddasza, w nawiązaniu do istniejącego ocieplenia wewnętrznego na tej kondygnacji, gdyż poddasze w przedmiotowym budynku zostało ocieplone od wewnątrz, zgodnie z uzgodnionym projektem z 18 listopada 1988, zaś wykonanie w takim przypadku docieplenia od zewnątrz może powodować skraplanie pary wodnej i powstawanie grzybów na ścianach budynku (decyzja – k. 53-54).

10 czerwca 2015 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej zwołał nieformalne zebranie właścicieli lokali, którego celem było omówienie planów remontowych, planu zaciągnięcia kredytu bankowego na sfinansowanie prac remontowych oraz bieżących spraw wspólnoty. Na spotkaniu obecny był przedstawiciel (...) Banku (...) SA, który udzielił mieszkańcom informacji na temat warunków udzielania przez bank kredytu. A. O. był obecny na spotkaniu (ogłoszenie i lista obecności – k. 182-182odwrot).

W czerwcu 2015 roku na zlecenie Wspólnoty sporządzono projekt budowlano-wykonawczy regulacji instalacji centralnego ogrzewania z wymianą grzejników w budynku przy ul. (...), związany z projektowaną termomodernizacją budynku (projekt – k. 57-69).

Powództwo A. O. o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty z 3 marca 2015 roku nr (...) w części dotyczącej wykonania projektu ocieplenia elewacji wraz z izolacją fundamentów i nr (...) w sprawie uchwalenia regulaminu rozliczenia kosztów ciepła oraz zimnej wody zostało oddalone wyrokiem tut. Sądu z 9 grudnia 2015 roku (sygn. akt XXIV C

346/15). Apelacja powoda od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 13 czerwca 2017 roku (sygn. akt I ACa 526/16) (wyroki z uzasadnieniami: SO – k. 192-198, SA – k. 199-201).

Powództwo A. O. o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty z 2 lipca 2015 roku nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu z premią (...) i ustanowienia prawnego zabezpieczenia tego kredytu oraz udzielenia zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa - zostało uwzględnione wyrokiem tut. Sądu z 23 marca 2016 roku (sygn. akt XXIV C 792/15). Sąd Apelacyjny w Warszawie – na skutek apelacji pozwanej Wspólnoty – wyrokiem z 19 października 2017 roku (sygn. akt I ACa 1108/16) zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił. Wyrokiem z 9 maja 2019 roku, wydanym w składzie: B. J., M. K. i T. S., Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego z 19 października 2017 roku w części, a mianowicie w zakresie, w jakim Sąd Apelacyjny w Warszawie zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie uchylający zaskarżoną uchwałę w zakresie § 1 pkt 1 lit. b (sygn. akt I CSK 197/18) (wyroki z uzasadnieniami: SO – k. 222-225, SA – k. 227-235, SN – k. 331-339).

15 marca 2016 r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2016 rok. A. O. głosował przeciwko jej przyjęciu. W punkcie 1. podjętej uchwały zatwierdzono plan gospodarczy Wspólnoty Mieszkaniowej na 2016 r., którego część stanowił załącznik do uchwały. W punkcie 2. ustalono od 1 kwietnia 2016 r. zaliczkę comiesięczną na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 5,01 zł/ za m2 powierzchni użytkowej lokali, z czego 2,50 zł/m2 miało być przeznaczone na fundusz remontowy. W punkcie 3. ustalono comiesięczne wynagrodzenie zarządu wspólnoty mieszkaniowej na 100 zł. W punkcie 4. postanowiono ze środków funduszu remontowego oraz kredytu sfinansować: wykonanie remontu systemu grzewczego (wymiana grzejników, montaż śrubunków z zaworami odcinającymi przy grzejnikach, montaż zaworów termostatycznych, regulacja instalacji) – koszt ok. 43.200 zł; wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych – koszt ok. 122.000 zł, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian gruntowych – koszt ok. 30.000 zł; wymianę okien w piwnicy i drzwi do klatki schodowej – koszt ok. 9.000 zł; audyty, projekty techniczne, nadzory – koszt ok 20.500 zł. W punkcie 5. wskazano na utrzymanie obowiązującego w latach poprzednich zakresu odpowiedzialności wspólnoty za utrzymanie stanu technicznego instalacji budynku. W punkcie 6. powierzono wykonanie planu zarządowi i administratorowi (uchwała – k. 183, lista głosowania – k. 184).

Powództwo A. O. o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty z 15 marca 2016 roku nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2016 rok zostało wyrokiem tut. Sądu z 8 lutego 2017 roku oddalone (sygn. akt XXIV C 391/16). Apelacja powoda od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 4 czerwca 2018 roku (sygn. akt I ACa 693/17) (wyroki z uzasadnieniami: SO – k. 202-209, sprostowanie wyroku SO – k. 210, SA – k. 211-221).

7 marca 2018 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., w trakcie którego dyskutowano m.in. nad projektem uchwały nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2018 rok. Przewodnicząca zebrania omówiła treść projektu uchwały i wyjaśniła obecnym, że z uwagi na znaczny wzrost cen na rynku robót budowlanych koszty remontu określone dokumentacją z 2015 roku są wyższe i że jeśli plany remontowe mają być realizowane dokumentacja będzie wymagała aktualizacji, niezbędne miało być też podniesienie zaliczki na Fundusz Remontowy, co z kolei miało być warunkiem uzyskania kredytu w kwocie wyższej niż dotychczas zakładano. A. O. zapytał, czy projekt ocieplenia budynku jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, na co Przewodnicząca zebrania odpowiedziała, że dokumentacja wymaga aktualizacji tylko w zakresie kosztowym, zaś technologia nie ulega zmianie. Ze względu na niską frekwencję uchwała (...) nie uzyskała większości i została skierowana do głosowania w trybie obieguym (protokół – k. 141).

11 kwietnia 2018 roku Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2018 rok. W pkt. 3. przewidywała ona sfinansowanie ze środków funduszu remontowego: przebudowy komina wspólnego z sąsiednią nieruchomością za ok. 16 500 zł, aktualizację dokumentacji kosztorysowej regulacji c.o. za 246 zł, aktualizację audytu za 500 zł oraz aktualizację dokumentacji kosztorysowej docieplania elewacji i izolacji przeciwwodnej – za 1 000 zł. Wykonanie planu w pkt. 5. uchwały powierzono zarządowi i administratorowi (uchwała – k. 28).

W maju 2018 roku na zlecenie pozwanej został sporządzony audyt remontowy budynku mieszkalnego przy ul. (...) w W. wskazujący zasadność wykonania: remontu systemu centralnego ogrzewania, ocieplenia ścian zewnętrznych budynku, izolacji przeciwwilgociowej ścian gruntowych oraz innych drobniejszych prac. Dzięki przeprowadzeniu robót opisanych w audycie Wspólnota mogłaby liczyć na uzyskanie premii remontowej w wysokości niespełna 40 000 zł (audyt – k. 143-179).

A. O. po otrzymaniu projektu uchwały nr (...) zwrócił się 18 czerwca 2018 roku do zarządu Wspólnoty o uzupełnienie uchwały o projekt umowy kredytowej z bankiem wraz z załącznikami do umowy i kosztami całkowitymi kredytu tak, aby projekt umowy kredytowej stał się integralną częścią uchwały oraz przesłanie właścicielom tworzącym wspólnotę mieszkaniową treści projektu umowy kredytowej z bankiem (e-mail – k. 32).

Pozwana Wspólnota 1 sierpnia 2018 roku podjęła uchwałę nr (...). W § 1 uchwały wyrażono zgodę na zaciągnięcie przez zarząd kredytu z premią z (...) (remontową) do kwoty 200.000 zł z okresem kredytowania do 240 miesięcy z przeznaczeniem na sfinansowanie kosztów robót remontowych budynku położonego w W. przy ul. (...), obejmujących docieplenie elewacji wraz z wykonaniem izolacji przeciwwodnej i regulację instalacji centralnego ogrzewania. Właściciele lokali wyrazili jednocześnie zgodę na określenie przez zarząd terminu zakończenia wymienionych w uchwale robót remontowych oraz dokonywanie jego zmiany, a także na zabezpieczenie kredytu w formie przelewu wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia budynku, umownej klauzuli potrącenia wymagalnych wierzytelności z tytułu kredytu z wierzytelnościami z rachunku bieżącego/rachunku funduszu remontowego, których posiadaczem jest Wspólnota Mieszkaniowa i prowadzonych w banku, który udzielił kredytu, oraz przelewu wierzytelności Wspólnoty Mieszkaniowej z tytułu wpłat na fundusz remontowy. Wspólnota wyraziła nadto zgodę, aby w okresie kredytu rachunki bankowe Wspólnoty były prowadzone w banku, który udzielił kredytu, ewentualne nowe rachunki też były otwierane w tym banku i aby na rachunkach tych nie można było zabezpieczać wierzytelności innych banków. Zarząd Wspólnoty uzyskał zgodę na pokrycie ewentualnych większych niż kwota kredytu kosztów remontu ze środków Wspólnoty. Wspólnota zobowiązała się też do niezmnieszenia bez zgody kredytującego banku zaliczki na fundusz remontowy poniżej 3 zł za m. kw. W § 2 uchwały nr (...) członkowie wspólnoty na podstawie przepisu art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali udzielili zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej w osobie A. K. pełnomocnictwa do dokonania wszystkich czynności związanych z zaciągnięciem i spłatą kredytu oraz ustanowieniem prawnych zabezpieczeń, w szczególności do złożenia wniosku o udzielenie kredytu wraz z wymaganymi dokumentami i negocjowania warunków udzielenia kredytu, zawarcia umowy kredytu oraz umów ustanawiających prawne zabezpieczenie kredytu oraz do dokonywania ich zmiany, rozwiązywania itp. oraz do złożenia dyspozycji wypłaty kredytu.

W głosowaniu wzięło udział 9 właścicieli lokali dysponujących łącznym udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 35 587 na 59 500 wszystkich udziałów. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele dysponujący 30 950 udziałami, przeciw jej podjęciu głosowali właściciele dysponujący 4 637 udziałami. Uchwała została podjęta w wyniku indywidualnego zbierania głosów od 12 czerwca do 1 sierpnia 2018 r. Treść uchwały została sporządzona w oparciu o wzorzec przekazany przez bank, w którym miał zostać zaciągnięty kredyt (uchwała – k. 29, lista do głosowania – k. 128, indywidualne karty do głosowania – k. 129-133, zeznania I. T. – k. 288-289).

1 sierpnia 2018 roku członkowie pozwanej Wspólnoty podjęli również uchwałę nr (...) w sprawie wykonania robót remontowych. W punkcie 1. przewidywała ona sfinansowanie ze środków funduszu remontowego i kredytu z premią (...) (remontową): wykonania remontu systemu grzewczego (bez wymiany grzejników) za ok. 33.000 zł brutto, wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych za ok. 168.000 zł brutto, wykonanie izolacji przeciwwilgociowej ścian gruntowych za ok. 74.000 zł brutto i nadzory inwestorskie za ok. 10.000 zł. Wykonanie uchwały w pkt 2. powierzono zarządowi i administratorowi.

Za uchwałą głosowali właściciele reprezentujący 30 950 udziałów na 59 500, przeciw uchwale głosowali właściciele reprezentujący 4 637 udziałów. Uchwała została podjęta w wyniku indywidualnego zbierania głosów od 12 czerwca do 1 sierpnia 2018 roku (uchwała – k. 31, karta do głosowania – k. 135, indywidualne karty do głosowania – k. 136-140).

W przypadku obu zaskarżonych uchwał, za właścicielkę lokalu nr (...) D. G. przeciwko przyjęciu uchwał głosował K. G. (1), na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa. W imieniu A. R., współwłaścicielki lokalu nr (...), głosowała K. R. (1), która działała w oparciu o pełnomocnictwo udzielone jej 26 lipca 2018 roku m. in. do głosowania zaskarżonych uchwał (pełnomocnictwo dla K. R. – k. 292, pełnomocnictwo dla K. G. – k. 293).

Wyrokiem z 20 grudnia 2018 roku (sygn. akt I C 1394/17) Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie w sprawie z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. przeciwko A. O. o zapłatę zasądził od A. O. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 6.744,15 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie tytułem zaległych opłat za media i centralne ogrzewanie za okres od kwietnia 2012 roku do września 2016 r. (wyrok SR – k. 300-327).

23 kwietnia 2019 r. Prezydent (...) W. wydał decyzję nr (...), w której wniósł sprzeciw wobec zgłoszenia przez Wspólnotę Mieszkaniową zamiaru wykonania robót budowlanych polegających na dociepleniu elewacji oraz wykonaniu izolacji wodnej fundamentów w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) w W. i nałożył obowiązek uzyskania pozwolenia na budowę (decyzja – k. 283).

Powyższy stan faktyczny Sąd pierwszej instancji ustalił na podstawie powołanych dokumentów. Strony w toku postępowania nie kwestionowały ich autentyczności. Nie budziły one również wątpliwości Sądu. Za wiarygodne uznał także zeznania świadka I. T. (1) (protokół – k. 287-289). Zeznania te korespondowały bowiem ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, wypowiedzi świadka były precyzyjne i logiczne.

Sąd oddalił wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadka A. R. zgłoszonej na okoliczność, że udzielając pełnomocnictwa działała z zamiarem upoważnienia córki do głosowania m. in. nad spornymi uchwałami. Wniosek ten dotyczył okoliczności istotnej dla rozstrzygnięcia. Jak wskazuje się w orzecznictwie, odkodowanie treści przysługującego danej osobie umocowania może nastąpić następczo – w ramach postępowania dowodowego przed sądem powszechnym (zob. wyrok SA w Warszawie z 20 stycznia 2017 r., I ACa 426/15). W ocenie Sądu nie było jednak powodu, aby go uwzględnić, gdyż sama wykładnia treści pełnomocnictwa udzielonego przez współwłaścicielkę lokalu nr (...), dokonana w świetle okoliczności, w których zostało udzielone, prowadziła do wniosku o szczególnym charakterze tego pełnomocnictwa, co nie wymagało dodatkowego dowodu z przesłuchania świadka.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

W pozwie powód domagał się początkowo uchylenia podjętych przez członków pozwanej Wspólnoty uchwał nr(...) i (...), a następnie wniósł nadto o ewentualne ustalenie ich nieistnienia.

W związku z tym, że żądanie ustalenia nieistnienia uchwał miało charakter dalej idący należało ocenić je w pierwszej kolejności. O wystąpieniu przesłanek do uchylenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej można bowiem mówić dopiero, gdy uprzednio ustalono, że one istnieją – że zostały w ogóle podjęte.

Zdaniem powoda przedmiotowe uchwały nie istniały, gdyż członkowie wspólnoty, którzy głosowali za ich przyjęciem nie posiadali większości udziałów w nieruchomości wspólnej. Jak wywodził powód, z załączonych do akt sprawy kart do głosowania wynikało, że w sposób ważny nie oddała głosu współwłaściciela lokalu nr (...) A. R., w wyniku czego suma udziałów należących do osób, które poparły zaskarżone uchwały nie przekroczyła 50 %. Zarzut ten należało ocenić przy uwzględnieniu, że uchwała o wyrażeniu zgody na zaciągnięcie kredytu w kwocie 200 000 zł na cele remontowe przekraczała zakres zwykłego zarządu, zatem do głosowania nad nią za pośrednictwem pełnomocnika właściciel powinien udzielić pełnomocnictwa rodzajowego lub szczególnego (art. 98 k.c.). Pełnomocnictwo udzielone przez A. R. jej córce K. R. (1) 26 lipca 2018 roku, a zatem na kilka dni przed momentem głosowania należało ocenić jako pełnomocnictwo szczególne (k. 130). Okoliczność, co było przedmiotem zaskarżonych uchwał była bowiem od dłuższego czasu, przynajmniej od rozesłania projektu właścicielom, co stało się 13 czerwca 2018 roku, poddawana dyskusji we Wspólnocie, zatem współwłaścicielka lokalu nr (...) A. R. wiedziała, nad którymi konkretnie uchwałami będzie głosowała pełnomocniczka w osobie córki. Tym samym wspomniane pełnomocnictwo, choć nie zostało to w nim dosłownie wyrażone, upoważniało do oddania głosu co do konkretnych uchwał. Miało zatem charakter szczególny.

Głos oddany przez obie współwłaścicielki lokalu nr (...), a mianowicie K. R. (1) osobiście, oraz A. R. za pośrednictwem córki, był więc oddany w sposób ważny, co przekładało się na ustalenie, że za obiema spornymi uchwałami opowiedzieli się właściciele posiadający ponad połowę udziałów w nieruchomości wspólnej. Tym samym nie można było uznać, co postulował powód, że uchwały te w ogóle nie zostały podjęte, a zatem nie istniały.

Żądanie powoda o ustalenie nieistnienia zaskarżonych uchwał nie nadawało się więc do uwzględnienia.

Podstawę prawną powództwa o uchylenie uchwał stanowił art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2019 r. poz. 737 ze zm.; dalej: u.w.l.), który przewiduje, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Z kolei art. 25 ust. 1a u.w.l. 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 wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Z art. 25 ust. 1 u.w.l. wynika zatem, 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.

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.

To 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, że sąd weryfikując zasadność powództwa powinien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale (Adam Doliwa, Prawo mieszkaniowe, Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck, rok 2006, wyd. 3). Podkreślił, że podstawowym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie i głównie pod tym kątem powinna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Termin na wniesienie powództwa o uchylenie uchwały wynosi, zgodnie z art. 25 ust. 1a u.w.l. sześć tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Powód zaskarżył wskazane w pozwie uchwały w przewidzianym ustawą terminie. Powód zapoznał się z treścią uchwał 27 sierpnia 2018 roku (korespondencja e-mail – k. 23-25), a pozew został wniesiony 13 września 2018 roku.

Stosownie do art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Na tle zacytowanej regulacji ujawniły się w orzecznictwie rozbieżności odnośnie stopnia precyzji, z jaką w uchwale zezwalającej, powinna być określona czynność prawna, na dokonanie której uchwała wyraża

zgode. Należy się zgodzić, że zezwolenie właścicieli lokali nie może przyznawać zarządowi całkowitej dowolności działania. Wypaczałoby to sens przepisu i uniemożliwiałoby późniejszą kontrolę wykonania uchwały. Jak podnosi się w doktrynie, trudno się jednak zgodzić, aby każda uchwała właścicieli upoważniająca zarząd wspólnoty do dokonania określonej czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną miała dokładnie precyzować wszystkie okoliczności istotne podmiotowo i przedmiotowo, a także wskazywać indywidualnie drugą stronę umowy (tak M. Berek w komentarzu do art. 22 u.w.l. pod red. K. Osajdy, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2019). W wielu przypadkach takie ograniczenie byłoby niepraktyczne, gdyż przykładowo nie zawsze oznaczenie drugiej strony umowy jest istotnym elementem planowanej czynności. Należy uznać, że interes właścicieli wystarczająco zabezpiecza określenie najistotniejszych warunków danej czynności (np. wskazanie górnej wysokości zobowiązania, które może zaciągnąć zarząd, ogólnych wymagań co do kwalifikacji drugiej strony umowy itp.).

Odnosząc powyższe do zaskarżonej uchwały nr (...) Sąd ocenił, że została ona podjęta z zachowaniem wymogów art. 22 ust. 2 u.w.l. Uchwała określała bowiem rodzaj czynności, na który wspólnota wyrażała zgodę (kredyt z premią z (...)), wysokość zaciąganego zobowiązania (do 200 000 zł), okres kredytowania (do 240 miesięcy) i cel umowy (sfinansowanie kosztów remontu budynku wspólnoty polegającego na dociepleniu elewacji i regulacji instalacji centralnego ogrzewania). W ten sposób skonkretyzowane warunki planowanej czynności wykluczały ocenę, że uchwała miała charakter blankietowy.

Sąd nie podzielił zapatrywania powoda, że dla zgodności z prawem uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 2 u.w.l., niezbędne jest załączenie projektu czynności. Wymaganie takie byłoby nadmiernie rygorystyczne i nieoparte na ustawie.

W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że w przypadku, gdy zarząd wspólnoty sprawowany jest przez osoby nie zajmujące się tym profesjonalnie, a tak jest w przypadku pozwanej, należy unikać zbędnego formalizmu, który mógłby prowadzić do paraliżu w zakresie prowadzenia spraw wspólnoty. Tylko istotne uchybienia mające wpływ na treść uchwał podejmowanych przez członków wspólnoty powinny skutkować uchYLENIEM uchwały przez sąd (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 29 maja 2015 r., I ACa 143/15). Takich istotnych wad zaskarżona uchwała nie miała.

W ocenie Sądu, opisane w uchwale nr (...)wymogi czynności, na którą wspólnota udzieliła zgody, były wystarczające, aby uznać, że uchwała nie pozwałała – wbrew stanowisku powoda – na swobodne decydowanie przez zarząd Wspólnoty o wydatkowaniu środków pieniężnych Wspólnoty.

Istotnie, w uchwale nie wskazano oprocentowania planowanego kredytu, czy wysokości prowizji banku. Nie oznaczało to jednak, że zarząd miał pełną swobodę w tym zakresie. Zarząd z natury rzeczy jest bowiem zobligowany do działania gospodarnego i rzetelnego, zatem ma obowiązek zadbania, aby zaciągnąć kredyt przy możliwie niskim oprocentowaniu i prowizji bankowej. Należy domniemywać, iż zarząd swoje czynności wykona z korzyścią dla wspólnoty. Ponadto trudno jest podejrzewać członków zarządu o to, aby wyrażali zgodę na niekorzystne warunki kredytu w sytuacji, kiedy uchwała precyzuje rodzaj kredytu, a oni sami będąc członkami Wspólnoty, będą zobowiązani do jego spłaty.

Powód zakwestionował też zapis § 1 ust. 4 uchwały nr (...) zgodnie z którym Wspólnota wyraziła zgodę na pokrycie pozostałych kosztów remontu, w razie gdyby przekroczyły kwotę kredytu. Postanowienie to oznacza, że pozwana Wspólnota, która zaplanowała określone przedmiotowo i oszacowane co do kosztów przedsięwzięcie remontowe zapewniła, że – w razie gdyby z nieprzewidzianych względów, np. wzrostu cen materiałów budowlanych czy pojawienia się konieczności wykonania dodatkowych robót, koszt remontu był wyższy od planowanego – wyższe wynagrodzenie zostanie pokryte ze środków własnych Wspólnoty. Takie postanowienie zaskarżonej uchwały należało ocenić jako w pełni zgodne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż to w interesie Wspólnoty leży, aby w przypadku powstania konieczności zwiększenia kosztów remontu zostały one pokryte przez Wspólnotę, aby nie generować zbędnych sporów. Powód nie sugerował zresztą, aby obowiązaniem do poniesienia takich kosztów był bank kredytujący, wykonawca robót, członkowie zarządu Wspólnoty albo osoby trzecie. Z kolei omawiany zapis nie zezwalał zarządowi Wspólnoty na dowolne wykorzystanie środków, gdyż chodzi w nim jedynie o zwiększenie,

w domyśle konieczne w okolicznościach sprawy, wydatków na remont, na którego ramy tak przedmiotowe, jak i określone szacunkowym kosztem prac członkowie Wspólnoty wyrazili zgodę.

Uchwała nr (...) zawierała nadto kwestionowany przez powoda zapis o możliwości zabezpieczenia spłaty kredytu na rachunku bieżącym Wspólnoty. Możliwość zabezpieczenia spłaty kredytu poprzez wprowadzenie do umowy kredytu klauzuli potrącenia wymagalnej wierzytelności banku z tej umowy z wierzytelnością Wspólnoty z rachunku Wspólnoty jest standardowym sposobem zabezpieczenia kredytu. Nie narusza on uprawnień powoda, jako właściciela lokalu, do żądania od Wspólnoty zwrotu środków wpłaconych zaliczkowo na poczet kosztów utrzymania nieruchomości i niewykorzystanych na ten cel. Wspomniany zapis kwestionowanej uchwały nie mógł zatem być uznany za sprzeczny z prawem.

Zaskarżona uchwała nie zawierała też zapisu o konieczności utrzymywania przez okres kredytowania zaliczki na fundusz remontowy na sztywnym poziomie 3 zł za m. kw., a jedynie zapis, że zaliczka ta powinna wynosić przynajmniej wymienioną kwotę, co należało przyjąć w drodze racjonalnej wykładni jej postanowień, pomimo literalnego brzmienia § 1 ust. 5 uchwały. Wspomniana minimalna kwota zaliczki była usprawiedliwiona koniecznością gromadzenia środków odpowiednich do należytej spłaty kredytu.

Oceniając uchwałę (...) należało też mieć na uwadze, że była to uchwała zezwalająca na zaciągnięcie kredytu, natomiast wydatkowanie środków pochodzących z kredytu będzie dokonywane na podstawie szczegółowych uchwał lub obowiązującego w danym roku planu gospodarczego. W związku z tym brak było podstaw do uznania, co sugerował powód, że postanowienia uchwały w tym zakresie były ogólnikowe i pozwalały zarządowi Wspólnoty na swobodne dysponowanie całością środków zgromadzonych w ramach funduszu remontowego lub rachunku bieżącego, bez wyraźnie określonego celu i zasad ich wydatkowania.

Powyższe potwierdza fakt podjęcia przez Wspólnotę drugiej zaskarżonej przez powoda uchwały, tj. uchwały nr (...) w sprawie wykonania robót remontowych, w której określono orientacyjny koszt wykonania poszczególnych robót i wskazano, że zostaną one sfinansowane ze środków funduszu remontowego i planowanego kredytu.

Żądając uchylecia uchwały nr (...) powód wskazał, że wyrażała ona zgodę na przeznaczenie ze środków funduszu remontowego kwoty 168.000 zł na cele remontowe w postaci docieplenia elewacji, a zdaniem powoda wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych budynku stanowi w istocie inwestycję, a co za tym idzie nie powinno być finansowane z funduszu remontowego.

Zgodnie z art. 14 u.w.l., na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się m. in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Zakres pojęcia „wydatki na remonty” powinien być ustalany przede wszystkim przy uwzględnieniu, że chodzi o wszelkie prace wynikające z potrzeby prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Posiłkowo można się odwołać do art. 3 pkt 8 ustawy z 7 lipca 1994 roku prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r., poz. 1196 t.j.), który stanowi, że remontem jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, niestanowiących bieżącej konserwacji - przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Pojęcie remontu obejmuje wszelkie działania przywracające pierwotny stan techniczny obiektu wraz z wymianą zużytych składników, które nie zmieniają jego charakteru i funkcji.

Odnosząc powyższe do treści zaskarżonej uchwały należało uznać, że wykonując remont elewacji z jednoczesnym dociepleniem, wspólnota mieszkaniowa nie zmienia charakteru, ani funkcji elewacji. Zastosowanie przy remoncie budynku z lat. 50. ubiegłego wieku współczesnych technik i standardów nie oznacza, że remont staje się inwestycją. Nie powstanie żaden nowy, nieistniejący do tej pory element budynku, jakim byłoby na przykład dobudowanie nowej kondygnacji. Jest rzeczą powszechnie wiadomą, że starsze obiekty wykonane przy zastosowaniu nieaktualnych już technik budowlanych mają problem ze nadmiernym ubytkiem ciepła z ich wnętrza. Oznacza to, że wymagają wykonania termomodernizacji w celu zapewnienia możliwości korzystania z nich przez mieszkańców bez uciążliwości. Nie sposób bowiem wymagać, aby przy konserwacji elewacji korzystano ze starych metod i zrezygnowano z dogodności, jakie niesie za sobą jej ocieplenie.

W świetle powyższego za bezzasadne uznał Sąd zarzuty powoda o niedopuszczalności finansowania ocieplenia budynku z funduszu remontowego.

Jeśli chodzi o zgodność uchwały nr (...) z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością zauważył, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci audytu remontowego z 2018 roku oraz zeznań świadka wskazywał jednoznacznie, że przedmiotowa uchwała miała na celu zrealizowanie potrzeb remontowych budynku w racjonalnym zakresie, przy uwzględnieniu możliwości finansowych członków Wspólnoty. Niewątpliwie wykonanie remontu przyczyni się do podniesienia jakości korzystania z lokali oraz pozwoli na obniżenie kosztów ogrzewania całego budynku. Pozytywne skutki tych działań odczują wszyscy mieszkańcy obiektu, w tym powód, który będzie ponosił niższe koszty ogrzania nieruchomości wspólnej.

Zaskarżona uchwała nr (...)w punkcie 1 a) przewidywała wykonanie remontu instalacji grzewczej nie precyzując zakresu remontu, w tym których dokładnie części instalacji ma on dotyczyć, z wyjątkiem wyłączenia z zakresu remontu grzejników. Taki kształt uchwały, zdaniem Sądu, nie nasuwał wątpliwości odnośnie zgodności uchwały z prawem. Za utrwalony należy bowiem uznać pogląd, że infrastruktura związana z dostarczaniem mediów stanowi własność wszystkich współwłaścicieli lokali jako własność przymusowa (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97 i Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z 18 grudnia 2012 r., I ACa 970/12). Chodzi tu jednak o infrastrukturę wspólną, nie zaś instalacje wykonane przez poszczególnych właścicieli lokali tylko dla ich potrzeb, na przykład instalację grzewczą wykonaną przez powoda dla celów ogrzania jego lokalu. Skoro system zapewniający dostawę ciepła ma zachować integralność, to za jego elementy, nieodzowne do prawidłowego funkcjonowania należy uznać również zawór odcinający i zawór służący do regulacji. Z mocy prawa wiadomo zatem, co może być przedmiotem remontu instalacji grzewczej. Chodzi tu o całość instalacji centralnego ogrzewania służącej do dostarczania ciepła do 12 lokali w nieruchomości wspólnej, w tym również grzejniki znajdujące się w częściach wspólnych, ale też elementy znajdujące się w poszczególnych lokalach, bez których cała instalacja nie mogłaby poprawnie działać. Nie musi to więc być wyszczególnione w uchwale o przeznaczeniu części środków z funduszu remontowego na tenże remont. Uchwała taka ma zresztą walor poświadczenia intencji wspólnoty. Z żadnego przepisu ustawy o własności lokali nie wynika, aby przy podejmowaniu tego rodzaju uchwały Wspólnota miała obowiązek ścisłego określenia zakresu prac remontowych, które mają zostać opłacone z funduszu remontowego.

Zarządzanie nieruchomością wspólną, do czego powołana jest wspólnota mieszkaniowa, obejmuje wszelkie czynności zmierzające do racjonalnego gospodarowania nieruchomością wspólną. Bez wątpliwości mieści się wśród nich prowadzenie remontu elewacji, w tym połączonego z montażem ocieplającej warstwy styropianu, gdyż zmierza do poprawy jakości korzystania z budynku wspólnoty. To samo dotyczy sytuacji, kiedy remont wymaga skorzystania w niewielkim zakresie z nieruchomości sąsiedniej, co w przypadku pozwanej Wspólnoty wynikało z posiadania praw do gruntu jedynie w obrysie budynku. Korzystanie z nieruchomości sąsiedniej dla potrzeb prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną wymaga oczywiście uzgodnienia z właścicielem nieruchomości sąsiedniej, ale mieści się w ramach czynności zarządu nieruchomością wspólną, nie wykracza zatem poza kompetencje wspólnoty.

Przechodząc do rozważania zarzutu naruszenia interesu powoda jako właściciela lokalu Sąd zauważył, że naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą w świetle zasad współzycia społecznego. Podkreślił, że przy ocenie ewentualnego naruszenia interesów powoda należało ten interes zestawić z dobrem całej Wspólnoty. Jedynie w sytuacji kiedy czynność podejmowana w interesie ogółu powoduje naruszenie słusznego interesu członka wspólnoty istnieją podstawy do uchylenia uchwały, która jej dotyczy. Przy ocenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej należy kierować się zasadą, że przynależność do takiej wspólnoty wiąże się z koniecznością znoszenia przez jej członków działań, które nie zawsze są przez nich pożądanymi, ale służą dobru ogółu. Jest to naturalna konsekwencja funkcjonowania w różnego rodzaju zbiorowościach. W niniejszej sprawie wykonanie termomodernizacji budynku, jak zostało wyżej wykazane, było działaniem w interesie ogółu członków wspólnoty. Z faktu, że jeden z członków wspólnoty dokonał ocieplenia swego lokalu od wewnątrz i osobiście nie potrzebuje wykonywania ocieplenia całego budynku - nie można wywodzić, że jego osobisty interes jest wystarczającą przeszkodą, aby uniemożliwić pozostałym członkom wspólnoty termomodernizację całego budynku.

Kończąc analizę treści uchwał Sąd odniósł się do twierdzeń powoda, zgodnie z którymi wykonanie termomodernizacji budynku narazi jego lokal na powstawanie zawilgocenia i zagrzybienia. W odniesieniu do tego argumentu Sąd wskazał, że jest to zarzut chybiony w takim zakresie, w jakim miałyby uniemożliwiać ocieplenie nieruchomości wspólnej.

Niesłusznie powód podnosił, że zaskarżone uchwały zostały podjęte wbrew zapisom planu gospodarczego przyjętego w pozwanej Wspólnocie na 2018 rok. Plan ów bowiem został uchwalony przed podjęciem zaskarżonych uchwał, nie mógł zatem przewidywać przewidzianych w nich wydatków planowanych na przyszłość i w dacie przyjęcia planu jeszcze niepewnych, choćby z uwagi na nie zawarcie w tamtym momencie umowy o kredyt.

Nietrafnie powód wskazywał, że zaskarżone uchwały zezwalały na wykonanie docieplenia budynku pomimo, że docieplenie takie będzie niezgodne z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Żadna z zaskarżonych uchwał nie przewidywała, aby Wspólnota miała prowadzić prace niezgodne ze wspomnianym planem.

Reasumując, Sąd uznał, że zaskarżone uchwały nie były sprzeczne z prawem, nie naruszały zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani godnych ochrony interesów powoda, wobec czego, w świetle art. 25 ust. 1 u.w.l., nie było podstaw do ich uchylecia.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., w świetle którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Wobec oddalenia powództwa w całości stroną przegrywającą proces był powód. Dlatego Sąd zasądził od niego na rzecz pozwanej poniesione przez pozwaną koszty procesu w postaci: 360 zł kosztów zastępstwa procesowego za reprezentowanie przed sądem I instancji, 180 zł zastępstwa prawnego za reprezentowanie pozwanej w postępowaniu zażaleniowym – zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 1 i § 10 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800), a nadto 17 zł opłaty skarbowej na pełnomocnictwie, co dało łącznie 557 zł.

Z wyrokiem tym nie zgodził się powód.

Zaskarżył wyrok w całości zarzucając Sądowi pierwszej instancji:

- błędy w ustaleniach faktycznych mające wpływ na treść rozstrzygnięcia, a dotyczące pełnomocnictwa A. R. do głosowania nad uchwałami nr (...) i (...) z 2018 r., możliwości ustanowienia zabezpieczeń kredytu bankowego, uznania termomodernizacji za mieszczące się w zakresie zarządu nieruchomością wspólną, a wreszcie, że wykonanie inwestycji jest możliwe, mimo iż wkracza obszar dwóch nieruchomości sąsiednich;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego, w tym przede wszystkim pominięcie treści wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2019 r., I CSK 197/18 dotyczącego przedmiotowej nieruchomości wspólnej, uznanie, że instalacja grzewcza w budynku jest jednolita, pominięcie faktu, że także inna nieruchomość lokalowa niż lokal powoda, ma autonomiczny system grzewczy, danie wiary świadkowi I. T. (1) mimo że powód je zakwestionował oraz pominięcie okoliczności, że jednoosobowy zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej może doprowadzić do zwiększenia kosztów kredytu bankowego;

- naruszenie prawa materialnego – art. 3 ust.2 w zw. z art. 14 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, art. 25 ust. 1 w zw. z art. 3 ust. 2 oraz art. 14 poprzez uznanie, że właściciel lokalu niepodłączony do sieci grzewczej może być obciążony kosztami kredytu bankowego.

Wniósł o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów postępowania odwoławczego

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Spektrum dowodów, na których oparł się Sąd pierwszej instancji nie zostało wzruszone w apelacji, albowiem powód nie zaczął skutecznie postawienia dowodowego tego Sądu; nie zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenia art. 217 k.p.c. (§ 1 i 3) – por. uchwała (7) Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07) - ani nie wystąpił o jego zmianę w trybie art. 380 k.p.c.

Także zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest chybiony gdyż w istocie sprowadza się on do polemiki materialnoprawnej. Z kolei zarzut błędu w ustaleniach faktycznych stanowi uzupełnienie zarówno zarzutów naruszenia prawa materialnego, jak i polemiki z odtworzeniem faktów relewantnych prawnie przez sąd meriti.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz dokonaną subsumpcję nie znajdując naruszeń zasady sędziowskiej oceny dowodów. Uzupełniająco jedynie – w zakresie naruszenia interesów powoda – uznaje, że powód nie wykazał, aby projektowana termoizolacja naruszała jego interesy, w szczególności zagrażała powstaniem zawilgocenia w jego lokalu wskutek ocieplenia ścian budynku także na wysokości jego lokalu.

Wnioski dowodowe z dokumentów zgłoszone na etapie apelacji - przy apelacji - były spóźnione (art. 381 k.p.c.), a także nieadekwatne dla wykazania naruszenia interesów powoda, albowiem nie był to dowód z opinii biegłego sądowego (art. 278 k.p.c.).

I. Jak już wskazano na wstępie rozważań, powód nie zaczął skutecznie spektrum dowodowego, na bazie którego Sąd Okręgowy ustalił, że zaskarżone uchwały istnieją. Sąd ten dokonał także prawidłowej wykładni spornych pełnomocnictw jako rodzajowych, po myśli art. 65 k.c. W konsekwencji tego trafnie uznał, że za uchwałą głosowali właściciele reprezentujący 30 950 udziałów na 59 500, przeciw uchwale głosowali właściciele reprezentujący 4 637 udziałów. Tym samym uchwała została podjęta w wyniku indywidualnego zbierania głosów od 12 czerwca do 1 sierpnia 2018 roku (uchwała – k. 31, karta do głosowania – k. 135, indywidualne karty do głosowania – k. 136-140).

Przy odkodowaniu rodzaju pełnomocnictwa (jego charakteru) i jego rzeczywistej treści nie sposób abstrahować od czasu zbierania głosów i daty udzielenia pełnomocnictwa. W przypadku obu zaskarżonych uchwał, za właścicielką lokalu nr (...) D. G. przeciwko przyjęciu uchwał głosował K. G. (1), na podstawie udzielonego mu pełnomocnictwa. Z kolei w imieniu A. R., współwłaścicielki lokalu nr (...), głosowała K. R. (1), która działała w oparciu o pełnomocnictwo udzielone jej 26 lipca 2018 roku m. in. do głosowania zaskarżonych uchwał (pełnomocnictwo dla K. R. – k. 292, pełnomocnictwo dla K. G. – k. 293). Data pełnomocnictwa dla K. R. (1) udzielonego przez jej matkę, współwłaścicielkę lokalu – w trakcie zbierania obiegiem głosów nad spornymi uchwałami – wskazuje jednoznacznie, że chodziło o przedmiot uchwał poddanych pod głosowanie w okresie od 13 czerwca do 1 sierpnia 2018 r.

Polemika apelacji zdaje się abstrahować od tego i wywodzić, że było to pełnomocnictwo ogólne. Jednak wskazana okoliczność i fakt, że zostało ono dołączone do listy głosowania nad uchwałami m.in. (...) i (...) nie pozwala na kwalifikację sugerowaną przez powoda. Okoliczność, co było przedmiotem zaskarżonych uchwał, była bowiem od dłuższego czasu, przynajmniej od rozesłania projektu uchwał właścicielom, co stało się 13 czerwca 2018 roku, poddawana dyskusji we Wspólnocie; zatem współwłaścicielka lokalu nr (...) A. R. wiedziała, nad którymi konkretnie uchwałami będzie głosowała pełnomocniczka w osobie córki. Tym samym wspomniane pełnomocnictwo, choć nie zostało to w nim dosłownie wyrażone, upoważniało do oddania głosu co do konkretnych uchwał. Miało zatem charakter szczególny, obejmujący głosowanie uchwał obiegiem poddanych w okresie od 12 czerwca do 1 sierpnia 2018 r. Głos więc oddany przez obie współwłaścicielki lokalu nr (...), a mianowicie K. R. (1) osobiście, oraz A. R. za pośrednictwem córki, był oddany w sposób ważny, co przekładało się na ustalenie, że za obiema spornymi uchwałami opowiedzieli się właściciele posiadający ponad połowę udziałów w nieruchomości wspólnej.

II. Ocena pozostałych zarzutów, które w istocie sprowadzają się do wykładni przepisów prawa – ustawy o własności lokali – wymaga kilku uwag wstępnych.

Po pierwsze, pojęcie nieruchomości wspólnej zostało zdefiniowane w art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. Obejmuje ono grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Pomijając szerokie wypowiedzi doktryny i judykatury, dość odnotować, że wbrew stanowisku powoda wyrażonemu w apelacji, Sąd Najwyższy nie uznał instalacji co zasilających w ciepło 12 lokali wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, za niewchodzącą w skład nieruchomości wspólnej. W skład takiej nieruchomości nie wchodzi natomiast grzejniki w poszczególnych lokalach, ani autonomiczne urządzenia grzewcze zainstalowane w pojedynczych lokalach. Także zawory wspólnej instalacji, w tym termostaty (regulatory dopływu ciepła) są elementem nieruchomości wspólnej, albowiem wchodzi w skład instalacji co, zasilającej większość lokali w budynku.

Stosownie do art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Na tle zacytowanej regulacji ujawniły się w orzecznictwie rozbieżności odnośnie stopnia precyzji, z jaką w uchwale zezwalającej, powinna być określona czynność prawna, na dokonanie której uchwała wyraża zgodę. Należy się zgodzić, że zezwolenie właścicieli lokali nie może przyznawać zarządowi całkowitej dowolności działania. Wypaczałoby to sens przepisu i uniemożliwiałoby późniejszą kontrolę wykonania uchwały. Jak podnosi się w doktrynie, trudno się jednak zgodzić, aby każda uchwała właścicieli upoważniająca zarząd wspólnoty do dokonania określonej czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną miała dokładnie precyzować wszystkie okoliczności istotne podmiotowo i przedmiotowo, a także wskazywać indywidualnie drugą stronę umowy (tak M. Berek w komentarzu do art. 22 u.w.l. pod red. K. Osajdy, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2019). W wielu przypadkach takie ograniczenie byłoby niepraktyczne, gdyż przykładowo nie zawsze oznaczenie drugiej strony umowy jest istotnym elementem planowanej czynności. Należy uznać, że interes właścicieli wystarczająco zabezpiecza określenie najistotniejszych warunków danej czynności (np. wskazanie górnej wysokości zobowiązania, które może zaciągnąć zarząd, ogólnych wymagań co do kwalifikacji drugiej strony umowy itp.).

Odnosząc powyższe do zaskarżonej uchwały nr (...) Sąd Okręgowy ocenił, że została ona podjęta z zachowaniem wymogów art. 22 ust. 2 u.w.l. Uchwała określała bowiem rodzaj czynności, na który wspólnota wyrażała zgodę (kredyt z premią z (...)), wysokość zaciąganego zobowiązania (do 200 000 zł), okres kredytowania (do 240 miesięcy) i cel umowy (sfinansowanie kosztów remontu budynku wspólnoty polegającego na dociepleniu elewacji i regulacji instalacji centralnego ogrzewania). W ten sposób skonkretyzowane warunki planowanej czynności wykluczały ocenę, że uchwała miała charakter blankietowy.

Jest to stanowisko trafne

Po drugie, treść art. 14 u.w.l. musi być odczytywana w świetle uprawnień wspólnoty mieszkaniowej, co m.in. odkodować można w świetle brzmienia art. 22 ust. 3 u.w.l., który przykładowo wskazuje czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną.

Art. 14 jedynie sygnalizacyjnie i niewyczerpująco (... w szczególności) stanowi, że na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

- 1) wydatki na remonty i bieżącą konserwację;
- 2) opłaty za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę;
- 3) ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali;
- 4) wydatki na utrzymanie porządku i czystości;
- 5) wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Także termoizolacja, niezależnie od tego, czy traktować ją jako remont, czy jako inwestycję modernizacji budynku w kierunku oszczędności ciepła (ocieplenia budynku), jest czynnością dopuszczalną i mieszczącą się w dyspozycji art. 22 u.w.l.

Jej zasadność należy oceniać przez pryzmat zasad prawidłowego zarządu (efektywności zarządczej) – gospodarności, dbałości o oszczędność energetyczną (cieplną) oraz zachowanie substancji nieruchomości.

Można aprobeować na gruncie ustawy o własności lokali stanowisko Sądu pierwszej instancji, że zakres pojęcia „wydatki na remonty” powinien być ustalany przede wszystkim przy uwzględnieniu, że chodzi o wszelkie prace wynikające z potrzeby prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Posiłkowo tylko można się odwołać do art. 3 pkt 8 ustawy z 7 lipca 1994 roku prawo budowlane (Dz.U. z 2019 r., poz. 1196 t.j.), który stanowi, że remontem jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, niestanowiących bieżącej konserwacji - przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym. Nie oznacza to, aby właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową, nie mogli zmodernizować budynku, w tym ocieplić jego ściany i fundamenty. Jest to w pełni kompetencja wspólnoty mieszkaniowej.

Zgoda na wykonanie remontu elewacji z jednoczesnym dociepleniem nie oznaczała w sprawie zgody na zmianę jej charakteru ani funkcji elewacji. Nie powstanie żaden nowy, nieistniejący do tej pory element budynku, jakim byłoby na przykład dobudowanie nowej kondygnacji, co wiązałoby się z dodatkowymi kosztami i musiałyby zostać „usprawiedliwione” interesami i korzyściami właścicieli lokali. Starsze obiekty wykonane przy zastosowaniu nieaktualnych już technik budowlanych mają problem ze nadmiernym ubytkiem ciepła z ich wnętrza. Oznacza to, że wymagają wykonania termomodernizacji w celu zapewnienia możliwości korzystania z nich przez mieszkańców bez uciążliwości.

Z kolei kwestia zgody na zaciąganie kredytu bankowego musi być rozpatrywana w okolicznościach konkretnej sprawy. W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że w przypadku, gdy zarząd wspólnoty sprawowany jest przez osoby nie zajmujące się tym profesjonalnie, należy unikać zbędnego formalizmu, który mógłby prowadzić do paraliżu w zakresie prowadzenia spraw wspólnoty. Opisane w uchwale nr (...) wymogi czynności, na którą wspólnota udzieliła zgody, były wystarczające, aby uznać, że uchwała nie pozwałała – wbrew stanowisku powoda – na swobodne decydowanie przez zarząd Wspólnoty o wydatkowaniu środków pieniężnych Wspólnoty. Chociaż w uchwale nie wskazano oprocentowania planowanego kredytu, czy wysokości prowizji banku, nie oznacza to jednak, że zarząd ma pełną swobodę w tym zakresie. Zarząd z natury rzeczy jest bowiem zobligowany do działania gospodarnego i rzetelnego, zatem ma obowiązek zadbania, aby zaciągnąć kredyt przy możliwie niskim oprocentowaniu i prowizji bankowej. Należy domniemywać, iż zarząd swoje czynności wykona z korzyścią dla wspólnoty mieszkaniowej. Ponadto trudno jest podejrzewać członków zarządu o to, aby wyrażali zgodę na niekorzystne warunki kredytu w sytuacji, kiedy uchwała precyzuje rodzaj kredytu, a oni sami będąc członkami Wspólnoty, będą zobowiązani do jego spłaty. Kredyt ten także powiązany jest z premią termomodernizacyjną, a jej wypłata także podlega badaniu, w tym ocenia się wydatki i zaciągnięte kredyty bankowe na takie przedsięwzięcie. Trudno więc mówić więc o zgodzie pozwanej na jakąś samowolę dla zarządu.

Wreszcie zgoda na pokrycie pozostałych kosztów remontu, w razie gdyby przekroczyły kwotę kredytu, jest naturalną konsekwencją udzielonej zgody; w razie gdyby z nieprzewidzianych względów, np. wzrostu cen materiałów budowlanych czy pojawienia się konieczności wykonania dodatkowych robót, koszt remontu był wyższy od planowanego – wyższe wynagrodzenie zostanie pokryte ze środków własnych Wspólnoty Mieszkaniowej. Takie postanowienie należy ocenić jako w pełni zgodne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż to w interesie Wspólnoty leży, aby w przypadku powstania konieczności zwiększenia kosztów remontu zostały one pokryte przez Wspólnotę, aby nie generować zbędnych sporów i konieczności podejmowania kolejnych uchwał.

Uchwała nr (...) zawierała nadto kwestionowany przez powoda zapis o możliwości zabezpieczenia spłaty kredytu na rachunku bieżącym Wspólnoty. Możliwość zabezpieczenia spłaty kredytu poprzez wprowadzenie do umowy kredytu klauzuli potrącenia wymagalnej wierzytelności banku z tej umowy z wierzytelnością Wspólnoty z rachunku Wspólnoty jest standardowym sposobem zabezpieczenia kredytu. Nie narusza on uprawnień powoda, jako właściciela lokalu, do żądania od Wspólnoty zwrotu środków wpłaconych zaliczkowo na poczet kosztów utrzymania nieruchomości i niewykorzystanych na ten cel, jak też innych środków, służących pokryciu kosztów jego lokalu, za pośrednictwem pozwanej. Środki zgromadzone na koncie wspólnoty mieszkaniowej są jednak jej środkami (jej majątkiem), co w żaden sposób nie uchybia prawom właściciela, aby dochodzić własnych roszczeń wobec wspólnoty mieszkaniowej, np. zwrotu nierozliczonych zaliczek na utrzymanie danego lokalu, w wykonaniu tej ostatniej (za jej pośrednictwem).

Brak podstaw do uznania, że postanowienia uchwały nr (...) są ogólnikowe i pozwalają zarządowi Wspólnoty na swobodne dysponowanie całością środków zgromadzonych w ramach funduszu remontowego lub rachunku bieżącego, bez wyraźnie określonego celu i zasad ich wydatkowania. Przeczy temu zarówno uchwała nr (...) w sprawie wykonania robót remontowych, w której określono orientacyjny koszt wykonania poszczególnych robót i wskazano, że zostaną one sfinansowane ze środków funduszu remontowego i planowanego kredytu. Nie uchybia to prawu i obowiązki pozwanej podejmowania uchwał w zakresie dotyczącym korygowania planu gospodarczego oraz zatwierdzania sprawozdań rocznych i udzielania absolutorium zarządowi.

W świetle powyższego bezzasadne są zarzuty powoda o niedopuszczalności finansowania ocieplenia budynku z funduszu remontowego.

Jeśli chodzi o zgodność uchwały nr (...) z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością, to trafnie Sąd pierwszej instancji odwołał się do zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności w postaci audytu remontowego z 2018 roku oraz zeznań świadka. Wskazywały one jednoznacznie, że przedmiotowa uchwała miała na celu zrealizowanie potrzeb remontowych budynku w racjonalnym zakresie, przy uwzględnieniu możliwości finansowych członków Wspólnoty. Niewątpliwie wykonanie remontu przyczyni się do podniesienia jakości korzystania z lokali oraz pozwoli na obniżenie kosztów ogrzewania całego budynku. Pozytywne skutki tych działań odczują wszyscy mieszkańcy obiektu, w tym powód, który będzie ponosił niższe koszty ogrzewania nieruchomości wspólnej.

Zakres remontu instalacji grzewczej nie obejmował remontu grzejników.

Taki kształt uchwały nie nasuwa wątpliwości odnośnie zgodności uchwały z prawem. Infrastruktura związana z dostarczaniem mediów stanowi własność wszystkich współwłaścicieli lokali jako własność przymusowa (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97 i Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z 18 grudnia 2012 r., I ACa 970/12). Chodzi przy tym o infrastrukturę wspólną, nie zaś instalacje wykonane przez poszczególnych właścicieli lokali tylko dla ich potrzeb. Skoro system zapewniający dostawę ciepła ma zachować integralność, to za jego elementy, nieodzowne do prawidłowego funkcjonowania należy uznać również zawór odcinający i zawór służący do regulacji.

Z kolei przedmiotem remontu instalacji grzewczej jest wszystko to co wymaga naprawy lub wymiany w ramach stwierdzonych braków, uszkodzeń, konieczności wymiany, itp.

III. Wykroczenie poza granice nieruchomości wspólnej w związku z remontem lub modernizacją wymaga uzyskania zgód właścicieli lub zarządców nieruchomości sąsiednich. To miało miejsce w sprawie. Kwesta zaś docelowego uregulowania wynika z art. 151 k.c. oraz swobody umów (art. 353<sup>1</sup> k.c.) o ile okazałoby się, że zmodernizowany budynek wykracza poza granicę nieruchomości gruntowej (działki). Może to skutkować ustanowieniem odpowiedniej służebności lub jakąkolwiek postacią umownego unormowania tytułu do gruntu, co jednak nie wymaga w sprawie dokładnej analizy, albowiem strona powodowa nie wykazała, że takie przekroczenie będzie miało charakter trwały.

Także naruszenie interesów powoda jako właściciela lokalu nr (...) nie zostało wykazane.

Reguła z art. 3 ust. 3 i art. 12 ust. 2 wikła go w koszty utrzymania, remontu i modernizacji budynku wraz z elementami składowymi.

Z kolei negatywny wpływ ocieplenia na jego lokal nie został wykazany w sprawie. Dowody na etapie apelacji były spóźnione, nieadekwatne i hipotetyczne.

Z audytu remontowego wynika, że należy sprawdzić przed dokonaniem termoizolacji budynku stan zawilgocenia poszczególnych lokali (ich ścian zewnętrznych) i dokonać ewentualnie stosownego osuszenia (k. 152 verte). Odnotowano także ocieplenie wewnętrzne lokalu powoda (k. 146 – verte), ale nie stwierdzono przeciwskażeń dla ocieplenia całego budynku. Patrz także k. 148 verte i k. 152 verte - 153.

IV. Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 i art.108 § 1 k.p.c., zasadzając od powoda na rzecz pozwanej wynagrodzenie adwokackie w stawce minimalnej z daty wniesienia apelacji.

Dagmara Olczak –Dąbrowska Roman Dżiczek Beata Byszewska