

Sygn. akt I ACa 799/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 października 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski (spr.)
Sędziowie:	SSA Ryszard Iwankiewicz SSA Leon Miroszewski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Monika Forysiak

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2020 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa I. L.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 10 października 2019 r. sygn. akt I C 87/18

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Ryszard Iwankiewicz Artur Kowalewski Leon Miroszewski

Sygn. akt I ACa 799/19

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 10 października 2019 r., wydanym w sprawie z powództwa I. L. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nr (...) przy ul. (...) w S., sygnatura akt I C 87/18, o uchylenie uchwał nr (...) i (...) z dnia 29 listopada 2017 r. w punkcie I powództwo oddalił, natomiast w punkcie II zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 547 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę tego orzeczenia stanowiły następujące ustalenia faktyczne.

Powódka I. L. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w S.. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nr (...) przy ul. (...) w S. jest wieczystym użytkownikiem działki gruntu nr (...)

i (...) o łącznej pow. 0,1318 ha oraz właścicielem budynku mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość położonego przy ul. (...) i oznaczonego nr (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi KW nr (...). Kamienica przy ul. (...) wybudowana została w 1904 roku. Jest to budynek podpiwniczony, pięciokondygnacyjny, z dachem częściowo krytym papą, a częściowo dachówką. Powierzchnie na poddaszu również zamienione zostały na samodzielne lokale mieszkalne. W całej kamienicy jest łącznie 21 lokali mieszkalnych, z czego 7 to lokale własnościowe, 14 zaś to lokale komunalne stanowiące odrębną własność Gminy Miasto S. i będące przedmiotem wynajmu.

Stan kamienicy generalnie jest zły. Lokale będące przedmiotem wynajmu przez Gminę wyposażone są w piece węglowe, do których węgiel przechowywany jest w piwnicach. Jest to duże utrudnienie zwłaszcza dla starszych ludzi, zmuszonych nosić opał do mieszkań. Przez nieszczelne przewody kominowe dym przedostaje się do innych lokali. Izolacja w budynku nie spełnia dobrze swojej roli, ściany w piwnicy są mokre, panuje tam wilgoć i przedmioty przechowywane w piwnicy przechodzą wonią stęchlizny. Ściany w budynku przemarzają, skutkiem czego w wielu mieszkaniach panuje niska temperatura i rosną w związku z tym koszty ogrzewania. Problem ten jest odczuwalny zwłaszcza w lokalach znajdujących się na poddaszu. Przez nieszczelne okna połaciowe i prześwitły pod parapetami wydostaje się ciepło. Trudno jest zimą nagrzać mieszkanie do 18 stopni. Ściany na poddaszu w lokalu komunalnym wykonane są z płyt cementowo-wiórowych (tzw. suprema). Nie ma izolacji od dachu, przez co, w zależności od temperatury w mieszkaniach położonych na mansardzie jest albo bardzo zimno- albo bardzo gorąco. Zdarza się, że z dachu odpadają dachówki.

Powódka wraz z mężem w mieszkaniu przy ul. (...) zamieszkała w 2002 roku, a w 2003 roku wykupiła je na własność. We własnym zakresie powódka dokonała wymiany pieców, zakupując piec gazowy, a w 2010 roku wymieniła okna na plastikowe w kolorze brązowym. Przeprowadziła również malowanie całego mieszkania oraz wymianę parapetów. Wymiana okien na plastikowe nie wymaga zgody wspólnoty, o ile zachowana jest kolorystyka okien i ich podział a także rozmiar. Powódka, dokonując wymiany okien na brązowe (również od strony zewnętrznej) nie występowała do zarządu Wspólnoty o wyrażenie zgody na zmianę kolorystyki.

Pozwana wspólnota mieszkaniowa inwestycje związane z renowacją budynku rozpoczęła w 2013 roku. Ich zakres był ograniczony z uwagi na brak środków własnych. Uchwałą nr (...) z dnia 9 września 2014 roku pozwana wyraziła zgodę na remont klatki schodowej (II front) wraz z wymianą drzwi wejściowych i renowacji drzwi na parterze. Koszt inwestycji wynosił około 50.000 zł brutto, płatne z funduszu remontowego i zaciągniętego kredytu inwestycyjnego, natomiast uchwałą nr (...) z dnia 25 maja 2016 roku pozwana wyraziła zgodę na zwiększenie stawki na fundusz remontowy do kwoty 1,60 zł/m⁽²⁾ z przeznaczeniem na remont elewacji wraz z dociepleniem budynku. Nowa stawka obowiązywała od 1 maja 2016 roku. Została wówczas docieplona ściana frontowa budynku.

Po wykonaniu powyższych remontów, pozwana powzięła informację o możliwości ubiegania się przez wspólnoty mieszkaniowe o dofinansowanie inwestycji związanych

z termomodernizacją budynków. Uchwałą nr (...) z dnia 4 sierpnia 2016 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na przygotowanie dokumentacji i złożenie wniosku w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego dla województwa (...) na lata 2014-2020 dla działania 2.8 Modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkaniowych w ramach strategii (...) dla (...) Obszaru Metropolitalnego celem pozyskania dofinansowania na termomodernizację budynku, następnie, uchwałą nr (...)

z tego samego dnia pozwana wyraziła zgodę na wykonanie opinii kominiarskich we wszystkich lokalach w budynku. Uchwałą nr (...) również z dnia 4 sierpnia 2016 r. wyrażono zgodę na wykonanie dodatkowej dokumentacji projektowej i zaktualizowanie audytu energetycznego. W tym samym miesiącu, w dniu 22 sierpnia 2016 r. pozwana wyraziła zgodę na zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego w wysokości do 168 000 zł na okres do 15 lat przeznaczonego na sfinansowanie remontu elewacji wraz z dociepleniem budynku. Uchwałą nr (...) z dnia 17 maja 2017 r. pozwana wyraziła zgodę na

zaciągnięcie kredytu inwestycyjnego w wysokości do 87 000 zł na okres do 15 lat, przeznaczonego na wykonanie instalacji przeciwwilgociowej. Uchwałą nr (...) z dnia 2 czerwca 2017 roku pozwana wyraziła zgodę na opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej wraz z niezbędnymi uzgodnieniami dot. wewnętrznej instalacji gazowej i instalacji c.o. i c.w.u. w budynku. Powódka nie brała udziału w głosowaniu nad żadną ze wskazanych uchwał.

W dniu 17 lipca 2017 roku pozwana zawarła z Przedsiębiorstwem (...) sp. z o. o. z siedzibą w P. umowę na roboty budowlane, przedmiotem której jest wykonanie termomodernizacji z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii w budynku mieszkalnym wielorodzinnym mieszczącym się w S. przy

ul. (...), zgodnej z audytem energetycznym i dokumentacją projektową. Termin realizacji umowy strony ustaliły do dnia 31 sierpnia 2018 roku. Za realizację przedmiotu umowy pozwana zobowiązała się zapłacić wynagrodzenie w kwocie 1 260 000 zł. Zgodnie

z umową za odstąpienie od umowy z przyczyn od niej zależnych pozwana będzie zobowiązana do zapłacenia kary umownej w wysokości 20% wynagrodzenia umownego brutto. Wykonawcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zawiadomi go, iż wobec zaistnienia uprzednio nieprzewidzianych okoliczności nie będzie mogła spełnić swoich zobowiązań umownych wobec wykonawcy.

Projekt termomodernizacji uwzględnia wymianę kotłów grzewczych c.o. w mieszkaniach już wyposażonych w kotły na kotły nowoczesne, spełniające wymagania na rok 2021 oraz założenie całej instalacji i montaż kotłów w tych wszystkich lokalach, które do tej pory opalane były węglem. Następnie wymianę stolarki okiennej w każdym mieszkaniu na okna trzyszybowe oraz na klatkach schodowych i w piwnicach, celem spełnienia rygorystycznych wymogów norm unijnych na rok 2021 ograniczających roczne zapotrzebowanie na ciepło dla celów ogrzewania pomieszczeń, podgrzewania c.w.u. oraz obniżenia kosztów energii elektrycznej w częściach wspólnych, a zarazem możliwości uzyskania dofinansowania ze środków unijnych.

W ramach termomodernizacji planowane jest również docieplenie wszystkich ścian budynku (także prześwitu bramowego pod mieszkaniem powódki), izolacja, montaż paneli fotowoltaicznych dla oświetlenia części wspólnych budynku oraz wymiana dachu.

Powódka po zapoznaniu się z zakresem proponowanego remontu skierowała do Urzędu Miasta S. pismo, w którym nie zgadza się na przeprowadzenie tych prac. Wskazywała, iż posiada w mieszkaniu piec grzewczy, który spełnia wszystkie wymogi techniczne i jest dobrej jakości, a nadto posiada okna wymienione przed około 8 laty pasujące jej do wystroju wnętrza mieszkania i nie chce ich wymieniać na okna koloru białego. Powódka wysunęła ponadto roszczenie pomalowania całego mieszkania po ewentualnej wymianie okien. Z uwagi na fakt, iż kocioł grzewczy powódki spełniał minimalne wymogi niezbędne do wypełnienia norm pozwana podjęła decyzję o wyłączeniu lokalu powódki z opracowania dotyczącego wymiany z przebudową i rozbudową wewnętrznej instalacji gazowej oraz budowy instalacji c.o.

Z przeprowadzonego audytu energetycznego wynika, iż żeby budynek spełnił wymagania potrzebne do głębokiej termomodernizacji wymieniona powinna zostać cała stolarka okienna w budynku. Wymienione przez powódkę okna są innego koloru oraz mają inny podział, niż pozostałe okna w budynku. Okna w jej mieszkaniu nie spełniają normy określonej dla termomodernizacji budynku, stąd konieczna jest ich wymiana. Zarządca podjął się kolejnych pertraktacji z powódką proponując jej wymianę stolarki okiennej, ze zmianą koloru okien, tylko z zewnętrznej części na odpowiadający kolorowi okien w całym budynku i spójnego dla całej elewacji budynku, a z zachowaniem koloru brązowego we wnętrzu mieszkania. Powyższe rozwiązanie spotkało się z odmową ze strony powódki. Następnie, zarządca budynku, pomimo oficjalnego braku zgody pozwanej, zgodził się na wymalowanie mieszkania powódki po wymianie okien. Również ta propozycja nie zyskała akceptacji powódki.

Uchwałą nr (...) z dnia 8 września 2017 roku pozwana udzieliła swojemu zarządowi, reprezentowana przez K. G., R. M. oraz E. C., zgody

i pełnomocnictwa do podpisania umowy dla projektu numer: (...) pn.: „Wspólnota Mieszkaniowa zmienia oblicze, czyli EKOinwestycja poprawiająca efektywność energetyczną w wielorodzinnym budynku mieszkalnym”,

złożenia zabezpieczenia należytego wykonania zobowiązań wynikających z umowy o dofinansowanie projektu pod nazwą „Wspólnota Mieszkaniowa zmienia oblicze, czyli EKOinwestycja poprawiająca efektywność energetyczną w wielorodzinnym budynku mieszkalnym” w ramach działania 2.8 Modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkaniowych w ramach Strategii (...) dla (...) w formie weksla in blanco wraz z deklaracją wekslową oraz podejmowania wszelkich czynności związanych z realizacją ww. projektu. Powódka nie brała udziału w głosowaniu nad tą uchwałą.

W dniu 17 listopada 2017 r. pozwana, działając na podstawie powyższej uchwały, zawarła ww. umowę z Województwem (...). Zgodnie z umową Województwo (...) przyznało pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej dofinansowanie na realizację Projektu w kwocie 1.076.970,93 zł płatne w całości ze środków europejskich. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązała się do wniesienia wkładu własnego w kwocie 190.053,60 zł

W dniu 29 listopada 2017 roku pozwana podjęła uchwałę nr (...) w sprawie termomodernizacji mocą której wyraziła zgodę na wykonanie termomodernizacji z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii w budynku mieszkalnym przy ul. (...) zgodnie z audytem energetycznym, dokumentacją projektową oraz zatwierdzonym wnioskiem w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa (...) 2014 - 2020 Oś priorytetowa II Gospodarka niskoemisyjna Działanie 2.8 Modernizacja energetyczna wielorodzinnych budynków mieszkaniowych w ramach (...) dla (...)Obszaru Metropolitalnego, jak również wyraziła zgodę na nadzór nad tymi pracami i promocję projektu. Całkowity koszt inwestycji 1.369.868,23 zł brutto, płatne 1.076.970,03 zł jako dofinansowanie w ramach przedmiotowego programu, a 292.897,20 zł z funduszu remontowego. Głosy poszczególnych właścicieli liczono według wielkości posiadanych udziałów. Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały głosowało 796/1000 udziałów. Powódka nie brała udziału w głosowaniu.

Tego samego dnia pozwana podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zmiany stawki na fundusz remontowy mocą której wyraziła zgodę na podwyższenie funduszu remontowego do kwoty 2,40 zł/m² z przeznaczeniem na realizację zadań wynikających z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa (...) 2014 - 2020. Głosy poszczególnych właścicieli liczono według wielkości posiadanych udziałów. Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały głosowało 796/1000 udziałów. Powódka również nie brała udziału w głosowaniu.

Powódka otrzymała listem zwykłym do swojej skrzynki pocztowej odbiorczej zawiadomienie o podjęciu przez pozwaną powyższych uchwał.

W dniu 4 stycznia 2018 roku powódka zwróciła się do pozwanej o udostępnienie jej dokumentów i informacji na piśmie dotyczących termomodernizacji. Wspólnota w dniu 11 stycznia 2018 roku udostępniła powódce stosowne dokumenty.

Uchwałą nr (...) z dnia 24 sierpnia 2018 roku pozwana wyraziła zgodę i jednocześnie zatwierdziła podpisanie umowy z Przedsiębiorstwem (...) Sp. z o. o. na wykonanie termomodernizacji z zastosowaniem odnawialnych źródeł energii w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) w S. w dniu 17 lipca 2017 r. za kwotę 1 260 000,00 zł brutto. Pozwana jednocześnie potwierdziła udzielenie pełnomocnictwa dla ww. czynności dla swojego zarządu. Powódka nie brała udziału w głosowaniu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zapłaciła wykonawcy za zakup kotłów grzewczych do każdego z mieszkań (poza mieszkaniem powódki), a nadto wykonawca rozpoczął zamawianie kolejnych materiałów budowlanych niezbędnych do rozpoczęcia prac budowlanych. Z tego tytułu pozwana opłaciła fakturę w wysokości 189 000 zł.

Powódka sporadycznie interesowała się sprawami pozwanej. Była obecna na zebraniu zwyczajnym wspólnoty w przeciągu siedmiu lat tylko raz. Powódka swoją wiedzę czerpała głównie z informacji zasłyszanych od mieszkańców pozwanej będących na zebraniach, informacji od zarządcy oraz z pism kierowanych do powódki bezpośrednio lub wywieszanych dla ogółu mieszkańców na klatkach schodowych. Na corocznych zebraniach pozwanej przedstawiane były sprawozdania finansowe oraz plany inwestycyjne na kolejny rok. Były również poruszane tematy związane z

inwestycjami. Na zebraniu w 2016 roku dodatkowo omawiano możliwość skorzystania z dotacji unijnej oraz jej wymagań, a na zebraniu w 2017 roku omawiano bieżące sprawy związane z przystąpieniem do programu RPO.

Postanowieniem z dnia 31 grudnia 2018 roku Prokuratura Rejonowa Szczecin - Śródmieście w Szczecinie wobec braku ustawowych znamion czynu zabronionego umorzyła postępowanie w sprawie toczącej się z zawiadomienia teścia powódki R. L.

o usiłowaniu wyłudzenia przez pozwaną dotacji z Unii Europejskiej w wysokości 1 200 000 zł.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał powództwo za nieuzasadnione.

Sąd Okręgowy zważył, że chybione okazały się zarzuty powódki oparte na treści art. 25 u.w.l. Powódka nie wykazała, że procedura podejmowania zaskarżonych uchwał została naruszona i że stopień oraz charakter tych naruszeń co najmniej mógł mieć wpływ na treść tych uchwał. Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie wymaga, aby wszyscy członkowie oddali głos w sprawie podjęcia danej uchwały. Głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów może zatem zostać zakończone w danej sprawie po uzyskaniu większości, a tym samym po podjęciu uchwały. Uchwała podjęta wówczas w tak przeprowadzonym głosowaniu jest ważna i nie może zostać podważona tylko z uwagi na brak głosowania przez wszystkich członków wspólnoty. Sąd zważył, że na zebraniach wspólnoty były poruszane tematy związane z inwestycjami, natomiast w latach 2016 – 2017 podjęto szereg uchwał dotyczących termomodernizacji. Wątpliwe są zdaniem sądu pierwszej instancji twierdzenia powódki o braku informacji na temat zaskarżonych uchwał zwłaszcza, iż w sytuacji zbierania głosów w trybie indywidualnego głosowania zarządca budynku zawsze informował wszystkich właścicieli

o podjętych uchwałach, wkładając do skrzynek pocztowych taką informację lub wysyłając korespondencję listownie. O wiedzy powódki odnośnie szczegółów planowanej inwestycji świadczy również wystosowane przez nią pismo do Urzędu Miasta S..

Następnie Sąd Okręgowy uznał, że uchwała nr (...) choć nie zawiera jako załączników wymienionych w niej dokumentów, w swej treści wskazuje, iż termomodernizacja ma być zgodna z nimi. Każdy członek pozwanej wspólnoty mógł się z nimi zapoznać. Uchwała ta jest uchwałą techniczną i odnosi się do czynności już dokonanych.

Zdaniem sądu a quo nie można mówić o zdublowaniu prac objętych uchwałą nr (...) z pracami zrealizowanymi na podstawie wcześniejszych uchwał. Sąd zwrócił uwagę na zły stan budynku przy ul. (...) w S.. Dopiero po ich wykonaniu pozwana powzięła informację o możliwości ubiegania się o dofinansowanie termomodernizacji. Wcześniejsze remonty zostały natomiast dokonane po to, aby zabezpieczyć najpilniejsze potrzeby.

Kontynuując wywód prawny sąd pierwszej instancji zważył, że powódka nie wykazała, aby zaskarżone uchwały naruszały jej interes. Nie ulega wątpliwości, iż budynek wymagał modernizacji, a idealną okazją do jej przeprowadzenia była możliwość uzyskania dofinansowania ze środków unijnych i to w wysokości prawie 85%. W jego ocenie niewątpliwie jest, że przeprowadzone w ramach niej prace zdecydowanie poprawiłyby jakość zamieszkiwania w budynku. Ponadto pozwana podjęła szereg działań mających na celu przekonanie powódki, iż planowana inwestycja nie będzie ingerować w aktualny wygląd jej mieszkania. Sąd uznał, że korzyści związane z głęboką termomodernizacją budynku odczują wszyscy, w tym również i powódka. Wszak i jej mieszkanie zostanie docieplone, i to nie tylko poprzez docieplenie ścian i prześwitu bramowego, ale również poprzez wymianę okien na lepsze, o wyższej klasie w zakresie przenikalności ciepła. Skutkiem tego wszyscy, w tym i powódka, będą ponosić niższe wydatki na ogrzewanie pomieszczeń. Co istotne, termomodernizacja zwiększy wartość nieruchomości, a zatem również wartość mieszkania powódki. To dzięki dotacji wspólnota korzystać będzie, dla oświetlenia części wspólnych, z paneli fotowoltaicznych. To dzięki dotacji zaizolowane zostaną ściany, eliminując problem wilgoci. Dotacja umożliwi również wymianę dachu, a przede wszystkim likwidację pieców opalanych węglem w mieszkaniach stanowiących własność Gminy. Jak wskazał Sąd Okręgowy, w dobie walki o klimat, o redukcję emisji dwutlenku węgla stojącego za procesem globalnego ocieplenia, w dobie walki ze smogiem, taka inwestycja jest nie do przecenienia. Odnosząc się natomiast do uchwały nr (...) Sąd Okręgowy wskazał, że w sytuacji gdy zdecydowana większość budżetu tejże inwestycji to środki zewnętrzne zasadne jest obciążenie właścicieli mieszkań trochę wyższą opłatą na fundusz remontowy.

Wyrok Sądu pierwszej instancji zostało zaskarżone w całości apelacją powódki, która zarzuciła mu:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego – w szczególności przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i wadliwe przyjęcie przez sąd pierwszej instancji, że nie zaistniały przesłanki opisane w tym przepisie, w tym zaskarżone uchwały nr (...) i nr (...) z dnia 29 listopada 2017 r. podjęte przez właścicieli lokali u pozwanej nie są niezgodne z przepisami prawa, jak i nie naruszają interesów powódki – podczas gdy sama treść obu zaskarżonych uchwał narusza przepisy prawa, w szczególności przedmiot obu uchwał nie wynika w sposób jednoznaczny z ich treści, nie zawierają one adresata, a nadto obie zaskarżone uchwały ingerują w wyłączne prawo własności powódki i ustanawiają obciążenia wykraczające poza zakres dotyczący ochrony nieruchomości wspólnej, co jest niedopuszczalnym naruszeniem usprawiedliwionych interesów powódki; naruszenie art. 3 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez ich niezastosowanie i błędną ocenę polegającą na uznaniu, że okna w lokalu powódki nie służą wyłącznie do jej użytku i w związku z tym jest obowiązana do partycypacji w ramach termomodernizacji oraz jej kosztów, która ma być wykonana w budynku przy ul. (...) w S.;

2. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy:

tj. przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej (a nie wszechstronnej) oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wyrażającego się błędnym uznaniem, że

- powódka skorzysta na termomodernizacji budynku, a sama termomodernizacja jest konieczna – podczas gdy takie ustalenia zostały przez sąd orzekający poczynione dowolnie i bez wskazania na jakich konkretnie dowodach oparł się w tym zakresie, a dowody przeciwne (z których wynikają zupełnie odmienne wnioski) wnioskowane przez powódkę nie zostały przez sąd pierwszej instancji rozważone, zaś wynika z nich m.in. że powódka poniosła już znaczne koszty związane z wymianą wszystkich okien w swoim lokalu, a okna te spełniają konieczne normy przenikania;

- budynek pozwanej wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w S. jest w złym stanie, który uzasadnia konieczność wykonania jego kompleksowej termomodernizacji, podczas gdy już tylko z zebranego w sprawie materiału dowodowego (który jednak nie jest kompletny) wynika, że w latach 2014 – 2016 zostały przeprowadzone przez pozwaną (za zgodą właścicieli lokali) remonty w znacznym zakresie, które obecnie zostaną powielone w ramach ewentualnego wykonania zaskarżonej uchwały nr (...),

- powódka nie interesuje się sprawami pozwanej (co jak się zdaje wynika ze stanowiska sądu orzekającego wpływając na ocenę wagi naruszenia interesów powódki), podczas gdy powódka jest osobą czynną zawodowo, a charakter jej pracy wyklucza obecność w godzinach pracy zarządcy, co z kolei wpływa na brak jej wiedzy o konkretnych danych zebrań właścicieli;

- naruszenie przepisu art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. poprzez brak rozpoznania wniosków dowodowych powódki zgłoszonych w piśmie procesowym z dnia 2 sierpnia 2018 r. w zakresie: dopuszczenia i przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego/biegłych sądowych z zakresu budownictwa i audytów oraz zobowiązania pozwanej do przedłożenia do akt postępowania sądowego wszystkich załączników do umowy o roboty budowlane z dnia 17 lipca 2017 r. – zaś przedmiotem tych dowodów było ustalenie faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, w szczególności co do prawidłowości audytu sporządzonego na zlecenie pozwanej i celowości zakresu zamierzonej inwestycji przez pozwaną, a co w konsekwencji – w ocenie pozwanego – doprowadziło faktycznie do nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy;

- naruszenie przepisu art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i niewyjaśnienie podstawy faktycznej i prawnej, na której sąd pierwszej instancji oparł swoje rozstrzygnięcie oraz niewskazanie przyczyn, dla których sąd odmówił wiarygodności dowodom przedstawionym przez powódkę – w tym zeznaniom wnioskowanych przez nią świadków, jak też brak wyjaśnienia przyczyn odmowy dopuszczenia dowodów zaoferowanych przez powódkę, a tym samym uniemożliwienie weryfikacji instancyjnej zaskarżonego orzeczenia

Mając na uwadze powyższe zarzuty skarżąca wniosła o:

- 1) dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego/biegłych sądowych z zakresu budownictwa i audytów na okoliczność ustalenia czy audyt energetyczny (sporządzony na zlecenie pozwanej i stanowiący załącznik do wniosku o dofinansowanie do Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa (...) na lata 2014 – 2020) oraz ww. dokumentacja projektowa (załącznik do umowy na roboty budowlane z dnia 17 lipca 2017 r.) zostały sporządzone prawidłowo, w oparciu o przepisy prawa powszechnego i zasady sztuki i wiedzy obowiązujące w tym zakresie, a nadto o ocenę formalną i merytoryczną, jak i celowościową zakresu zamierzonej w nich inwestycji (prac, robót, materiałów), w szczególności w aspekcie wcześniej wykonanych i prowadzonych prac w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) przy ul. (...) w S., jak też zakresu finansowego (kosztów) zamierzonej inwestycji (prac, robót, materiałów),
- 2) wyznaczenie i przeprowadzenie rozprawy apelacyjnej,
- 3) zmianę zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 10 października 2019 r. w całości poprzez uchylenie uchwały nr (...) z dnia 29 listopada 2017 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. w sprawie wykonania termomodernizacji oraz uchylenie uchwały nr (...) z dnia 29 listopada 2017 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. w sprawie zmiany stawki na fundusz remontowy,
- 4) ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania,
- 5) zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Wywiedziona przez powódkę apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Wyrok Sądu Okręgowego, pomimo jego częściowo błędnego uzasadnienia, a przy tym zasadności niektórych zarzutów apelacyjnych, w ostateczności odpowiadał prawu.

Zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Oznacza to, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55).

W rozpoznawanej sprawie Sąd Apelacyjny nie dostrzegł wystąpienia uchybień procesowych skutkujących nieważnością postępowania, jak również naruszeń przepisów postępowania wskazanych w apelacji. Sąd Okręgowy nie ustrzegł się jednak naruszenia przepisów prawa materialnego, co przejawiało się w błędnej wykładni art. 25 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 3 ust. 2 u.w.l. skutkującej wadliwym przyjęciem, że zaskarżone uchwały są zgodne z przepisami prawa, ponieważ okna powódki nie służą do jej wyłącznego użytku. Ponownie rozpoznając sprawę w postępowaniu apelacyjnym sąd odwoławczy dostrzegł przy tym konieczność zastosowania w niej przepisu art. 5 k.c., uznając, że w jej okolicznościach zasady współzycia społecznego zostałyby naruszone, jeżeli wydany wyrok odpowiadałby treści stosunków materialnoprawnych istniejących pomiędzy stronami na tle zaskarżonych uchwał.

Przedmiotem oceny sądu ad quem jest w pierwszej kolejności zastosowanie przepisów prawa procesowego, albowiem dopiero we właściwie ustalonym stanie faktycznym sprawy można dokonać oceny zastosowania przepisów prawa materialnego.

Najdalej idącym zarzutem apelacji jest wskazanie na naruszenie przepisu art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. Gdyby okazał się on słuszny, oznaczałoby to, że wyrok Sądu pierwszej instancji został wydany bez adekwatnej podstawy faktycznej, a postępowanie dowodowe wymagałoby uzupełnienia przez sąd drugiej instancji.

Omawiany zarzut apelacyjny okazał się jednak chybiony z tego zasadniczego powodu, że przepis art. 25 ust. 1a u.w.l. określając sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, ustanawia zarazem prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia. Po upływie wskazanego w nim terminu wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust. 1 u.w.l. (por. wyroki Sądu Apelacyjnego w Krakowie: z dnia 19 lutego 2004 r., sygn. akt I ACa 1297/03, OSA 2004, nr 12, poz. 46 oraz z dnia 30 listopada 2012 r., sygn. akt I ACa 1116/12, Lex nr 1289468; analogiczny pogląd na gruncie terminu z art. 88 k.c. wyrażono w wyroku Sądu Najwyższego

z dnia 9 października 1984 r., sygn. akt I CR 257/84, Lex nr 8634). Powódka, jak sama wskazała otrzymała zawiadomienia o powzięciu zaskarżonych uchwał w dniu 15 grudnia 2017 r. Oznacza to, że termin tak do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały, jak i do podniesienia w nim zarzutów mających je uzasadniać, upłynął w dniu 26 stycznia 2018 r. Wniosek

o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, który został złożony dopiero w piśmie procesowym z dnia 2 sierpnia 2018 r. (złożonym w dniu 3 sierpnia 2018 r.) nie podlega zatem rozpoznaniu, jako spóźniony. Zmierzał on bowiem do wykazania zasadności zarzutu, że dokumenty, których dotyczy ten wniosek dowodowy, zostały sporządzone nieprawidłowo (niezgodnie z prawem i zasadami sztuki), który nie został zgłoszony w terminie prekluzyjnym wynikającym z art. 25 ust. 1a u.w.l., tj. do dnia 26 stycznia 2018 r.

Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się również naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Jak jednolicie wskazuje się w orzecznictwie, do naruszenia tego przepisu mogłoby dojść jedynie wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, Lex nr 172176). Sąd odwoławczy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji.

Skarżąca nie wykazuje, aby sąd pierwszej instancji naruszył powyższe kryteria, poprzestając jedynie na polemicznym przedstawieniu swojej własnej wersji wydarzeń istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Należy zważyć, że jeżeli z określonego 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., sygn. akt II CKN 817/00, Lex nr 56906).

W pierwszej kolejności w apelacji zarzucono Sądowi pierwszej instancji nieprawidłowe ustalenie, że powódka skorzysta na termomodernizacji budynku, a sama termomodernizacja jest konieczna. Sąd pierwszej instancji przekonująco jednak ustalił i szeroko opisał, na czym polega zły stan techniczny budynku, opierając się tak o kwestionowany przez powódkę (w sposób procesowo spóźniony) audyt energetyczny, jak i o zeznania świadków – pozostałych lokatorów kamienicy przy ul. (...) w S., którzy z natury rzeczy mają najlepszy ogłąd jej stanu technicznego. Nieszczelne przewody kominowe, niedogodności związane z używaniem pieców węglowych, zawilgocenie piwnicy, niska szczelność ścian i okien, są typowymi problemami starego budownictwa, które opisuje zarówno przedmiotowy audyt, jak i przesłuchani w sprawie świadkowie. Spójne i wzajemnie się uzupełniające zeznania świadków oraz wnioski płynące z przedstawionego audytu Sąd Apelacyjny, za Sądem Okręgowym, uznaje za polegające na prawdzie. Strona powodowa nie zakwestionowała w apelacji w żaden konkretny sposób, któregokolwiek spośród ustalonych przez Sąd pierwszej instancji faktów świadczących o złym stanie technicznym budynku. Ogólnikowo jedynie powołano się (choć

nieskutecznie już z powodu prekluzji, o czym wyżej) na domniemane wady audytu energetycznego, natomiast zeznania świadków zostały zakwestionowane z uwagi na rzekomy brak ich waloru dowodowego. Skuteczne zakwestionowanie poczynionych na ich podstawie ustaleń faktycznych wymaga jednak wykazania przekroczenia zasad swobodnej oceny dowodów, czego nie uczyniono, chociaż powódka powinna pozostawać zorientowana w stanie nieruchomości na równi ze swoimi sąsiadami.

Nie negując poczynionych przez powódkę nakładów na lokal będący jej własnością, nie sposób uznać, aby nie odniosła ona korzyści z termomodernizacji. Jest oczywistym i nie wymagającym szerszego wyjaśnienia, że na wartość lokalu położonego w budynku wielorodzinnym wpływa nie tylko stan jego samego, lecz również obiektu, którego jest częścią, jako całości. Prace termomodernizacyjne będą wszakże polegały na dociepleniu ścian i prześwitu bramowego (nad którym znajduje się mieszkanie powódki). Ich oczywistym skutkiem jest zmniejszenie strat ciepła (i co za tym idzie obniżenie kosztów utrzymania mieszkania). Sąd pierwszej instancji trafnie zwrócił uwagę na kwestię przemarzania ścian, bowiem wbrew twierdzeniom apelacji w klimacie S. ujemne temperatury jak najbardziej się zdarzają, co powoduje konieczność zabezpieczenia przed nimi – rzecz tkwi przy tym nie tyle w samym przemarzaniu ścian, co w trudności osiągnięcia minimalnej temperatury 18 stopni Celsjusza. Oczywistą korzyścią dla wszystkich mieszkańców będzie również osuszenie piwnicy, gdyż możliwym powinno być korzystanie z niej niezależnie od sposobu korzystania z niej przez innych.

Korzyści te, siłą rzeczy, odnoszą wszyscy właściciele (i najemcy) lokali. Apelująca nie przeciwstawiła tej konstatacji Sądowi Okręgowemu żadnych racjonalnych argumentów, które mogłyby podważyć przewidywane, pozytywne skutki prac (co notoryjnie wiadomo z powszechnie dokonywanych z tą właśnie intencją na terenie tak S., jak i całej Polski prac remontowo – modernizacyjnych tzw. starej substancji mieszkaniowej), domagając się jedynie zaprezentowania konkretnych wyliczeń, które jednak wykraczają poza ramy niniejszego postępowania. Podniesienie tego zarzutu jawi się zatem wyłącznie jako dążenie do objęcia krytyką całości rozstrzygnięcia sądu pierwszej instancji.

Krytyki w zestawieniu z materiałem procesowym nie wytrzymuje również twierdzenie o tym, by termomodernizacja była zbędna z uwagi na wykonanie prac remontowych w latach 2014 – 2016. Z przytoczonych powyżej i niezakwestionowanych ustaleń Sądu Okręgowego jasno wynika, że zakres prac termomodernizacyjnych, których dotyczą zaskarżone uchwały jest nieporównywalnie szerszy od doraźnych prac remontowych przeprowadzonych w latach 2014 – 2016. Z punktu widzenia sytuacji powódki szczególnie należy tu zwrócić uwagę na docieplenie prześwitu bramowego, znajdującego się pod jej mieszkaniem. Niebagatelne znaczenie ma również naprawa dachu oraz montaż paneli fotowoltaicznych. Ze względów bezpieczeństwa i ekologii istotną zmianą jest również wyeliminowanie pieców węglowych, nawet jeśli znajdują się one tylko w niektórych lokalach (wbrew twierdzeniu apelacji Sąd pierwszej instancji nie ustalił, aby wszystkie lokale udostępniane przez Gminę Miasto S. do wynajęcia były w nie wyposażone).

Skarżąca nie podważyła również ustaleń co do okoliczności jej absencji na zebraniach pozwanej wspólnoty w latach poprzedzających wytoczenie powództwa i niebrania udziału w głosowaniach nad uchwałami. Praca w nieregularnych godzinach jest niewystarczającym wytłumaczeniem regularnych nieobecności. Powódka nie przedstawiła żadnych dowodów świadczących na to, by praca zawodowa zajmowała ją zawsze akurat w czasie odbywania zebrań i zbierania podpisów pod uchwałami przez pracownika zarządcy.

Wyczerpując krytykę pod adresem zarzutów procesowych Sąd Apelacyjny wskazuje, iż Sąd Okręgowy nie dopuścił się naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. Jakkolwiek w istocie Sąd pierwszej instancji nie wskazał explicite co do każdego dowodu z osobna, dlaczego przyznał mu moc dowodową, względnie mu jej odmówił, to nie powoduje to jednak, by naruszył w ten sposób wymogi uzasadnienia wyroku określone przez kodeks postępowania cywilnego. W judykaturze nie budzi wątpliwości pogląd, że skuteczność zarzutu dotyczącego wad konstrukcyjnych uzasadnienia wyroku Sądu I instancji ograniczona jest wyłącznie do sytuacji, w której treść tego uzasadnienia całkowicie uniemożliwia kontrolę instancyjną. W systemie apelacyjnym, w którym sąd drugiej instancji jest sądem merytorycznym, a postępowanie odwoławcze jest kontynuacją postępowania przed sądem pierwszoinstancyjnym, uchybienia w formie uzasadnienia, nieprowadzące do trudności w identyfikacji motywów rozstrzygnięcia sprawy, nie

mają znaczenia dla możliwości rozpoznania apelacji (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 27 czerwca 2018 r., sygn. akt I AGa 259/18, Lex nr 2549676). Treść uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego nie pozostawia wątpliwości co do motywów, a którymi kierował się wydając zaskarżone rozstrzygnięcie, wskazując przede wszystkim na zły stan budynku oraz zasadność wykonania prac termomodernizacyjnych. Najlepszym świadectwem tego, że zaskarżone orzeczenie poddaje się kontroli instancyjnej (a taki właśnie jest sens funkcjonowania w k.p.c. przepisu art. 328 § 2 k.p.c., a obecnie art. 327¹ § 1 k.p.c.) była możliwość wyprowadzenia z treści uzasadnienia zarzutów apelacyjnych odnoszących się tak do węzłowych, jak i pobocznych okoliczności sprawy, które można było zweryfikować ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, a który z kolei znalazł swój wyraz w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Również wywód prawny Sądu Okręgowego został skonstruowany w sposób umożliwiający jego ocenę w postępowaniu apelacyjnym, częściowo zresztą krytyczną.

Pośród przedstawionych zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego niezasadnym okazały się zarzuty naruszenia art. 25 ust. 1 u.w.l. ze względu na to, że uchwała ma charakter niedookreślony. Tak jak w przypadku podstawy faktycznej i prawnej orzeczenia, możliwym było dla skarżącej zidentyfikowanie treści i doniosłości uchwały. Powódka kwestionowała w sposób merytoryczny nie tylko samą treść uchwały, lecz przede wszystkim całokształt przedsięwzięcia dotyczącego termomodernizacji. Jasnym jest, że pozwana wspólnota prowadziła tylko jedno takie przedsięwzięcie w danym czasie, co eliminuje wątpliwości co do treści i tożsamości przywołanych w niej dokumentów. Przywoływanie w treści uchwały nr (...) postanowień wzmiankowanych dokumentów czy też obowiązkowe ich załączanie jawiłoby się natomiast jako przejaw nadmiernego formalizmu. Nie budzi również wątpliwości sądu odwoławczego wykładnia uchwały nr (...), w której zbyteczne było zakładane przez powódkę wskazywanie, jakiego rodzaju lokali dotyczy podwyżka, nie zmieniono w niej dotychczas stosowanego okresu rozliczeniowego, a odwołanie się do realizacji zadań wynikających z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa (...) 2014 – 2020 wyczerpuje tak kwestię celu, jak i przeznaczenia środków. Pomija przy tym skarżąca, że uchwały te były kolejnymi, podejmowanymi w trakcie długotrwałych starań pozwanej o przeprowadzenie głębokiej termomodernizacji budynku z wykorzystaniem środków unijnych, które nigdy nie były zaskarżone. Już tylko z tego względu nie sposób jest zasadnie twierdzić, aby dla członków wspólnoty stwarzało jakiegokolwiek trudności poznawcze, czego konkretnie uchwały te dotyczą, a w konsekwencji stanowisko skarżącej w tym przedmiocie jawić się musi jako wyartykułowane na użytek niniejszego procesu.

Sąd pierwszej instancji uchybił natomiast normie wynikającej z przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 3 ust. 2 u.w.l., gdyż uszło jego uwadze, że zaskarżona uchwała nr (...) (a co za tym idzie także uchwała nr (...), która dzieli jej byt jako wtórna względem niej) jest sprzeczna z prawem. Zgodnie z art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Kategoria części wspólnych nieruchomości ma charakter funkcjonalny, a zatem status prawny danego elementu nieruchomości wspólnej zależy od okoliczności konkretnego wypadku (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 25 maja 2016 r., sygn. akt VI ACa 605/15, Lex nr 2076729). Gdy okna służą jednak, tak jak w rozpoznawanym przypadku, wyłącznie do użytku właściciela danego lokalu, należy uznać, że nie stanowią one części nieruchomości wspólnej (por. min. wyroki: Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 stycznia 2018 r., sygn. akt II OSK 1231/17, Lex nr 2457663, Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 12 października 2012 r., sygn. akt I ACa 544/12, Lex nr 1237880 i przywoływane w nim orzecznictwo). Uchwała, która przewiduje (w ramach zakresu prac termomodernizacyjnych, o czym wyżej) wymianę okien przynależnych do poszczególnych lokali, ingeruje w sferę uprawnień właścicielskich każdego z właścicieli, a zatem również powódki. Oznacza to, że z uwagi na ich sprzeczność z prawem uchwały nr (...) oraz nr (...) powinny one zostać uchylone.

Określona w art. 25 ust. 1 u.w.l. przesłanka sprzeczności z prawem o tyle jednak nie ma charakteru absolutnego, że w okolicznościach konkretnej sprawy wyeliminowanie zaskarżonej uchwały z obrotu prawnego może być sprzeczne z klauzulami generalnymi przewidzianymi w art. 5 k.c., w szczególności z zasadami współzycia społecznego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego przypadek taki zachodzi w rozpoznawanej sprawie. Kwestionując podjęte przez pozwaną wspólnotę uchwały, a w istocie całość prac termomodernizacyjnych powódka nadużywa swojego prawa

podmiotowego. Stosując przepis art. 5 k.c. Sąd Apelacyjny zważył na skutki, jakie miałyby wydanie orzeczenia o uchyleniu zaskarżonych uchwał. Oceny dokonywane na gruncie art. 5 k.c. nie dotyczą bowiem samego stosunku prawnego (tj. materialnoprawnych przesłanek weryfikacji dochodzonego roszczenia), lecz okoliczności opisujących skutki wykonania takiego wyroku.

Sąd pierwszej instancji opisał przyczyny, dla których uwzględnienie powództwa sprzeciwiłoby się zasadom współzycia społecznego, choć nieprawidłowo - w okolicznościach niniejszej sprawy - postrzegał je w perspektywie interesu określonego w art. 25 ust. 1 u.w.l., pomijając, że stosowanie przepisu art. 5 k.c. ma charakter subsydiarny i czynienie ze swojego prawa użytku sprzecznego z nimi (tudzież ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa) nie stanowi elementu, który należy zawierać w przepisie ustawy o własności lokali. Przyjęta przez Sąd Okręgowy perspektywa aksjologiczna zasługuje jednak na uznanie. Powódka swoim działaniem zmierzała do wstrzymania prac modernizacyjnych, które służyły dobru wspólnoty jako całości. W toku postępowania dowodowego ustalono, że stan techniczny budynku jest zły i wymaga zdecydowanych działań naprawczych. Przeprowadzanie doraźnych remontów nie mogło jednak istotnie poprawić stanu technicznego budynku, choć, odnosząc się w tym miejscu również do argumentacji powódki przedstawionej w apelacji, w sytuacji, gdy nie było jeszcze wiedzy o możliwości uzyskania dofinansowania (a tym bardziej pewności jego otrzymania), ich podjęcie należy ocenić zdecydowanie pozytywnie z punktu widzenia racjonalności gospodarowania środkami wspólnoty i troski o nieruchomość wspólną. Możliwość zabezpieczenia substancji budynku, do tego ze zmniejszeniem jego uciążliwości ekologicznej przyniosło dopiero uzyskanie dofinansowania termomodernizacji. Uwagę zwraca niezwykle wysoki stopień dofinansowania z funduszy unijnych (aż niemal w 85%), co czyni całą inwestycję przystępną finansowo dla mieszkańców kamienicy (znamiennym jest, że oprócz powódki żaden inny właściciel nie zaskarżył uchwał dotyczących termomodernizacji).

Oczywiste korzyści związane z termomodernizacją dla właścicieli jako całości, wymagają zestawienia z partykularnym interesem powódki. Sedno problemu sprowadza się do tego, że wraz z przeprowadzeniem termomodernizacji tracą na znaczeniu prace przeprowadzone przez nią we własnym zakresie, a do tego powódka będzie musiała ponieść koszty prac zaordynowanych przez wspólnotę na równi z tymi właścicielami, którzy ich nie podejmowali. Powódka, będąc jednak z własnej woli członkiem wspólnoty mieszkaniowej musiała liczyć się z tym, że na jej sytuację będą miały wpływ słuszne działania wspólnoty jako całości, którym podporządkowanie się może być w danych okolicznościach sankcjonowane sądownie, nawet pomimo posiadania przez powódkę prawa podmiotowego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie można udzielić powódce ochrony prawnej w sytuacji, w której doprowadziłoby to do zniweczenia uzyskanego dofinansowania

w kwocie przekraczającej milion złotych (a mogłoby się wiązać do tego z koniecznością zapłaty kary umownej na rzecz wykonawcy) i odsuwającej poza przewidywalny horyzont czasowy generalny remont kamienicy pochodzącej z początku XX w. (co niechybnie oznaczałoby jej dalszą dekapitalizację, a w konsekwencji być może nawet konieczność jej wysiedlenia

i rozbiórki). Niepomierne straty ponieśliby zatem wszyscy właściciele lokali, jak również najemcy mieszkań znajdujących się w gestii Gminy Miasto S.. Sąd Apelacyjny zwraca również uwagę, że powódka podjęła swoje działania już na etapie znacznego zaawansowania przygotowań do realizacji przedmiotowej inwestycji, po podpisaniu umowy o jej dofinansowaniu ze środków unijnych, nie korzystając z możliwości sądowej kontroli wcześniej podejmowanych w tym przedmiocie uchwał, pomimo – że co należy ponownie podkreślić – uchwała nr (...) sankcjonowała jedynie stan rzeczy, który wynikał z wcześniej podjętych przez Wspólnotę w tym zakresie czynności. W takich uwarunkowaniach subiektywnie postrzegany przez powódkę jej indywidualny interes, ustąpić musi przed słusznym interesem nie tylko pozostałych członków Wspólnoty, ale także – na co słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji, motywując to względami ekologicznymi - całego społeczeństwa.

Tak argumentując Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I sentencji, na podstawie art. 385 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło w oparciu o art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik. Powódka przegrała postępowanie apelacyjne w całości, a zatem zobowiązana jest do zwrotu pozwanej kosztów tego postępowania. Składają się na nie koszty zastępstwa procesowego

w postępowaniu apelacyjnym, ustalone w kwocie 270 zł, na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.)

Ryszard Iwankiewicz Artur Kowalewski Leon Miroszewski