

Sygn. akt: I C 542/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSO Juliusz Ciejek

Protokolant: p.o. sekr. sąd. Anna Kosowska

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2018 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gmina O. - Zakład (...) w O.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.**

o uchylenie uchwały

I. uchyla w całości uchwałę nr (...)podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w O. na zebraniu w dniu 10 lipca 2018 r.,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 560 (pięćset sześćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 542/18

UZASADNIENIE

W dniu 29 sierpnia 2018 r. **powódka Gmina O. - Zakład (...) w O.** wniosła pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. o uchylenie uchwały nr(...)z dnia 10 lipca 2018 r., w sprawie wykonania remontu elewacji z dociepleniem ścian zewnętrznych budynku, podnosząc, że jest ona niezgodna z prawem i narusza jej interes. Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że budynek ten jest zlokalizowany w rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej i podlega jej zasadom. (...) - (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał opinię, w której ocenił projektowane docieplenie, jako niedopuszczalne i naruszające ustawę o ochronie zabytków. Ponadto podkreśliła, że na wykonanie tego typu remontu niezbędna jest zgoda wspomnianego organu konserwatorskiego, której Wspólnota nie uzyskała. Dalej wskazała, że pozwana nie sprecyzowała źródła finansowania inwestycji. Natomiast mając na uwadze większość udziałów w nieruchomości wspólnej po jej stronie, to wbrew jej woli zostanie ona obciążona ponad połową wysokości kosztów przeprowadzonego remontu. (k. 4-5)

W odpowiedzi na pozew, **pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w O.** reprezentowana w toku procesu przez Zarząd w składzie – (...) i M. K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów procesu wg. norm przepisanych.

W odniesieniu do twierdzeń pozwu pozwana wskazała, że wbrew stanowisku powódki nie jest konieczne uzyskanie przez nią zgody konserwatora zabytków na wykonanie planowanej inwestycji, albowiem budynek ten nie figuruje w rejestrze zabytków, a jedynie w gminnej ewidencji zabytków. Dalej podniosła, że sposób finansowania inwestycji zawarty w treści zaskarżonej uchwały jest jednoznaczny, wskazujący, że będzie ona pokrywana ze zgromadzonych

środków na koncie funduszu remontowego, dopłat jednorazowych, kredytu bankowego bądź też innych źródeł. Jeśli zaś chodzi o decyzję o podjęciu tej uchwały, to wskazała, że była ona spowodowana przede wszystkim dużymi kosztami ogrzewania budynku, przemarzaniem murów w okresie zimowym oraz zawilgoceniem ścian skutkujących rozwijaniem się pleśni i grzybów. (k. 48-52)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Budynek mieszkalny wielorodzinny, który kiedyś był szkołą, zlokalizowany na nieruchomości przy ul. (...) w O., stanowiącej działkę oznaczoną nr geodezyjnym (...) obręb (...) położony jest w rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej i podlega zasadom tejże ochrony. Ponadto jest on ujęty w gminnej ewidencji zabytków miasta O. prowadzonej przez Prezydenta O. na podstawie art. 22 ust. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

(dowód: pismo z dnia 16 sierpnia 2018 r. znak (...)3.2018 – k. 16, pismo (...) - (...) Wojewódzkiego Konserwatora Z. z dnia 9 kwietnia 2018 r. – k. 17-18, uchwała (...) Rady Miasta O. z dnia 22 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla (...) w O.” – k. 26-27, fotografia – k. 14)

W budynku tym znajduje się 8 lokali, w tym 7 lokali mieszkalnych. Jednym z właścicieli jest powódka - Gmina O.. Należą do niej 4 lokale mieszkalne i 1 lokal użytkowy. Lokale te nie są wyodrębnione i nie mają założonych ksiąg wieczystych. Stanowią one 54/100 udziałów w nieruchomości wspólnej. Pozostałe 3 lokale mieszkalne są zamieszkiwane przez M. K. (10/100 udziałów w nieruchomości wspólnej), A. i A. małżonków K. (15/100 udziałów w nieruchomości wspólnej) oraz S. A. i M. U. małżonków O. (21/100 udziałów w nieruchomości wspólnej), którzy są jednocześnie ich właścicielami. Administratorem Wspólnoty jest (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w O..

(dowód: wykaz zamian gruntowych – 21-22, wypis z rejestru gruntów – k. 22v, odpis z księgi wieczystej nr (...) – k. 23-25v, zawiadomienie o zmianach wpisów w księdze wieczystej nr (...) – k. 19-20, uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 2 marca 2015 r. o wyborze składu zarządu – k. 8, raport własnościowy – k. 13)

Na skutek skarg ze strony poszczególnych właścicieli lokali związanych z m.in. z ponoszeniem przez nich dużych kosztów ogrzewania budynku w sezonie zimowym, Zarząd Wspólnoty podjął decyzję o działaniach zmierzających do wykonania remontu elewacji budynku wraz z dociepleniem ścian zewnętrznych styropianem o grubości 15 cm metodą lekką mokrą i podłożeniu warstwy tynku w kolorze cegły ceramicznej.

(bezsporne, w tym: wniosek z dnia 8 marca 2018 r. Wspólnoty Mieszkaniowej – k. 56, zgłoszenie z dnia 27 lipca 2018 r. – k. 59)

W pierwszej kolejności w dniu 8 marca 2018 r. wystąpił on do (...) - (...) Wojewódzkiego Konserwatora Z. o wskazanie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych w związku z planowaną inwestycją. W odpowiedzi, pismem z dnia 9 kwietnia 2018 r. Konserwator poinformował Wspólnotę, że ze stanowiska konserwatorskiego projektowane zewnętrzne, tj. docieplenie elewacji tego budynku jest niedopuszczalne. Wprowadzenie proponowanych przez nią zmian, bowiem m.in. sprawi, że budynek zatraci swój pierwotny charakter oraz pozbawi zabytek walorów autentyczności, co jest sprzeczne z zasadami ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych. Zamiast tego zasugerował rozważenie wykonania ocieplenia wewnętrznego, np. za pomocą tzw. płyt klimatycznych. Natomiast, co do zakresu planowanych prac remontowych elewacji budynku, wskazał, że należy przy tym postępować zgodnie z zasadami ochrony konserwatorskiej. Powyższą kwestię rozwinął opisując w tym zakresie swoje szczegółowe zalecenia.

(dowód: wniosek z dnia 8 marca 2018 r. Wspólnoty Mieszkaniowej – k. 56, pismo z dnia 9 kwietnia 2018 r. (...) - (...) Wojewódzkiego Konserwatora Z. – k. 17-18)

Z uwagi na to, że czynność ta, przekraczała zakres zwykłego zarządu, w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej jej administrator, uprzednio, tj. przed podjęciem uchwały właścicieli lokali przy ul. (...) w O. w przedmiocie remontu, skierował do każdego z nich pismo o zajęcie przez nich stanowiska w tym zakresie. Załączając jednocześnie treść

projektu uchwały nr (...). Pismo tej treści doręczono administrującemu nieruchomościami Gminy O. – Zakładowi (...) w O. w dniu 4 czerwca 2018 r.

(dowód: pismo z dnia 28 maja 2018 r. /znak (...)/ odebrane przez powódkę w dniu 4 czerwca 2018 r. wraz z załącznikiem stanowiącym projekt uchwały (...)- k. 7-8)

W odpowiedzi na powyższe, pismem z dnia 12 czerwca 2018 r. administrujący nieruchomościami, w imieniu Gminy O. zwrócił się do administratora Wspólnoty o udzielenie informacji, czy (...)- (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków wydał zalecenia w sprawie remontu, a zwłaszcza czy Wspólnota uzyskała zgodę na docieplenie nieruchomości. Jednocześnie Gmina w piśmie tym wskazała, że w jej ocenie – ustalenie to jest niezbędne do zajęcia stanowiska w sprawie głosowania nad uchwałą.

(dowód: pismo z dnia 12 czerwca 2018 r. / znak (...).(…)(…)/ – k. 9)

Z powodu braku odpowiedzi na powyższe pismo, administrujący nieruchomościami Gminy O. pismem z dnia 2 lipca 2018 r. odesłał projekt uchwały bez stanowiska Gminy wraz z informacją, że Gmina zajmie je dopiero po przedstawieniu jej wymaganej uprzedniej zgody konserwatora zabytków.

(dowód: pismo z dnia 2 lipca 2018 r. /znak (...).(…)(…)/ – k. 10)

W dniu 10 lipca 2018 r. podjęto uchwałę nr (...)w przedmiocie wykonania remontu elewacji wraz z dociepleniem ścian zewnętrznych budynku przy ul. (...) w O.. Przy czym, na żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie, co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej przyjęto przy głosowaniu zasadę, wg., której na każdego właściciela przypada jeden głos. Za przyjęciem uchwały głosowało 3 właściciele z łącznej liczby 4. Gmina nie zajęła stanowiska.

(dowód: uchwała(...)z dnia 10 lipca 2018 r. – k. 12)

W treści pkt. 1 podjętej uchwały Wspólnota zleciła wykonanie remontu elewacji wraz z dociepleniem ścian zewnętrznych budynku. Dalej wskazała, że jego realizacja nastąpi po zgromadzeniu przez współwłaścicieli środków finansowych niezbędnych do pokrycia jego kosztów (w ramach zgromadzonych środków na koncie funduszu remontowego, dopłat jednorazowych, kredytu bankowego bądź też innych źródeł) (pkt 2). Do wyboru wykonawcy i uściślenia zakresu robót Wspólnota udzieliła pełnomocnictwa swojemu administratorowi. Przy czym, administrator został zobowiązany do działania przy udziale Zarządu Wspólnoty, który to otrzymał upoważnienie do zwarcia w imieniu Wspólnoty umowy realizację tego przedsięwzięcia (pkt 3). Jednocześnie Wspólnota upoważniła Zarząd do reprezentowania jej przed właściwymi organami administracyjnymi we wszystkich sprawach związanych z realizacją uchwały. (pkt 4) Jak również wskazała, że rozliczenie całkowitego kosztu remontu nastąpiły po jego zakończeniu i protokolarnym odbiorze robót proporcjonalnie do m² powierzchni lokali / posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.

(dowód: (...)z dnia 10 lipca 2018 r. – k. 12)

W dniu 16 lipca 2018 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej skierował do administrującego nieruchomościami Gminy O. pismo informujące, o podjęciu uchwały (...). Jednocześnie Zarząd potwierdził, że nieruchomość jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków oraz, że nie jest wpisana do rejestru zabytków. W związku z tym podkreślił, że jego zadaniem zakres planowanego remontu i przeprowadzenia prac budowlanych przy budynku, nie wymaga uprzedniego uzyskania pozwolenia (...)- (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

(dowód: pismo z dnia 16 lipca 2018 r. – k. 11)

Pismem z dnia 27 lipca 2018 r. Wspólnota złożyła do Urzędu Miasta O. Wydziału Urbanistyki i Architektury zgłoszenie zamiaru poprowadzenia wskazanych wyżej robót budowlanych na elewacji budynku wielorodzinnego przy ul. (...) w O..

(dowód: zgłoszenie z dnia 27 lipca 2018 r. – k. 59)

W dniu 1 sierpnia 2018 r. Prezydent O. wydał decyzję sprzeciwiającą się przedmiotowemu zgłoszeniu i nałożył obowiązek uzyskania przez Wspólnotę Mieszkaniową pozwolenia na roboty budowlane. W jej uzasadnieniu wskazał, że, co prawda zakres prac objętych zgłoszeniem mieści się w wykazie robót budowlanych, jako roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę, lecz objęte obowiązkiem zgłoszenia. Jednakże, korzystając ze swoich uprawnień postanowił nałożyć w drodze decyzji obowiązek uzyskania przez Wspólnotę pozwolenia na wykonanie robót budowlanych, albowiem uznał, że ich realizacja może spowodować pogorszenie stanu zachowania budynku stanowiącego zabytek. Dalej podkreślił, że dla planowanego zakresu prac, przy występowaniu z wnioskiem o pozwolenie na roboty budowlane Wspólnota winna dołączyć cztery egzemplarze projektu budowlanego, wykonanego przez osobę uprawnioną. Jak również zaznaczył, że zgodnie z art. 39 ust. 3 Prawa budowlanego w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego będzie zobowiązany wydać w uzgodnieniu z (...) (...) Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

(dowód: decyzja Prezydenta O. z dnia 1 sierpnia /znak UA. (...) (...) / – k. 60-61)

Od powyższej decyzji Wspólnota nie wносиła odwołania do Wojewody (...) (...) za pośrednictwem Prezydenta O..

(bezsporne)

Wspólnota Mieszkaniowa do dnia wniesienia pozwu nie wystąpiła od Prezydenta O. z wnioskiem o pozwolenie na wykonanie robót budowlanych.

(bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych powództwo podlegało uwzględnieniu w całości, albowiem powódka wykazała, że zaskarżona uchwała narusza jej interes.

W myśl przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (...) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do Sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo, jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zgodnie z ust. 2 cytowanego przepisu 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 do dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powołany przepis wyróżnia, zatem cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować, jako samodzielną podstawę zaskarżenia. W przypadku zaskarżenia uchwały wykazanie tej przesłanki ciąży na twierdzącym, czyli w tym przypadku na Gminie O. - Zakładzie (...) w O., zgodnie z art. 6 k.c.

W niniejszej sprawie powódka zarzucała, że zaskarżona uchwała narusza jej interes, albowiem Wspólnota nie sprecyzowała źródła finansowania inwestycji. Natomiast biorąc pod uwagę jej udział w nieruchomości została obciążona ponad powołaną jej kosztów. Ponadto podniosła, że uchwała ta została podjęta niezgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków, prawem miejscowym tj. uchwałą (...) Rady Miasta O. z dnia 22 czerwca 2005 r. w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla (...) w O.”, jak również nie respektowała opinii (...) (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w której ocenił on projektowane docieplenie, jako niedopuszczalne.

Pojęcie naruszenia interesu właściciela lokalu na gruncie wyżej wymienionego przepisu art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (...)w orzecznictwie jest rozumiane szeroko, m.in., jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela. Niewątpliwie ten interes powinien być uznawany za kategorię obiektywną i jego naruszenie winno być oceniane m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 listopada 2017 r. wydany w sprawie(...), Legalis Numer 1743579) Oczywiście, pełna obiektywizacja interesu właściciela lokalu nie jest możliwa. W szczególności, bowiem należy zwrócić uwagę na fakt, że działalność wspólnoty mieszkaniowej odnosi się do nieruchomości wspólnej, a zatem rzeczy objętej współwłasnością. Tym samym i interesy poszczególnych właścicieli winny zawsze być oceniane z uwzględnieniem interesów pozostałych. (ustawa o własności lokali. Komentarz, Konrad Osajda (red.), J. Zębala – komentarz do art. 25, Lex 2018). Sąd podejmując rozstrzygnięcie w niniejsze sprawie, musiał dokonać rozważnej oceny obu kategorii interesów – interesów większości właścicieli lokali, którzy podjęli zaskarżoną uchwałę oraz indywidualnego interesu skarżącej Gminy O.. Rozstrzygnięcie swoje oparł posiłkując się dokumentacją zgromadzoną w sprawie, która została przedłożona zarówno przez stronę powodową, jak i stronę pozwaną, uznając ją za wiarygodną w całości.

Jeśli chodzi o cel podjęcia zaskarżonej przez powódkę, a podjętej przez większość właścicieli nieruchomości uchwały (...)z dnia 10 lipca 2018 r., to było to ocieplenie budynku przy ul. (...) w O.. Nieruchomość ta jest budynkiem starym, zabytkowym. Niewątpliwie w jego wnętrzu jest chłodno, nawet mimo jego ogrzewania, tym bardziej w porze jesienno-zimowej. Skoro nie jest on ocieplony to jego właściciele ponoszą duże koszty eksploatacji w zakresie jego ogrzewania. Co do zasady, więc podjęta inicjatywa była niewątpliwie słuszna. Jednakże Wspólnota w zakresie jej realizacji popełniła kilka błędów.

Przede wszystkim Zarząd Wspólnoty wiedział, że budynek ten jest budynkiem zabytkowym, dlatego też w pierwszej kolejności wystąpił do (...) - (...) Wojewódzkiego Konserwatora Z. o wskazanie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych w związku z planowaną inwestycją. W odpowiedzi na powyższe nie uzyskał żądanej przez niego informacji, a jedynie negatywną opinię Konserwatora w zakresie zewnętrznego docieplenia elewacji ze wskazaniem na wykonania ocieplenia wewnętrznego zamiast ocieplenia zewnętrznego. Jego zdaniem ingerencja i proponowane zmiany, sprawią, że budynek zatraci swój pierwotny charakter oraz pozbawi zabytek walorów autentyczności, co jest sprzeczne z zasadami ochrony konserwatorskiej obiektów zabytkowych. Co zaś do zakresu planowanych prac remontowych elewacji budynku, co do zasady się im nie sprzeciwił, jednak z uwzględnieniem podanych przez niego szczegółowych zaleceń. Ponadto w swej opinii Konserwator wskazał, że przedmiotowy budynek ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków miasta O. prowadzonej przez Prezydenta O., co następnie sama pozwana potwierdziła w piśmie kierowanym do powódki w dniu 16 lipca 2018 r.

Kolejno przed głosowaniem nad projektowaną uchwałą (...)r. w przedmiocie wykonania remontu elewacji wraz z dociepleniem ścian zewnętrznych budynku przy ul. (...) w O. pozwana Wspólnota skierowała do powódki pismo o zajęcie przez nią stanowiska w tym zakresie. Powódka uzależniła powyższe od udzielenia informacji, czy organ konserwatorski wydał zalecenia w sprawie remontu oraz czy Wspólnota uzyskała zgodę na docieplenie nieruchomości. Pozwana na powyższe nie odpowiedziała. W dniu 10 lipca 2018 r. zgodnie z zasadą, że na każdego właściciela przypada jeden głos, stosunkiem 3:1 głosów na tak, podjęto uchwałę (...). Mimo, że powódka nie brała udziału w głosowaniu i wyraźnie wskazywała, że prosi o przedłożenie stanowisko konserwatora zabytków w przedmiocie remontu, pozwana mając takie stanowisko nie zapoznała z nim Gminy, zaś uchwała - jak wskazano wyżej - została podjęta. Powyższe postępowanie Zarządu Wspólnoty można, zatem oceniać w zakresie naruszenia zasad współżycia społecznego, albowiem dysponując treścią stanowiska konserwatorskiego z dnia 9 kwietnia 2018 r. nie doręczyła go, mimo stosownego żądania powódki. Zgodnie natomiast z przepisami ustawy o własności lokali ((...)), każdy właściciel lokalu ma prawo zapoznawać się z dokumentami, korzystać z części wspólnych oraz z pożytków, jak również uczestniczyć w zarządzaniu (współdziałanie w zarządzie nieruchomością wspólną). Niewątpliwie to prawo jest skorelowane z prawem kontroli działalności Zarządu przez każdego właściciela. Skoro, zatem kierowanie oznacza podejmowanie decyzji, co do wszelkich niezbędnych czynności faktycznych, prawnych i procesowych dotyczących nieruchomości wspólnej, to Zarząd Wspólnoty winien żądanie Gminy uwzględnić. Tym bardziej, że u jego podstaw leżał, co do zasady interes właścicielki posiadającej większość udziałów w tej nieruchomości oraz – jak wskazała w

pierwszym piśmie kierowanym do pozwanej, od tego stanowiska zależała jej opinia w zakresie treści projektowanej uchwały.

Ponadto, co ważne w treści uchwały nr(...) – wbrew twierdzeniu pozwanej - nie wskazano jednoznacznie sposobu finansowania planowanej inwestycji. Jedynie podano w niej, że „realizacja remontu nastąpi po zgromadzeniu przez współwłaścicieli środków finansowych niezbędnych do pokrycia jego kosztów (w ramach zgromadzonych środków na koncie funduszu remontowego, dopłat jednorazowych, kredytu bankowego bądź też innych źródeł). Zgodnie natomiast z art. 17 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ((...)) za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. W tym miejscu należy wskazać, że w orzecznictwie podnosi się, że jako naruszającą interes właściciela lokalu można traktować uchwałę mającą na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty, tj. uchwałę prowadzącą do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22 maja 2015 r., wydany w sprawie (...), Legalis Numer 1285186). Tym samym mająca większość udziału w nieruchomości, tj. (...), Gmina zostałaby obciążona ponad połową środków finansowych niezbędnych do pokrycia kosztów realizacji remontu, mimo jego niezaakceptowania. Należy mieć tu na uwadze, że istniejące zastrzeżenia konserwatorskie w sposób zobiektywizowany mogą doprowadzić do poważnych perturbacji w realizacji uchwalonej inwestycji i być powodem niecelowego wydatkowania znacznych sum.

Mając na uwadze powyższe, stwierdzić należy, że zobiektywizowany interes powódki był istotnie zagrożony konsekwencjami podjętej uchwały.

Jeśli chodzi o drugą z podnoszonych kwestii, tj. niezgodności z prawem treści uchwały z powszechnie i miejscowo obowiązującym prawem, to wskazać należy, że zgodnie z art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ((...)) 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. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego. Treść zaskarżonej uchwały (...)z dnia 10 lipca 2018 r. była pierwszą uchwałą podjęta przez właścicieli lokali w tym przedmiocie. Jej treść wskazuje, bowiem że na tym początkowym etapie całego przedsięwzięcia, właścicielom lokali chodziło jedynie o ogólne wyrażenie zgody na przeprowadzenie remontu elewacji wraz z dociepleniem ścian zewnętrznych budynku. Uchwała ta nie określiła, bowiem szczegółów dotyczących prac remontowych. Była ona jedynie asumptem bądź też impulsem do podjęcia dalszych działań tym razem już po stronie Zarządu. Czyli mimo zapisu o wykonaniu remontu elewacji i dociepleniu ścian zewnętrznych budynku, na dzień podejmowania uchwały, nie było przesądzone, że faktycznie do tego dojdzie. Powyższe stanowisko Sądu jest tym bardziej zasadne, biorąc pod uwagę treść uchwały (...)Rady Miasta O. z dnia 22 czerwca 2005 r. § 5 ust. 3, który stanowi, że przed przystąpieniem do robót budowlanych należy uzyskać od odpowiedniego oddziału służb ochrony zabytków określenie wymagalnego rodzaju i zakresu badań archeologicznych. Jak również § 5 ust. 5 cytowanej uchwały, który wskazuje, że działalność budowlana zlokalizowana w rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej (tutaj: budynek zlokalizowany na nieruchomości przy ul. (...) w O.), podlega uzgodnieniu w fazie projektu koncepcyjnego oraz budowlanego z odpowiednimi służbami konserwatorskimi – w ramach obowiązujących aktualnie kompetencji. Uzgodnienia nie wymagają inwestycje sieciowe, które nie ingerują w w/w elementy chronione oraz inwestycje drogowe. Uzgodnieniu podlegają urządzenia nadziemnego takie jak trafostacje i stacje redukcyjne gazu, zlokalizowane w rejonie częściowej ochrony konserwatorskiej. Zatem powyższe czynności dokonane mają być na dalszym etapie, po podjęciu uchwały, już nie przez właścicieli lokali, ale przez Zarząd Wspólnoty. Co więcej, decyzją z dnia 1 sierpnia 2018 r. Prezydent O. sprzeciwił się zgłoszeniu remontu i korzystając ze swoich uprawnień nałożył na Wspólnotę Mieszkaniową obowiązek uzyskania przez nią pozwolenia na wykonanie robót budowlanych, do którego to wniosku winna dołączyć cztery egzemplarze projektu budowlanego, wykonanego przez osobę uprawnioną. Zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo

budowlane (...) w stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje organ administracji architektoniczno-budowlanej w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Tym samym to nie inwestor musi przed wystąpieniem z wnioskiem o pozwolenie na budowę uzyskać w tym przypadku odpowiednie postanowienie wojewódzkiego konserwatora zabytków, lecz jego wniosek wraz z całą do niego dołączoną dokumentacją organ właściwy do jego załatwienia (wydania pozwolenia na budowę) musi przedstawić wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków do uzgodnienia, co następuje w trybie art. 106 k.p.a., a więc postanowieniem, na które inwestorowi służy zażalenie do Generalnego Konserwatora Zabytków, działającego w imieniu ministra właściwego do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego. Postanowienie takie jest, więc wydawane już w toku postępowania o wydanie pozwolenia na budowę. Niezaskarżone lub też utrzymane w mocy postanowienie odmawiające uzgodnienia wniosku w danym zakresie wiąże organ załatwiający sprawę o pozwolenie na budowę, który jest zobligowany wówczas orzec o odmowie pozwolenia na budowę. Uzgodnienie w formie postanowienia ma charakter stanowczy, a nie opiniodawczy, zarówno w kwestii orzeczenia pozytywnego czy też negatywnego, jak i w zakresie określonych w nim warunków (Prawo budowlane. Komentarz, Plucińska-Filipowicz A. (red.), Wierzbowski M. (red.), Kosicki A. – komentarz do art. 39, Lex 2018). Mając w tym momencie już negatywne stanowisko (...) - (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, co do zewnętrznego ocieplenia budynku oraz jego sugestię do ocieplenia wewnętrznego, to należy stwierdzić, że jego postanowienie we wskazanym zakresie nie ulegnie zmianie. Tym samym zasadne byłoby po stronie Wspólnoty zmodyfikowanie założeń związanych z remontem i podjęcie nowej uchwały w tym przedmiocie. Następnie zaś wystąpienie z wnioskiem o pozwolenie na roboty budowlane wraz z projektem budowlanym zmodernizowanym bądź też dostosowanym do opinii konserwatora z dnia 9 kwietnia 2018 r., czyli na docieplenie wewnętrzne.

Konkludując, Sąd oczywiście zdaje sobie sprawę z tego, że termomodernizacja starego zabytkowego budynku dla jego mieszkańców jest potrzebna, chociażby biorąc pod uwagę wskazywane przez pozwaną znaczne koszty ponoszone w związku z jej ogrzewaniem. Jednakże nie można przy tym zakładać, że interes większości właścicieli lokali ma pierwszorzędne znaczenie nad interesem indywidualnego właściciela w tym wypadku powódki - Gminy O.. Tego rodzaju rozumowanie stałoby, bowiem w sprzeczności z celem analizowanej przesłanki uchylenia uchwały, który realizuje się właśnie w ochronie interesu indywidualnego właściciela.

Istniejący spór w postępowaniu administracyjnym, co do sposobu wykonania ocieplenia, to koszty postępowania i ewentualne wydatki dla Wspólnoty i współwłaścicieli. Przewłaszczenie przez Wspólnotę kosztem Gminy swojej koncepcji ocieplenia może narazić Gminę na znaczne straty i w zaistniałej sytuacji niesie niewielkie szanse powodzenia. Biorąc pod uwagę złożoność sytuacji budynku, celowość i racjonalność ekonomiczną, bardziej zasadnym byłoby podjęcie uchwały upoważniającej zarząd do przeprowadzenia postępowań, które pozwolą na wypracowanie takiego sposobu zaprojektowania ochrony termicznej, który nie będzie narażał inwestorów na dodatkowe wydatki związane z wykonaniem ocieplenia, które następnie trzeba będzie rozebrać. Czyli najpierw należałoby uchwalić jak wypracować sposób ocieplenia zgodny z wymogami technicznymi i administracyjnymi, a dopiero potem podejmować uchwałę czy, kiedy i za co to wykonać.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd uznał, że zaskarżona uchwała (...) z dnia 10 lipca 2018 r., narusza jedną z podstaw zaskarżenia, tj. uzasadniony interes powódki, co skutkowało uwzględnieniem powództwa na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (vide: pkt I sentencji wyroku).

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z wynikiem sprawy na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) Do kosztów poniesionych przez stronę powodową zaliczono: uiszczoną w całości opłatę sądową od pozwu w wysokości 200 zł (k. 32) oraz koszt zastępstwa procesowego w wysokości 360 zł (vide: pkt II sentencji wyroku).