

Sygnatura akt I C 2460/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

10 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Dominika Romanowska

Protokolant: Adrian Szydłowski

po rozpoznaniu na rozprawie 03 marca 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa T. H.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) we W.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

oddala powództwo.

**Na oryginalnie właściwy podpis,**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 grudnia 2013 r. powód T. H. wniósł o

- uchylenie uchwały nr (...) z dnia 30 października 2013 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości wspólnej przy ul. (...) we W. w sprawie wystąpienia o dotację dla właścicieli lokali wyodrębnionych wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) na sfinansowanie kosztów remontu budynku przy ul. (...) do Prezydenta W. za pośrednictwem Miejskiego Konserwatora Zabytków we W.;

- zasądzenie na rzecz powoda od strony pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu swojego żądania powód wyjaśnił, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) we W. oraz członkiem pozwanej Wspólnoty. Wskazał, że na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 9 września 2013 r. przedstawiona została propozycja kosztorysu obejmującego planowane prace remontowe w zakresie elewacji budynku opiewa na kwotę 933.152,66 zł. Natomiast na kolejnym zebraniu w dniu 23 września 2013 r. otrzymał pisemną informację, że jego udział w kosztach remontu wyniesie 16.769,75 i taką kwotę będzie zobowiązany wpłacić w terminie do 31 grudnia 2013 r.

Powód otrzymał zaskarżoną uchwałę nr (...) z dnia 30 października 2013 r. w dniu 21 listopada Wskazał, że uchwałę tę podpisało tylko trzech właścicieli, w tym przedstawiciel Gminy W., jednak w sposób nieczytelny, co narusza wymogi prawem przewidziane. Wskazał, że w uchwale wskazano inną kwotę kosztorysową remontu niż na poprzednich zebraniach Wspólnoty, a mianowicie 1.011.754 zł. Nie podano nadto, jaką kwotę miały zapłacić powód. Nie wskazano również terminów rozpoczęcia i zakończenia remontu, terminu zwrotu wpłaconej kwoty w przypadku niepodjęcia prac remontowych oraz ewentualnego oprocentowania wpłaconych przez mieszkańców kwot.

Powód zarzucił, że w zaskarżonej uchwale ujęto wymianę stolarki okiennej bez uwzględnienia faktu wymiany przez powoda, na własny koszt, starej, zużytej stolarki kilka lat temu. Ponadto wskazał, że kilka lat temu pozwana Wspólnota wymieniła wszystkie okna na klatce schodowej na koszt członków Wspólnoty (w tym powoda), czego również nie ujęto w obecnym kosztorysie. Działania takie należy ocenić jako niegospodarność.

Wskazał nadto powód na inne przykłady niegospodarności Zarządcy (...) (reprezentującego pozwaną Wspólnotę), takie jak zaniechanie naprawy uszkodzonego balkonu czy zaniechanie prowadzenia postępowań w sprawach notorycznej dewastacji mienia wspólnego (niszczenie poręczy schodów, stolarki okiennej, wyłamywanie tralek, tłuszczenie szyb, uszkodzenie ścian itd.). Dodał, że ocieplenie części elewacji nieruchomości bez uprzedniego usunięcia przyczyny zagrzybienia niektórych mieszkań jest działaniem nieracjonalnym.

W ocenie powoda remont elewacji mający na celu jej upiększenie jest nieuzasadniony w sytuacji, gdy klatki schodowej nie remontowano od zakończenia II wojny światowej i jest ona zdewastowana. Z kolei koszt remontu elewacji, koniecznego ze względów bezpieczeństwa, wyniósłby w jego ocenie nie więcej niż kilka tysięcy złotych, a nie ponad milion złotych – według kosztorysu.

Powód podał, że ma 74 lata, a jego jedynym dochodem jest emerytura w wysokości 1.597 zł. Ponosi stałe miesięczne wydatki na opłaty za mieszkanie, telewizję i telefon, ogrzewanie, samochód, leki, środki piorące i dalsze wydatki w wysokości 1330 zł, przez co na wyżywienie i inne dodatkowe koszty pozostaje mu tylko kwota 270 zł. Nie jest zatem w stanie finansować bardzo kosztowych pomysłów remontowych elewacji budynku wspólnotowego.

W odpowiedzi na pozew z dnia 15 kwietnia 2014 r. (k. 25) strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania sądowego.

Na uzasadnienie swojego stanowiska wskazała strona pozwana, że z uwagi na stan techniczny elewacji i fundamentów w 2011 r. podjęto uchwałę nr (...) w sprawie wykonania projektu remontu elewacji. Uchwała ta została zrealizowana i na podstawie opracowanego projektu budowlanego uzyskano pozwolenie konserwatorskie na prowadzenie prac oraz pozwolenie na budowę.

Strona pozwana wskazała, że budynek przy ul. (...) we W. jest wpisany do rejestru zabytków i dzięki temu zaistniała możliwość uzyskania dotacji w wysokości 70 % kosztów remontu budynku. Na podstawie zaskarżonej uchwały właściciele lokali uzyskali od Prezydenta W. dotację w wysokości 378.264 zł, z czego dotacja dla powoda, właściciela lokalu nr (...), o udziale w nieruchomości wspólnej w wysokości 6 %, wynosi 42.493,67 zł. Przeprowadzenie remontu znacznie większą wartość nieruchomości, a co za tym idzie również wartość lokalu powoda.

Odpierając zarzut dotyczący braku terminów remontu, gdyż w razie nieuzyskania dotacji remont nie zostałby przeprowadzony. Niezasadny jest także zarzut dotyczący uszkodzenia balkonu, ponieważ potrzebę przeprowadzenia remontu stwierdzono już w 2009 r., gdy balkon nie był jeszcze nieuszkodzony. Z kolei całkowita wymiana stolarki okiennej na elewacji frontowej jest niezbędna dla zachowania jednolitego (zabytkowego) wyglądu budynku. Natomiast wymiana stolarki okiennej w ostatnich latach przez właścicieli niektórych lokali (w tym powoda) zostało dokonana bez zgody wspólnoty mieszkaniowej, organów budowlanych i konserwatora zabytków.

Strona pozwana podkreśliła, że obowiązkiem właściciela obiektu budowlanego jest utrzymywanie go w należyтым stanie technicznym, estetycznym i niedopuszczanie do nadmiernego pogorszenia jego właściwości użytkowych oraz sprawności technicznej. Realizacja zaskarżonej uchwały ma pomóc właścicielom lokali wyodrębnionych w wypełnieniu tych obowiązków.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku na nieruchomości przy ul. (...) we W., posiadającym 6 % udziału w nieruchomości wspólnej.

Okoliczność bezsporna

Zarząd nieruchomości należącej do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)we W.sprawują K. W.i E. G., prowadzące działalność pod firmą (...) s.c.na podstawie uchwały Wspólnoty nr (...) z dnia 16 marca 2009 r. w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną.

**Dowód:**

- uchwała z 16.03.2009 r., akt notarialny: rep. A nr (...), k. 27 – 32

We wrześniu 2009 r. wykonano okresową (pięcioletnią) kontrolę stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego położonego przy ul. (...) we W., wybudowanego w 1880 r. W protokole z kontroli stwierdzono między innymi, że stan techniczny izolacji jest mierny; występuje silne zawilgocenie ścian piwnicznych. Stan techniczny balkonów i loggi jest mierny. Posadzka balustrad jest zarysowana, występują zawilgocenia, a obróbki blacharskie uległy korozji. Zaleca się remont balkonów. Stan techniczny tynków zewnętrznych od frontu (elewacja ozdobna) jest mierny. Występują ubytki tynku, w szczególności w zakresie elementów ozdobnych na ostatniej kondygnacji. Stan tynków gładkich z tyłu budynku jest średni. Elewacja kwalifikuje się do remontu. Gzyms o konstrukcji drewnianej jest w miernym stanie. Deski mają przebarwienia, wykwitły pleśni, występują miejscowe odspojenia od konstrukcji. Gzyms kwalifikuje się do remontu. Zaleca się wykonanie renowacji bramy od strony ulicy. Drzwi wahadłowe oraz drzwi od piwnicy kwalifikują się do wymiany. Zaleca się wymianę części stolarki okiennej (na strychu).

**Dowód:**

- protokół nr (...) z okresowej kontroli budynku, k. 33 – 38

Za zebraniach pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w dniach 9 września oraz 23 września 2013 r. omawiano kwestię remontu budynku oraz możliwości uzyskania dofinansowania z Gminy na ten cel. Sporządzono pisemne rozliczenie planowanych kosztów remontu elewacji, zgodnie z którym łączny koszt remontu miał wynieść 933.152,85 zł, z czego na powoda, po uwzględnieniu dotacji, przypadła kwota 16.796,75 zł.

**Dowód:**

- protokoły zebrań Wspólnoty z dnia 9 września 2013 r. oraz 23 września 2013 r.

- rozliczenie planowanych kosztów remontów elewacji budynku przy ulicy (...), k. 12

Pozwana Wspólnota podjęła zaskarżoną uchwałę nr (...) w drodze indywidualnego zbierania głosów rozpoczętego w dniu 30 października 2013 r. Za przyjęciem uchwały opowiedziało się trzech z ogółem dziesięciu właścicieli, reprezentujących w sumie 54,73 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z podjętą uchwałą właściciele lokali wyodrębnionych, niewchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, postanawiają wystąpić o dotację do Prezydenta W.za pośrednictwem Miejskiego Konserwatora Zabytków we W.w zakresie remontu elewacji frontowej i tylnej wraz z wymianą stolarki okiennej (§ 1 i 3 uchwały).

**Dowód:**

- uchwała nr (...), k. 14 – 15

Szacunkową wartość robót określono na kwotę 1.011.754,07 brutto (§ 1 i 3 uchwały). Właściciele lokali wyodrębnionych zobowiązali zarząd do wystąpienia o dotację w wysokości 70 % planowanego remontu. Koszt robót miał zostać pokryty ze środków pochodzących z przyznanej dotacji w wysokości 378.264 zł, wpłat właścicieli lokali wyodrębnionych w wysokości 162.113,85 zł oraz wpłat Gminy W. w wysokości 471,376,22 zł. Wysokość wpłat miały wyznaczać wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej poszczególnych właścicieli (§ 4 uchwały).

**Dowód:**

- uchwała nr (...), k. 14 – 15

Każdy z właścicieli lokalu wyodrębnionego miał do dnia 31 grudnia 2013 r. zabezpieczyć kwotę stanowiącą 30 % jego udziału w kosztach remontu, wyliczoną proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej poprzez wpłatę na podany w uchwale rachunek bankowy. Brak wpłat właścicieli lokali wyodrębnionych do dnia 31 grudnia 2013 r. miał spowodować wycofanie przez zarządcę wniosku o dofinansowanie remontu (§ 4 uchwały).

**Dowód:**

- uchwała nr (...), k. 14 – 15

O fakcie powzięcia i treści uchwały nr (...) poinformowano powoda pismem z dnia 18 listopada 2013 r.

**Dowód:**

- pismo zarządcy pozwanej Wspólnoty z 18 listopada 2013 r., k. 13

W dniu 17 marca 2014 r. Gmina W. oraz pozwana Wspólnota zawarły umowę, na podstawie której strona pozwana otrzymała dotację celową w maksymalnej wysokości do 378.264 zł, przeznaczoną na pokrycie nakładów koniecznych na wykonanie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku, polegających na wykonaniu remontu elewacji na nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, położonej we W. przy ul. (...) (§ 1 i 2 umowy).

**Dowód:**

- umowa zawartej między Gminą W.a pozwaną Wspólnotą z 17 marca 2014 r., nr (...)

Zgodnie z zawartą umową kwota dotacji miała stanowić 70 % udziału w kosztach zadania przypadającego na właścicieli lokali wyodrębnionych (poza lokalami wchodzącymi w skład zasobu komunalnego gminy). Wydatki na realizację zadania podzielone zostały procentowo do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej. Całkowity koszt zadania został ustalony na podstawie kosztorysu inwestorskiego w wysokości 1.011.754,07 zł, przy czym właściciele lokali wyodrębnionych zobowiązali się zabezpieczyć środki na realizację zadania w kwocie 162.113,85 zł. Prace remontowe miały zostać wykonane do dnia 31 grudnia 2014 r. (§ 2 umowy).

**Dowód:**

- umowa zawartej między Gminą W.a pozwaną Wspólnotą z 17 marca 2014 r., nr (...)

Zaplanowany remont elewacji budynku przy ul. (...) we W. został wykonany.

Okoliczność bezsporna

**W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powód zaskarżył uchwałę pozwanej Wspólnoty, domagając się uchylecia tej uchwały. Należy zatem w pierwszej kolejności zauważyć, iż przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stanowi, że 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. 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 (ust. 1a). Art. 23 ust. 3 stanowi natomiast, że o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów podjętych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Jak wynika z daty pisma informującego o podjęciu uchwały numer (...) powód powziął wiedzę o zaskarżonej uchwale najwcześniej 18 listopada 2013 r. Pozew w niniejszej sprawie złożono w dniu 30 grudnia 2013 r., a zatem termin 6 tygodni, o którym mowa w art. 25 ust. 1a cytowanej ustawy został dochowany. Pozwoliło to na merytoryczną ocenę, zaskarżonej uchwały.

Podnoszone przez powoda zarzuty wobec zaskarżonej uchwały są niezasadne. W pierwszej kolejności nieuzasadnione okazały się zarzuty dotyczące sprzeczności z prawem treści oraz sposobu podjęcia skarżonej uchwały. Za przyjęciem uchwały głosowało 3 właściciele lokali, którym przysługuje łącznie 54,73 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. W pozwanej Wspólnocie nie zmodyfikowano przywołanej regulacji ustawowej, a zatem większość głosujących za lub przeciwko uchwale ustala się według wielkości udziałów. W konsekwencji uznać należy, że uchwała otrzymała dostateczną liczbę głosów koniecznych do jej przyjęcia.

Także niezasadny okazał się zarzut dotyczący niewyraźnego sposobu podpisania się na uchwale przez przedstawiciela Gminy W. jako jednego z właścicieli lokali. W okolicznościach niniejszej sprawy nie budziło bowiem wątpliwości, że Gmina W. wyraziła zgodę na przyjęcie spornej uchwały – swoją drogą stanowiącej podstawę do dalszych czynności proceduralnych toczących się przed tą Gminą. Stawianie formalistycznego wymogu, zgodnie z którym podpis znajdujący się na uchwale musi być wyraźny i w pełni czytelny oraz obejmować imię i nazwisko podpisującego się, nie znajduje żadnego uzasadnienia w roli uchwały jako czynności prawnej mającej znaczenie przede wszystkim w relacjach pomiędzy samymi członkami Wspólnoty. Stawianie bardziej formalistycznych wymogów jest uzasadnione w przypadkach dokumentów przeznaczonych do obrotu, takich jak weksel czy czek. Wypada jednak zauważyć, że nawet w przypadku takich dokumentów orzecznictwo nie wymaga, żeby podpis był w pełni czytelny – wystarcza, żeby identyfikował podpisującego się (por. uchwałę [7] Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1993 r., III CZP 146/93, OSNC 1994, nr 5, poz. 94).

Podkreślić należy, że obowiązek wykonywania remontów dotyczących nieruchomości wspólnej znajduje bezpośrednią podstawę w art. 13 i 14 ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy, właściciel (...) jest obowiązany (...) uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, Natomiast w myśl art. 14 pkt 1 na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Co oczywiste, rozmiar koniecznych nakładów na remonty zależy od konkretnego stanu i właściwości nieruchomości (wiek budynku, właściwości techniczne, konieczność zachowania zabytkowego stanu obiektu). W przedstawionym przez stronę pozwaną protokole z okresowej kontroli stanu technicznego budynku stwierdzono, że stan elewacji frontowej budynku, gzymsu, częściowo stolarki okiennej jest mierny i wymaga remontu. Powód nie zaferował żadnych dowodów przemawiających przeciwko konieczności dokonania remontu w takim zakresie, w jakim był on przewidziany zaskarżoną uchwałą. W szczególności nie wnosił powód o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa czy architektury na okoliczność niezasadności przeprowadzania tak ujętych prac. Podkreślić przy tym należy, że to na powodzie, jako stronie mającej interes w uchyleniu uchwały, spoczywał ciężar udowodnienia podnoszonych przez siebie faktów poprzez przedstawienie stosownych dowodów (art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c.). Wyjaśnić trzeba, że w postępowaniu cywilnym zgodnie z zasadą kontrydiktoryjności to strony same powinny wnioskować o przeprowadzenie określonych dowodów, natomiast dopuszczenie przez Sąd dowodu z urzędu ma charakter zupełnie wyjątkowy (por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 76, z glosą A. Zielińskiego, Palestra 1998, nr 1-2, s. 204; wyrok SN z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 70/96, OSNC 1997, nr 8, poz. 113; uzasadnienie wyroku SN z dnia 16 grudnia 1997 r., II UKN 406/97, OSNAPiUS 1998, nr 21, poz. 643; wyrok SN z dnia 15 grudnia 1998 r., I CKN 944/97, Prok. i Pr.-wkł. 1999, nr 11-12, poz. 38; wyrok SN z dnia 7 lipca 1999 r., II CKN 417/98, Prok. i Pr.-wkł. 1999, nr 11-12, poz. 35; uzasadnienie wyroku SN z dnia 15 lipca 1999 r., I CKN 415/99, LEX nr 83805; wyrok SN z dnia 7 października 1998 r., II UKN 244/98, OSNAPiUS 1999, nr 20, poz. 662; postanowienie SN z dnia 28 września 1999 r., II CKN 269/99, Prok. i Pr.-wkł. 2000, nr 2, poz. 27; uzasadnienie wyroku SN z dnia 11 października 2000 r., II UKN 33/00, OSNP 2002, nr 10, poz. 251 – orzecznictwo

przycza T. Demendecki w komentarzu do art. 232 k.p.c., w: Kodeks Postępowania Cywilnego. Komentarz [praca zbiorowa], LEX 2012).

Co do treści uchwały powód zarzucił, że podwyższona została – w stosunku do wcześniejszych ustaleń – kwota kosztorysowa remontu, jak również nie podano ostatecznie, jaka suma będzie przypadać na powoda. Wskazał jednak należy, że kwota kosztorysowa remontu została ustalona w oparciu o kosztorys inwestorski, który został zaakceptowany również w późniejszym czasie przez Gminę udzielającą dotacji. Natomiast koszty obciążające powoda są możliwe do obliczenia, gdyż w treści uchwały podano w jakiej części ułamkowej powód ma uczestniczyć we wniesieniu kosztów. Przy tym powód nie podniósł żadnych precyzyjnych zarzutów co do konkretnego zakresu prac, których wykonanie nie byłoby Jego zdaniem niezbędne. W ocenie Sądu niezasadne są ogólnikowe twierdzenia powoda co do braku potrzeby podejmowania prac, które w jego ocenie mają znaczenie estetyczne, służąc jedynie upiększeniu istniejącej elewacji. Bezsprzeczne jest bowiem, że remontowany obiekt ma charakter zabytkowy i ten jego charakter musiał zostać uwzględniony podczas wykonywania prac, co było zresztą warunkiem koniecznym do uzyskania dotacji z Gminy.

Podniósł powód, że skarżona uchwała nie zawiera postanowień dotyczących terminu remontu. Uzasadnione jest to jednak tym, że sama uchwała nie stanowiła podstawy do dokonania prac – konieczne było zainicjowanie procedury mającej na celu uzyskanie dotacji z Gminy oraz uzyskanie tejże dotacji na podstawie umowy. Stąd, siłą rzeczy, w uchwale nie było możliwe określenie precyzyjnych terminów tej niepewnej jeszcze (na moment powzięcia uchwały) inwestycji. Nieuzasadnione są również zarzuty co do braku postanowień dotyczących oprocentowania środków, które miały być wpłacone przez właścicieli lokali na konto bankowe. Środki te nie miały być bowiem zdeponowane jako oszczędności lecz w celu wydatkowania ich na cele związane z remontem. Z kolei oczywisty był obowiązek zwrotu środków w przypadku niepodjęcia remontu – kwestia ta nie wymagała wyraźnego uregulowania w treści uchwały.

Powód nie udowodnił swoich twierdzeń co do sprzeczności uchwały z wymogami prawidłowego zarządu. Powód wskazuje między innymi na zniszczenia balkonu czy dopuszczanie do dewastacji mienia wspólnego, jednak nie przedstawił na tę okoliczność żadnych dowodów w postaci chociażby zdjęć czy zeznań świadków. Niezależnie od tego, wskazane okoliczności nie mają większego znaczenia w niniejszej sprawie, gdzie przedmiotem oceny jest między innymi zgodność zaskarżonej uchwały podjętej przez członków Wspólnoty z wymogami prawidłowego zarządu, a nie generalna ocena działań Zarządcy. Podobnie brak jest większego związku pomiędzy potrzebą remontu elewacji a stanem klatek schodowych budynku. W szczególności powód nie wykazał, żeby środki przeznaczone na elewację budynku mogły być wykorzystane na remont klatki schodowej (przy wykorzystaniu równie korzystnej dotacji z budżetu Gminy), jak również tego, że stan techniczny klatek schodowych wymaga pilniejszej interwencji od elewacji budynku. Same twierdzenia powoda w tym zakresie są niewystarczające; w istocie ocena wskazanych okoliczności wymagałaby wiedzy specjalnej. Powód nie wnioskował jednak o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na te okoliczności, mimo że – jak już wskazywano – to na nim spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie. Dodać należy, że powód nie wykazał nawet tego, że stan klatki schodowej jest zły – również nie przedstawiając żadnych dowodów na tę okoliczność.

Niezasadne okazały się także zarzuty powoda co do sprzeczności skarżonej uchwały z jego interesem, wyrażającym się w konieczności poniesienia przez powoda znacznych nakładów na remont nieruchomości. Jak już wskazywano, uczestniczenie w kosztach remontu obciąża powoda jako właściciela lokali. Przy tym przeprowadzenie prac na podstawie zaskarżonej uchwały zostało wykonane w oparciu o środki w znacznej mierze pochodzące z dotacji Gminy. Efektem remontu jest, co oczywiste, podwyższenie wartości nieruchomości gruntowej, zabudowanej zabytkową kamienicą, a co a tym idzie – również lokalu powoda. Nie można zatem uznać, żeby wykonanie remontu naruszało interesy powoda. Wyjaśnić należy przy tym, że samo subiektywne przekonanie powoda co do niecelowości lub nadmierności ponoszonych kosztów nie jest równoznaczne z naruszeniem jego interesów. Na okoliczność tę patrzeć należy bowiem w sposób zobiektywizowany, biorąc pod uwagę specyfikę podejmowania decyzji we wspólnych sprawach właścicieli lokali oraz konieczność zapewnienia właściwego zarządu nieruchomością (por. na przykład uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 8 maja 2014 r., I ACa 778/13, <http://orzeczenia.szczecin.sa.gov.pl>). Analizując zaskarżoną uchwałę z punktu widzenia interesu ogółu właścicieli z całą niewątpliwie

jest ona uzasadniona, albowiem dzięki inicjatywnie wspólnoty niezbędny remont elewacji przeprowadzony został w przeważającej części ze środków budżetowych Gminy W.. Przede wszystkim Gmina W.jako współwłaściciel uczestniczyła w kosztach remontu stosownie do przysługującego jej udziału (46,59 %). Ponadto, na mocy umowy z 17 kwietnia 2014 r. wspólnota stała się beneficjentem środków celowych przyznanych na pokrycie nakładów koniecznych na wykonanie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych. Wprawdzie umowa o przyznanie dotacji została zawarta wbrew postanowieniom zaskarżonej uchwały – warunkiem podtrzymania wniosku o dofinansowanie remontu było wpłacenie właścicieli wyodrębnionych lokali kwot odpowiadających ich udziałowi w kosztach remontu, jednakże okoliczność ta pozostaje bez wpływu na ocenę zgodności z prawem zaskarżonej uchwały. A podkreślić należy, że pomimo nieuiszczenia wkładów własnych przez co najmniej dwóch lokatorów Gmina W.przyznała pozwanej wspólnocie dotację we wnioskowanej wysokości i remont ostatecznie został wykonany, co tym bardziej przemawia za koniecznością utrzymania w obrocie zaskarżonej uchwały.

Z tych też względów orzeczono tak jak w sentencji.