

Sygn. akt I ACa 410/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jadwiga Chojnowska
Sędziowie	:	SA Irena Ejsmont - Wiszowata SO del. Grzegorz Zabielski (spr.)
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2012 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **(...) Spółki z o.o. w E.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) z (...) w E.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 4 kwietnia 2012 r. sygn. akt I C 948/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki 135 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym do Sądu Okręgowego w Suwałkach powód (...) Sp. z o.o. w E. żądał uchylenia uchwały nr 22/2011 z dnia 10 września 2011r. podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w budynku przy ul. (...) z (...) w E. w trybie indywidualnego zbierania głosów, w sprawie czasowego wykorzystania środków pieniężnych z funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej na pokrycie kosztów sądowych, jednocześnie domagając się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W ocenie powoda zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem a ponadto narusza zasady prawidłowej gospodarki we wspólnocie mieszkaniowej oraz uzasadniony interes ekonomiczny powoda, jako członka wspólnoty. Jest sprzeczna z celem, jaki ma pełnić fundusz remontowy, co w konsekwencji stanowi naruszenie art. 14 ustawy o własności lokali.

W ocenie powoda, środki zgromadzone na tym funduszu nie mogą zostać rozdysponowane przez wspólnotę w inny sposób, niż zgodnie z ich przeznaczeniem.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego - według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu podała, iż właściciele lokali - chcąc wyegzekwować od developera (powoda w niniejszej sprawie) należne środki na usunięcie usterek stwierdzonych w przeglądzie gwarancyjnym – musieli skorzystać ze środków funduszu remontowego. Tylko korzystając ze środków zgromadzonych na tym funduszu pozwana jest w stanie zabezpieczyć swoje roszczenia. W jej ocenie, jeśli wspólnota mieszkaniowa może w drodze uchwały utworzyć fundusz remontowy i w drodze uchwały zlikwidować go, to w każdym czasie może w drodze uchwały zmienić przeznaczenie części lub całości zgromadzonych tam środków.

Wyrokiem wydanym w dniu 4 kwietnia 2012r. w sprawie IC 948/11 Sąd Okręgowy w Suwałkach uchylił w całości uchwałę właścicieli lokali w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej w budynku przy ulicy (...) z (...) w E. numer (...), podjętą w dniu 10 września 2011r. w sprawie czasowego wykorzystania środków pieniężnych z funduszu remontowego na pokrycie kosztów sądowych. Nadto zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawą powyższego rozstrzygnięcia były poniższe najważniejsze ustalenia faktyczne i wyrażone oceny prawne:

Wspólnotę Mieszkaniową w budynku przy ulicy (...) z (...) w E. tworzy 56 właścicieli lokali, przy czym (...) Sp. z o.o. w E. jest właścicielem 76 niewyodrębnionych lokali mieszkalnych, dysponujący udziałem wynoszącym (...) w nieruchomości wspólnej. (...) Sp. z o.o. w E. jest też głównym wykonawcą budynku położonego przy ul. (...) z (...) w E.. Wspólnota Mieszkaniowa na koniec 2010r. dysponowała kwotą 17.438,76 zł zgromadzoną na utworzonym funduszu remontowym. W dniu 10 września 2011r. właściciele lokali tworzący przedmiotową Wspólnotę podjęli uchwałę nr (...) - w trybie indywidualnego zbierania głosów - w sprawie czasowego wykorzystania środków pieniężnych z funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej na pokrycie kosztów sądowych w sprawie przeciwko (...) Sp. z o.o. w E.. Właściciele lokali nie wyrazili tym samym zgody na pokrycie kosztów sądowych z kredytu ani ze środków dodatkowo zebranych. Uchwała została podjęta według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Za przyjęciem uchwały głosowało 37 właścicieli lokali. Pismem z dnia 1 października 2011r. zarząd Wspólnoty powiadomił (...) Sp. z o.o. w E. o przyjęciu omawianej uchwały. Podjęcie uchwały nr 22/2011 miało na celu dochodzenie w przyszłości na drodze postępowania sądowego roszczenia skierowanego przeciwko (...) Sp. z o.o. w E. z tytułu niewykonania napraw w budynku przy Matki T. z (...). Na dzień podjęcia uchwały Wspólnota nie знаła ich wysokości. Jej zarząd w licznych pismach i w toku indywidualnych rozmów prowadzonych już od października 2009r. zarzucał wykonawcy m.in. wadliwe wykonanie elewacji budynku i innych części budynku, żądając jednocześnie ich naprawy. Powód informował wspólnotę, iż stwierdzone usterki wewnątrz lokali zostały usunięte i konsekwentnie podtrzymywał stanowisko, że elewacja budynku została wykonana poprawnie i zgodnie z projektem. W celu ustalenia rzeczywistych wad budynku i kosztów jego naprawy, Wspólnota zleciła A. K. opracowanie opinii stanu technicznego budynku i kosztów jego remontu. Ekspert wycenił koszt remontu – wg stanu na 8 listopada 2011r. - na 495.879,68 zł. Koszty tej opinii wyniosły 3.150 zł, przy czym kwota 2.671,20 zł została wypłacona rzeczoznawcy ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym. W dniu 29 grudnia 2011r. Wspólnota wystąpiła do Sądu Rejonowego w Ełku przeciwko (...) Sp. z o.o. w E. o zapłatę 45.518,51 zł tytułem nieuiszczonych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną i fundusz remontowy - za okres od września 2011r. W tej sprawie została zwolniona od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych.

Sąd I instancji zważył, iż do oceny zasadności żądania pozwu będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.), albowiem liczba lokali w budynku przy ul. (...) z K. wynosi ponad 7. Powód swoje roszczenie wywodzi z treści art. 25 tej ustawy, który 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.

Sąd I instancji wskazał, iż w piśmiennictwie przyjmuje się, że zarzut naruszenia przez zaskarżoną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszenia interesów właściciela lokalu, należy oceniać przez pryzmat celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty.

Po analizie stanowisk zaprezentowanych przez strony, Sąd opowiedział się za poglądem prezentowanym przez powoda.

Zgodnie z art. 12 u.w.l. pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymywaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. W myśl art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu jest obowiązany również do uczestnictwa w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Stosownie do treści art. 14 u.w.l. na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności:

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

Odwołując się do treści powyższych przepisów, Sąd Okręgowy wskazał, iż obciążenie właścicieli lokali z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi mieć związek z takim sposobem używania ich lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości a także musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów. Zaliczka stanowi jedynie sposób pokrywania kosztów zarządu a jej wysokość powinna być określona na podstawie dotychczasowych wydatków na ten cel, a zatem musi być ona bezpośrednią funkcją tych kosztów. Wspólnota jest uprawniona do podejmowania decyzji o przeznaczeniu części uzyskanego majątku na określony uchwałą cel, jeśli jest związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną i utrzymywaniem jej w należytych stanie. Utworzenie przez Wspólnotę mieszkaniową funduszu remontowego z dokonywanych przez właścicieli lokali określonych ich uchwałą wpłat nie oznacza, że bieżąca konserwacja i remonty nieruchomości wspólnej mogą być finansowane jedynie ze środków zgromadzonych w ramach tego funduszu lub dodatkowych, dobrowolnie wnoszonych na ten cel świadczeń. Kosztami zarządu nieruchomością wspólną są bowiem jedynie te, które bezpośrednio lub pośrednio wiążą się z czynnościami składającymi się na zarząd nieruchomością wspólną. Argumentem dla tak określonego celu, na który zgodnie z uchwałą nr 22/2011 – zarząd mógłby przeznaczać zgromadzone na funduszu środki, nie może być sformułowany w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali obowiązek właściciela lokalu ponoszenia wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Obowiązek ten dotyczy przede wszystkim ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nie mogą służyć pokrywaniu wydatków na inne cele, niż zostały do tego przeznaczone, w szczególności cele inwestycyjne, czy też - jak ma to miejsce w niniejszej sprawie - dochodzenie roszczeń od powoda na drodze sądowej, nawet, jeśli jego zadłużenie ma związek z brakiem wpłat na koszty zarządu wspólnego. Tak postrzegany fundusz w istocie odbiega od celu, dla którego został utworzony. Okoliczność, że Wspólnota nie dysponuje żadnym funduszem, z którego mogłaby przeznaczyć środki potrzebne na pokrycie wydatków w postaci kosztów sądowych, nie czyni zaskarżonej uchwały prawidłowej. Decyzja o wykorzystaniu środków zgromadzonych na funduszu remontowym jest bowiem sprzeczna z prawem, gdyż narusza zakres uprawnień wspólnoty przysługujący jej wobec przekazanych środków pieniężnych przez właścicieli lokali. Środki, które wg uchwały miałyby służyć pokryciu kosztów sądowych, zostały zgromadzone wskutek wykonania przez właścicieli ciężącego na nich obowiązku pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną,

do których należą między innymi wydatki na remonty i konserwację. Środki uiszczone na tej podstawie mogą być przeznaczone tylko na cel, dla którego zostały uiszczone. Wydzielenie przez wspólnotę odrębnego funduszu remontowego, na który członkowie wspólnoty uiszczają zaliczki w wysokości ustalonej przez wspólnotę powoduje, że środki tam zgromadzone nie mogą być rozdysponowane przez wspólnotę w inny sposób niż zgodnie z przeznaczeniem. Co istotne, wydatek na koszty sądowe z całą pewnością nie należy do kategorii wydatków o charakterze remontowym określonych w art. 14 pkt 1 u.w.l.. Brak jest też podstaw do tego, aby wspólnotę, a zatem wszystkich właścicieli lokali obciążać obowiązkiem pokrycia kosztów sądowych poszczególnych właścicieli. Koszt ten nie jest związany z nieruchomością wspólną.

Odwołując się do poglądu wyrażonego w orzecznictwie (wyrok SN z dnia 15 października 2008r. w sprawie I CSK 118/08., LEX nr 658169) Sąd I instancji wskazał, iż dochodzenie roszczeń w zakresie usunięcia wad budynku stanowiącego nieruchomość wspólną nie jest związane z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną.

Dysponowanie środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym, w tym pochodzącymi z wpłat powoda i przy wyraźnym jego sprzeciwie, przeciwko któremu Wspólnota zamierza dochodzić roszczeń na drodze postępowania sądowego, stanowi istotne naruszenie przepisu ustawy o własności lokali. Podzielić bowiem należy argumentację powoda, iż uiszczając zaliczki, właściciele wpłacają je na konkretny cel – przyszłe wydatki o charakterze remontowym.

W ocenie Sądu, w celu dochodzenia roszczeń od developera, Wspólnota powinna posiadać pewne stałe środki będące składową środków uiszczonych przez wszystkich właścicieli. Takiego charakteru nie ma utworzony fundusz remontowy. Sąd zważył też, iż wytoczenie powództwa nie musi wiązać się z ponoszeniem kosztów sądowych, albowiem Wspólnota może domagać się zwolnienia od obowiązku ich ponoszenia.

Uwzględniając powyższe Sąd I instancji orzekł jak w sentencji na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l., uznając zaskarżoną uchwałę 22/2011 z dnia 10 września 2011r. za sprzeczną z przepisami prawa oraz naruszającą zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Powyższy wyrok został w całości zaskarżony przez pozwaną, która na podstawie art. 368 § 1 pkt 2 k.p.c. zarzuciła mu naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 14 ustawy o własności lokali, poprzez nieuwzględnienie faktu, że uchwała Wspólnoty nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Wskazując na powyższe wniosła o:

- 1) uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia – przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przewidzianych, lub
- 2) zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości wraz z zasądzeniem kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości ustawowej,

W uzasadnieniu apelacji skarżąca wskazała m.in., że Sąd nie uwzględnił tego, że Wspólnota w ramach prawidłowego zarządu podjęła jedyną możliwą decyzję w zakresie dochodzenia roszczeń w stosunku do powoda - w sytuacji, gdy na funduszu eksploatacji nie posiada wolnych środków. Z uwagi na okoliczność, że powód jest większościowym właścicielem we Wspólnocie nie jest możliwe uzyskanie treści innej uchwały o zobowiązanie członków Wspólnoty do poniesienia dodatkowych wydatków na pokrycie kosztów sądowych. Pominięcie tej interpretacji doprowadziło do niekorzystnego rozstrzygnięcia.

W odpowiedzi na tę apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym - wg norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej jest bezzasadna, więc podlega oddaleniu.

W swoich zarzutach zawartych w apelacji skarżąca zgłosiła jedynie zarzut naruszenia prawa materialnego. Zatem domniemywać należy, iż nie kwestionuje zarówno czynności dokonanych przed Sądem I instancji, jak i poczynionych ustaleń faktycznych, stanowiących podstawę wydania zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Wypada w tym miejscu przypomnieć, iż kontrola prawidłowości zastosowania czy też wykładni prawa materialnego może być dokonana jedynie na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego sprawy.

Zgodnie z ugruntowanymi poglądami przyjmowanymi w orzecznictwie, obowiązujący system apelacji pełnej charakteryzuje się tym, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę ponownie, kontynuując rozprawę rozpoczętą przed sądem pierwszej instancji. (...). Obowiązkiem sądu odwoławczego jest zastosowanie właściwego prawa materialnego, usunięcie ewentualnych błędów popełnionych przez sąd pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały zarzucone w apelacji (...). (...) apelacji pełnej nakłada na sąd odwoławczy dokonanie własnych ustaleń. Jeżeli te własne ustalenia są zgodne z ustaleniami dokonanyymi przez sąd pierwszej instancji, nie istnieje potrzeba ich powtarzania i wystarczające jest powołanie się na nie (wyrok SN z dnia 30 września 2009r. VCSK 95/09, LEX nr 688059).

Sąd Apelacyjny dokonał zatem zbadania prawidłowości ustaleń poczynionych przez Sąd I instancji, jak i wyrażonych ocen prawnych i podzielił te ustalenia w całości, przyjmując je za własne, podobnie jak ich ocenę jurydyczną.

Wbrew zarzutom podniesionym w apelacji, Sąd I instancji nie naruszył art. 14 u.w.l.

Przy analizie zasadności powództwa, kluczowego znaczenia nabiera wypowiedzenie się odnośnie statusu prawnego funduszu remontowego wyodrębnionego przez Wspólnotę, obejmującego część kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 14 u.w.l. Trzeba przy tym zaznaczyć, iż ustawa nie rozstrzyga o statusie tegoż funduszu, więc decydujące znaczenie powinna mieć w tym zakresie uchwała właścicieli powołująca taki fundusz.

Z treści uchwał podjętych - chociażby w 2010r. - przez właścicieli tworzących Wspólnotę wynika, iż w ramach kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej Wspólnota utworzyła dwa fundusze – remontowy i eksploatacyjny (obejmujący bieżące koszty zarządzania nieruchomością). Oprócz zaliczki przeznaczonej na zasilanie tych funduszy, właściciele uiszczają też zaliczki na konserwację wind (k 160). Już sam podział wnoszonych zaliczek na trzy kategorie nakazuje uznać, iż wydatki czynione ze środków zgromadzonych na każdym z tych funduszy wykazują pewną odmienność. Można wyrazić zaopatrzenie, iż środki gromadzone sukcesywnie na rachunku funduszu remontowego – w przeciwieństwie do środków zgromadzonych na rachunku funduszu eksploatacyjnego - mają na celu umożliwienie pokrycia wydatków - dopiero - przewidywanych w nieodległej przyszłości, związanych z remontem obiektu. Tego rodzaju wydatki nie mają charakteru ciągłego i należą raczej do kosztów mających charakter epizodyczny, ale z kolei połączonych - w przypadku większego remontu - z wyłożeniem znacznej kwoty. Pokrycie tych kosztów przez właścicieli lokali w wysokościach przypadających na ich udziały w nieruchomości wspólnej, mogłoby - w przypadku wyłożenia ich w sposób jednorazowy - łączyć się z dużym obciążeniem, w skrajnych przypadkach uniemożliwiającym ich wyłożenie, a to z kolei mogłoby doprowadzić do nie zebrania przez wspólnotę kwoty wystarczającej na pokrycie kosztów zaplanowanego remontu. Dlatego też, przewidując konieczność przeprowadzenia w najbliższych latach kosztownego remontu obiektu, właściciele lokali z reguły decydują się na systematyczne odkładanie pewnej części uiszczanych zaliczek na fundusz remontowy po to, by środki zgromadzone na tym wyodrębnionym rachunku pozwoliły na pokrycie kosztów takiego remontu, tudzież na zabezpieczenie kredytu zaciągniętego przez wspólnotę mieszkaniową na sfinansowanie tych robót.

Trzeba jednak zaznaczyć, iż budynek przy ul. (...) z K. jest stosunkowo nowym obiektem (2008r.) i raczej mało prawdopodobnym jest, aby w najbliższych latach wymagał gruntownego remontu, którego nie można utożsamiać z pracami mającymi na celu usunięcie wskazywanych przez pozwaną wad budynku, będących następstwem niewłaściwego wykonania umowy przez developera. Raczej należy się liczyć z kosztami bieżącej konserwacji, które w

zależności od treści uchwały tworzącej fundusz remontowy, mogą być pokrywane z tegoż funduszu bądź z funduszu eksploatacyjnego.

W związku z różnicą terminologiczną między pojęciem „remontu” a pojęciem „konserwacji” należy odwołać się do jej wyjaśnienia wyrażonego w orzecznictwie. Stosownie do stanowiska wyrażonego w wyroku NSA z 15 lipca 2008 r., sygn. akt II OSK 844/07) - prace wykonywane w obiekcie budowlanym będą remontem, jeżeli będą polegały na odtworzeniu stanu pierwotnego. Prace niepolegające na odtworzeniu stanu pierwotnego, ale mające na celu utrzymanie obiektu budowlanego w dobrym stanie będą bieżącą konserwacją, a nie remontem.

W żadnym razie wydatki związane z dochodzeniem roszczeń przeciwko developerowi o usunięcie wad fizycznych budynku, stwierdzonych przy (bądź po) jego odbiorze nie należą do kosztów remontów i konserwacji budynku w rozumieniu art. 14 u.w.l.

Z tych względów nie mogą być - zdaniem Sądu Apelacyjnego - pokryte ze środków wydzielonych na tym funduszu, nawet jeśli ich wyłożenie spowodowałoby w konsekwencji ograniczenie wydatków na remont budynku w przyszłości, wobec doprowadzenia do usunięcia przez wykonawcę wszystkich stwierdzonych wad fizycznych budynku, a tym samym „odciągnięcia” w czasie konieczności wykonania pierwszego większego remontu. Wydaje się, iż sama pozwana dostrzegła tę niedopuszczalność, skoro podjęła kwestionowaną uchwałę.

Zatem należało rozważyć dopuszczalność podjęcia uchwały łączącej się ze zmianą przeznaczenia w trakcie roku rozliczeniowego środków zgromadzonych na tym funduszu na inne cele, związane z zarządem nieruchomością wspólną, z tej przyczyny, iż zaliczka uiszczona na poczet pozostałych kosztów zarządu (w ramach funduszu eksploatacyjnego) okazała się niewystarczającą np. z powodu pojawienia się trudnych do przewidzenia innych kosztów, nie ponoszonych w poprzednich okresach rozliczeniowych, a których możliwości powstania właściciele nie przewidzieli w planie finansowo – gospodarczym i nie uwzględnili przy podejmowaniu uchwały ustalającej wysokość zaliczek obciążających każdego z właścicieli lokali tworzących Wspólnotę.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, należy również opowiedzieć się przeciwko takiej możliwości zwłaszcza, iż przyzwolenie na rozdysponowanie środków zgromadzonych w ramach tegoż funduszu, mogłoby w ostateczności doprowadzić do wydatkowania całej kwoty zgromadzonej na tym rachunku, zważywszy na trudność w ustaleniu rzeczywistej wysokości kosztów sądowych, do których uiszczenia pozwana zostałaby wezwana w przypadku wystąpienia z planowanym powództwem.

Należy więc w pełni podzielić ocenę prawną zaskarżonej uchwały pozwanej Wspólnoty wyrażoną przez Sąd I instancji.

Wypada w tym miejscu wskazać na jeszcze inną istotną okoliczność, rzutującą na ocenę rzeczowej uchwały - w świetle zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, będącą następstwem analizy stanowiska wyrażonego w wyroku SN z dnia 15 października 2008r. wydanego w sprawie I CSK 118/08, przywołanym przez Sąd I instancji. Otóż - zdaniem SN - wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych, związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej w stosunku do sprzedawcy odrębnej własności lokalu mieszkalnego, chyba, że właściciel lokalu przelał na nią te roszczenia.

Ten pogląd zasługuje niewątpliwie na aprobatę.

Powyzsza uwaga została poczyniona na gruncie twierdzeń pozwanej, z których można by wnioskować, iż – w jej ocenie - Wspólnota posiada samodzielne źródło roszczenia przeciwko wykonawcy obiektu, albowiem z treści twierdzeń i wyjaśnień przedstawionych, zarówno w pismach procesowych, jak i na rozprawie przez członków jej zarządu zdaje się wynikać, iż Wspólnota zamierzała wystąpić z roszczeniem przeciwko powodowi bez uprzedniego dokonania cesji praw na jej rzecz przez właścicieli lokali mieszkalnych. Wystąpienie z pozwem przed dokonaniem przelewu tych praw – w świetle wyżej zaprezentowanego stanowiska Sądu Najwyższego – mogłoby narazić Wspólnotę na zarzut braku legitymacji czynnej a tym samym na niebezpieczeństwo przegrania sporu i bezpowrotnego poniesienia kosztów

procesu wydatkowanych z funduszu remontowego. W takiej sytuacji nie można byłoby traktować czynności podjętej przez zarząd wspólnoty, jako mieszczącej się w pojęciu zarządu nieruchomością wspólną.

Powyższe wzmacnia trafną argumentację przedstawioną przez Sąd I instancji na potwierdzenie swych ustaleń w przedmiocie niezgodności przedmiotowej uchwały z przepisami prawa oraz naruszającą zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l.

Powyższe uprawnia do uznania apelacji za bezzasadną, skutkującego jej oddaleniem na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 w zw. z § 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349, ze zm.).