

Sygn. akt II Ca 667/12

POSTANOWIENIE

Dnia 20 grudnia 2012 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Elżbieta Hallada
Sędziowie:	SO Jolanta Pratkowiecka (spraw.) SO Elżbieta Piotrowska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Roksana Babiarczyk

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2012 roku w Legnicy

na rozprawie sprawy

z wniosku L. Ł., D. Ł., K. G., G. G., B. K., M. K., J. B. i M. B.

przy udziale uczestników postępowania M. I. i T. I.

o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zakres zarządu

na skutek apelacji uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Legnicy

z dnia 22 czerwca 2012 roku

sygn. akt I Ns 847/11

p o s t a n a w i a :

I. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie VII w ten sposób, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania w wysokości odpowiadającej ich udziałom w częściach wspólnych nieruchomości;

II. oddalić apelację w pozostałym zakresie;

III. orzec, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w tym postępowaniu.

Sygn. akt II Ca 667/12

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Legnicy postanowieniem z dnia 22 czerwca 2012 roku zezwolił wnioskodawcom L. Ł., D. Ł., K. G., G. G., B. K., M. K., J. B. i M. B. na wykonanie, w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, remontu dachu nieruchomości wspólnej położonej w L. przy ul. (...). Sąd zezwolił na wykonanie prac remontowych, których koszt nie przekroczy kwoty 50.000 zł oraz na zaciągnięcie w imieniu wspólnoty mieszkaniowej kredytu na ten cel w banku (...) S.A. w W. do kwoty 40.000 zł. Jednocześnie Sąd Rejonowy udzielił zarządowi nieruchomości pełnomocnictwa do zawarcia umowy kredytu oraz do ustanowienia zabezpieczeń, w tym: złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji, podpisania umowy o przelew wierzytelności z tytułu wpłat ponoszonych na fundusz remontowy przez członków wspólnoty mieszkaniowej, podpisania pełnomocnictwa do pobierania z rachunku bankowego wspólnoty mieszkaniowej środków pieniężnych na spłatę należności kredytowych bankowi. Na mocy postanowienia Sądu zarząd nieruchomości otrzymał również pełnomocnictwo do zawarcia z wykonawcą umowy o remont. Ponadto Sąd zobowiązał wszystkich współwłaścicieli do przekazywania na odpowiedni rachunek bankowy wszelkich płatności wynikających z tytułu umowy o kredyt oraz do dokonywania wpłat na fundusz do czasu spłaty kredytu w takiej wysokości, aby raty kredytu nie przekraczały 70 % miesięcznego odpisu we wspólnocie, tj. wysokości nie niższej niż 2,60 zł/m² powierzchni ustalonej dla wpłat na ten fundusz. Wniosek w pozostałym zakresie Sąd oddalił. Natomiast kosztami postępowania obciążył w całości solidarnie uczestników postępowania M. I. i T. I..

Rozstrzygnięcie powyższe poprzedzone zostało ustaleniami i oceną prawną, szczegółowo przedstawionymi w uzasadnieniu postanowienia. Z ustaleń tych wynika, że pokrycie dachowe budynku przy ul. (...) w L. wymaga remontu. Członkowie wspólnoty mieszkaniowej M. I. i T. I. sprzeciwiali się wykonaniu kapitalnego remontu dachu i zaciągnięciu przez wspólnotę kredytu na ten cel. W ocenie tych współwłaścicieli, wystarczający byłby remont punktowy dachu, a remont generalny należy odroczyć do czasu zgromadzenia przez wspólnotę środków pieniężnych na jego wykonanie. Sąd I instancji uznał jednak, że odraczanie remontu spowoduje, że drewniana konstrukcja dachowa, kominy i drewniany strop będą ulegały przyspieszonemu zużyciu technicznemu i konieczne będzie dodatkowe ich zabezpieczenie, co ostatecznie podwyższy koszt przyszłego remontu. W obecnym stanie technicznym budynku koszt remontu stanowić będzie kwotę 45.500 zł według cen minimalnych, a według cen średnich - 50.000 zł. Wspólnota nie posiada środków własnych w wysokości pozwalającej na pokrycie kosztów remontu dachu w całości. W ocenie Sądu Rejonowego zgromadzone w sprawie dowody przemawiają za zasadnością wykonania remontu kapitalnego dachu, a potwierdzają to zarówno ekspertyzy prywatne, jak i opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa (pisemna oraz ustna).

Obecnie współwłaściciele uiszczają na fundusz remontowy zaliczki w wysokości 2 zł/m² powierzchni użytkowej. Nadwyżka środków finansowych wynosi 14.000 zł. Bank (...) S.A. w W. oferuje wspólnotom mieszkaniowym kredyt remontowy z oprocentowaniem 7,19 %. Przy zawarciu umowy kredytowej bank wymaga między innymi złożenia przez zarząd wspólnoty oświadczenia o poddaniu się egzekucji z tytułu umowy kredytu tak, aby 70 % środków pochodzących z miesięcznych wpłat na fundusz remontowy było przeznaczone na spłatę raty kredytu do banku, a 30 % pozostało na funduszu remontowym w celu zabezpieczenia innych możliwych należności wspólnoty z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej. Warunki ustanowione przez bank rodzą konieczność zwiększenia opłacanej przez współwłaścicieli stawki na fundusz remontowy do 2,60 zł/m² – przy kredycie w wysokości 40.000 zł i ośmioletnim okresie kredytowania. W ocenie Sądu Rejonowego, na realizację remontu kapitalnego dachu wystarczający będzie kredyt w kwocie 40.000 zł, a pozostałe 10.000 zł wspólnota pokryje ze środków własnych. W ten sposób na koncie wspólnoty pozostanie 4.000 zł na inne wydatki. Zwiększenie zaliczki na fundusz remontowy z 2,00 zł do 2,60 zł za m² pozwoli na gromadzenie wymaganej przez bank trzydziestoprocentowej nadwyżki środków na koncie wspólnoty. Sąd Rejonowy swoje rozstrzygnięcie oparł na treści art. 199 k.c.

O kosztach postępowania w sprawie Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w związku z art. 100 k.p.c., uznając, że wnioskodawcy i uczestnicy postępowania pozostawali w sporze. Wnioskodawcy zgłosili cztery żądania i wszystkie wygrali co do zasady, dlatego - w ocenie Sądu Rejonowego - właściwym było obciążenie kosztami uczestników postępowania.

Uczestnicy postępowania M. I. i T. I. zaskarżyli powyższe postanowienie w punktach I, II, III, IV, V i VII, podnosząc następujące zarzuty:

1. naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie:

- art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności opinii biegłego sądowego oraz opinii prywatnych, a w konsekwencji błędne ustalenie, że przedmiotowa nieruchomości wymaga natychmiastowego remontu generalnego i co za tym idzie, zaciągnięcia przez wspólnotę zbędnego i kosztownego kredytu bankowego, który nadto powoduje dla współwłaścicieli duże ryzyko (nawet utratę własności),
- art. 520 k.p.c. przez rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w sposób błędny i krzywdzący uczestników postępowania,

2. naruszenia przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 199 k.c. przez wydanie orzeczenia sprzecznego z interesem wszystkich współwłaścicieli.

Wskazując powyższe zarzuty uczestnicy postępowania wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku w całości.

W odpowiedzi wnioskodawcy domagali się oddalenia apelacji oraz zasądzenia na ich rzecz od uczestników postępowania kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest usprawiedliwiona, ale tylko w zakresie podważającym rozstrzygnięcie o zasadzie ponoszenia kosztów postępowania. W pozostałym zakresie apelacja jest bezzasadna.

W postępowaniu nieprocesowym zasadą jest, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.).

Zgodnie z konsekwentnie prezentowanym w tym przedmiocie stanowiskiem Sądu Najwyższego, reguła z art. 520 § 1 k.p.c. obowiązuje bezwzględnie, gdy uczestnicy postępowania są w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania lub gdy ich interesy są wspólne (por. postanowienia z dnia 22 marca 2012 r. sygn. V CZ 155/11, Lex nr 1164757, z dnia 19 listopada 2010 r., III CZ 47/10, Lex nr 970082 i z dnia 25 sierpnia 2011r., II CZ 55/11, Lex nr 949024).

W ocenie Sądu Okręgowego, w sprawie dotyczącej zarządu nieruchomością wspólną interesy współwłaścicieli są wspólne. Z obiektywnego punktu widzenia, każdy ze współwłaścicieli jest w równym stopniu zainteresowany sposobem zarządu współwłasnością, i to bez względu na wielkość jego udziału w prawie własności.

W rozpoznawanej sprawie uczestnicy postępowania nie negowali konieczności remontu dachu, opowiadali się jedynie za mniejszym zakresem tego remontu oraz za odroczeniem w czasie remontu generalnego. W ich ocenie wystarczający byłby remont doraźny dachu, wykonany z bieżących środków zgromadzonych na koncie wspólnoty. Samemu jednak remontowi dachu uczestnicy się nie sprzeciwili.

W tych okolicznościach przyjąć należało, że interesy wnioskodawców i uczestników postępowania były wspólne, mimo że byli oni w różnym stopniu zainteresowani wynikiem sprawy. W związku z powyższym nie było podstaw do obciążenia wyłącznie uczestników postępowania kosztami na zasadzie z art. 100 k.p.c.

Naturalną konsekwencją istnienia wspólnego interesu wnioskodawców i uczestników postępowania w wykonaniu remontu dachu było obciążenie ich kosztami postępowania w wysokości odpowiadającej udziałom w częściach wspólnych nieruchomości.

Z tego względu Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie w punkcie VII w ten sposób, że obciążył kosztami postępowania wszystkich jego uczestników, stosownie do ich udziałów w częściach wspólnych, stosując w tym zakresie przepis art. 520 § 1 k.p.c.

Pozostałe zarzuty apelacji były bezzasadne i nie zasługiwały na uwzględnienie. Wbrew twierdzeniom uczestników, dokonane przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne znajdują oparcie w materiale dowodowym, a analiza i ocena dowodów została dokonana w sposób rzetelny i wszechstronny.

Zgodnie z treścią art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W orzecznictwie przyjęte jest, że skuteczne postanowienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd, wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. przykładowo wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000r. V CKN 17/2000, OSNC 2000, nr 10, poz. 189 z dnia 5 sierpnia 1999r., II UKN 76/99, OSNAPiUS 2000, nr 19, poz. 732).

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena jest w pełni zgodna z zasadami wyznaczonymi przez powołany przepis. Ocena ta w żadnej mierze nie nosi cech dowolności. Zasadność każdego wniosku i zarzutu poddana została szczegółowej analizie, z której Sąd I instancji wyprowadził logiczne wnioski. Poszczególne etapy procesu myślowego Sądu znalazły odzwierciedlenie w uzasadnieniu postanowienia i powołanych przepisach prawa.

Uczestnicy postępowania, zarzucając Sądowi I instancji dowolność w ocenie dowodów, nie zakwestionowali jednocześnie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, z której jednoznacznie wynika zły stan techniczny pokrycia dachowego na nieruchomości wspólnej. Jak podkreślił biegły, możliwy byłby punktowy remont dachu, jednak rozwiązanie takie skutkowałoby wzrostem kosztu przyszłego, i tak koniecznego, remontu generalnego. Sąd Rejonowy, zezwalając na przeprowadzenie remontu generalnego dachu, kierował się stanem nieruchomości wspólnej oraz interesem jej współwłaścicieli. Starannie rozważył zarówno samą konieczność zaciągnięcia przez wspólnotę kredytu, jak i jego wysokość. Wspólnota nie dysponuje nadwyżkami finansowymi pozwalającymi na przeprowadzenie remontu generalnego dachu z bieżących środków, a prace remontowe powinny być wykonane w najbliższej przyszłości - stąd konieczność zaciągnięcia kredytu. Sam kredyt bankowy zawsze wiąże się z ryzykiem, jednak okoliczności przemawiające za jego zaciągnięciem uzasadniają podjęcie takiego ryzyka. Członkowie wspólnoty powinni natomiast dołożyć wszelkich starań, aby sumiennie spłacać zaciągnięte zobowiązanie i tym samym ograniczyć ryzyko związane z kredytowaniem remontu. Sąd Rejonowy określił wysokość niezbędnego kredytu, uwzględniając kwotę, jaką dysponuje obecnie wspólnota i wymogi określone przez bank udzielający kredytu. Prawdłowo argumentował także podwyżkę wpłat na fundusz remontowy, zabezpieczając tym samym spłatę rat kredytowych.

Uczestnicy postępowania kwestionowali ponadto podstawę prawną rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, podnosząc, że orzeczenie jest sprzeczne z interesem wszystkich współwłaścicieli. Również ten zarzut nie jest zasadny. Konieczność i racjonalność przeprowadzenia remontu generalnego dachu nie budzi wątpliwości. Przepis art. 199 k.c. upoważnia sąd do rozstrzygnięcia o sposobie zarządu rzeczą wspólną w przypadku braku zgody między współwłaścicielami. Podejmując takie rozstrzygnięcie sąd ma na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Nie oznacza to jednak, że rozstrzygnięcie sądu ma być satysfakcjonujące dla każdego ze współwłaścicieli. Już z samej istoty takiego sporu wynikają różnice w żądaniach współwłaścicieli. Uwzględniając interesy wszystkich współwłaścicieli sąd poszukuje rozwiązania obiektywnie najkorzystniejszego. W rozpoznawanej sprawie rozwiązaniem tym jest przeprowadzenie bez zbędnej zwłoki generalnego remontu dachu.

Kierując się podanymi wyżej względami Sąd Okręgowy na podstawie 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację w pozostałym zakresie.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy oparł na treści art. 520 § 1 k.p.c., konsekwentnie uznając, że interesy wnioskodawców i uczestników - ze względu na przedmiot postępowania - były wspólne.