

Sygn. akt I Ns 139/15

POSTANOWIENIE

Dnia 27 czerwca 2017 roku

Sąd Rejonowy w Głubczycach, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Daria Dusanowska

Protokolant: sekretarz sądowy Barbara Kaźmierczak

po rozpoznaniu w dniach 18 sierpnia 2016 roku, 23 maja 2017 roku, 01 czerwca 2017 roku, 27 czerwca 2017 roku w G.

na rozprawie

sprawy z wniosku **E. S., M. S., P. M., J. M., H. M., J. T., M. T., B. W. (1), B. S., J. S.**

z udziałem **A. Ż.**

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczy wspólnej

postanawia:

I. umorzyć postępowanie w zakresie wniosku o zezwolenie na dokonanie czynności polegającej na malowaniu klatki schodowej budynku przy ul. (...) w B.,

II. zezwolić wnioskodawcom E. S., M. S., P. M., J. M., H. M., J. T., M. T., B. W. (2), B. S., J. S. na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd rzeczą wspólną – nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w B., polegającej na wykonaniu izolacji pionowej budynku położonego przy ul. (...) w B., za kwotę nieprzekraczającą 19.843,64 zł (dziewiętnaście tysięcy osiemset czterdzieści trzy złote i 64/100) oraz na zaciągnięcie w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w B. na ten cel w Banku Spółdzielczym w B. kredytu do kwoty 48.580,00 zł (czterdzieści osiem tysięcy pięćset osiemdziesiąt złotych),

III. w pozostałym zakresie wniosek oddalić,

IV. przyznać radcy prawnemu J. G. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w G. kwotę 1.029,64 zł (tysiąc dwadzieścia dziewięć złotych i 64/100), tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej uczestniczce postępowania z urzędu w postępowaniu sądowym,

V. kosztami postępowania obciążyć strony, w zakresie w jakim je poniosły,

VI. nakazać pobrać solidarnie od wnioskodawców na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w G. kwotę 459,77 zł (czteryście pięćdziesiąt dziewięć złotych i 77/100) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo w sprawie przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I Ns 139/15

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym do tutejszego Sądu wnioskodawcy E. S., M. S., P. M., J. M., H. M., J. T., M. T., B. W. (1), B. S., J. S. wnieśli o wyrażenie przez Sąd zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd rzeczą wspólną – nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w B., polegającej na wykonaniu remontu budynku

Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w B. polegającego na dociepleniu ścian budynku, wykonaniu izolacji pionowej wokół budynku i malowaniu klatki schodowej oraz zaciągnięciu na ten cel kredytu w kwocie 33.926,03 zł oraz wnieśli o zasądzenie od uczestniczki postępowania A. Ż. na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż wnioskodawcy i uczestniczka postępowania A. Ż. są właścicielami lokali mieszkalnych posadowionych w budynku przy ul. (...) w B.. Łącznie lokali mieszkalnych w budynku jest 7, w związku z czym stanowi ona małą wspólnotę mieszkaniową, do zarządzania której stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności. Wnioskodawcy łącznie dysponują 87% udziału we wspólnocie. W dniu 18 lutego 2015 r. członkowie wspólnoty podejmowali decyzje o wykonaniu remontu budynku wspólnoty polegającego na dociepleniu ścian budynku, wykonaniu izolacji pionowej wokół budynku i malowaniu klatki schodowej oraz zaciągnięciu na ten cel kredytu w kwocie 33.926,03 zł. Wnioskodawcy poparli wykonanie prac, jednakże uczestniczka postępowania nie głosowała i odmówiła podpisu pod uchwałą, wobec czego wnioskodawcy zdecydowali się o wystąpieniu do Sądu o wyrażenie zgody na dokonanie opisanych prac i czynności. Wnioskodawcy wskazali, iż przedmiotowe prace jako stosunkowo kosztowne i ingerujące w substancję budynku stanowią niewątpliwie czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Wykonanie wskazanych prac zdaniem wnioskodawców jest bezwzględnie konieczne. Prace związane z dociepleniem ścian obejmować będą zabicie tynku, izolację budynku i docieplenie ścian, co przy jednoczesnym wykonaniu izolacji pionowej wokół budynku poprawi jego stan i zapobiegnie degradacji, malowanie klatki spowoduje poprawę estetyki i odnowienie.

W odpowiedzi na wniosek /karta 26 - 29 akt/ uczestniczka postępowania A. Ż. wniosła o jego oddalenie w całości oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazano, iż brak jest aktualnie przesłanek do przeprowadzania, bez stosownych prac osuszających, ocieplenia budynku. Ponadto zarzucono, iż nieprawdą jest, iż na docieplenie ścian budynku, wykonanie izolacji pionowej wokół budynku oraz malowanie ścian budynku ma zostać zaciągnięty kredyt w wysokości 33,926,03 zł, albowiem taki kredyt jest już zaciągnięty. Zdaniem wnioskodawczyni planowany remont pochłonie znacznie większe środki, na których pokrycie aktualnie wspólnota mieszkaniowa nie może sobie pozwolić. Wielu członków nie płaci lub płacie nieregularnie zobowiązania wobec wspólnoty, ponadto wspólnota spona kredyt zaciągnięty w kwocie 40,000 zł na remont dachu – przez 5 lata spona około 6.000 zł. Uczestniczka zarzuciła niegospodarność, wskazała, iż remonty przeprowadza zawsze ta sama firma, wskazano, iż do wniosku nie dołączono żadnych wyliczeń ani kalkulacji, nie zgodziła się z twierdzeniem, iż objęte wnioskiem prace są niezbędne.

Pismem procesowym z dnia 18 sierpnia 2015 r. /karta 40-42 akt/ wnioskodawcy sprecyzowali wniosek w ten sposób, że wnieśli o wyrażenia zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd rzeczą wspólną – nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w B., polegającej na wykonaniu remontu budynku Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w B. poprzez docieplenie ścian budynku, wykonanie izolacji pionowej wokół budynku i malowaniu klatki schodowej oraz zaciągnięciu na ten cel oraz na spłatę zaciągniętego wcześniej kredytu, kredytu w kwocie 110.000,00 zł.

Na rozprawie z dnia 29 października 2016 r. pełnomocnik uczestniczki postępowania podniósł, iż kwestia zasadności wykonania prac w zakresie izolacji budynku jest bezsporna, albowiem uczestniczka nie sprzeciwia się wykonaniu w/w prac, jednakże kwestionuje wniosek w zakresie docieplenia budynku.

Na rozprawie z dnia 10 marca 2016 r./karta 95 akt/ pełnomocnik wnioskodawców cofnął wniosek w zakresie malowania klatki schodowej, podtrzymując wniosek w pozostałym zakresie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniową przy ul. (...) w B. jest małą wspólnotą mieszkaniową składającą się z 7 wyodrębnionych lokali.

Właściciele lokali obowiązani ponosić są opłaty na fundusz remontowy w wysokości 2 zł za m², miesięcznie przychód wspólnoty z w/w tytułu winien wynosić 783,10 zł.

Wpłaty na fundusz remontowy w okresie od stycznia do lipca dokonywane były w następującej wysokości: 554,74 zł, 598,32 zł, 974,97 zł, 759,82, 691,48 zł, 559,00 zł, 1171,46 zł.

Z tytułu wpłat na fundusz remontowy J. T. posiada zaległość w kwocie około 1.000,00 – 1.500,00 zł

dowód: - wpłaty na fundusz remontowy karta 53 akt,

- pismo biura (...) karta 219-220 akt,

- zeznania wnioskodawcy J. T. karta 206 (00:39:22 nagrania),

Na remont dachu budynku przy ul. (...) w B. zaciągnięty został kredyt w Banku Spółdzielczym. Na dzień 30 maja 2017 r. stan kredytu wynosił 28.735,37 zł.

okoliczności bezsporne

Uchwałą nr 1/2015 z dnia 18 lutego 2015 r. podjętą w trybie indywidualnego zbierania podpisów Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w B. postawiono w § 1 wyrazić zgodę na spłatę kredytu w kwocie 33.926,03 zł, zaciągnięcie nowego kredytu bankowego w Banku Spółdzielczym w B. z przeznaczeniem na wykonanie docieplenia ścian budynku, wykonanie izolacji pionowej wokół budynku i malowanie klatki schodowej budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B.. W § 2 wyrażono zgodę na spłatę kredytu z konta bankowego Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. przez Bank Spółdzielczy w B..

Uchwałą Nr 2/2015 z dnia 18 lutego 2015 r. podjętą w trybie indywidualnego zbierania podpisów Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w B. w § 1 wyrażono zgodę na wykonanie remontu budynku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 22 w B. polegającego na dociepleniu ścian budynku, wykonaniu izolacji pionowej wokół budynku i malowaniu klatki schodowej.

Przedmiotowe uchwały podpisane zostały przez wszystkich właścicieli lokalu, za wyjątkiem A. Ż..

dowód: - uchwała Nr 1/2015 karta 9 akt,

- uchwała Nr 2/2015 karta 10 akt,

W dniu 25 marca 2015 r. sporządzony został roczny przegląd techniczny budynku mieszkalnego przy ul. (...). W zaleceniach wskazano, iż w trybie natychmiastowym należy odbić odpadające tynki z elewacji i rozwarstwione tynki i elementy betonowe z płyt balkonowych oraz prawidłowo umocować kominki wentylacyjne zamontowane na ścianie elewacyjnej od strony podwórza, na dzień dzisiejszy stwarza to zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi.

dowód: - protokół przeglądu technicznego karta 12- 14,

Koszt wykonania izolacji pionowej budynku wielorodzinnego w B. ul. (...) wynosi 19.843,64 zł.

dowód: -kosztorys karta 48-52 akt,

- okoliczności bezsporne,

W budynku przy ul. (...) w B. występuje:

- zawilgocenie i odparzenie tynków w piwnicy będące skutkiem naprawczego zalewania wodami opadowymi pomieszczeń piwnicznych,

- na elewacji zachodniej występuje fragment elewacji niezabezpieczonej przed zamakaniem wodami opadowymi,
- od strony północnej (ulicy) występuje prowizoryczne odprowadzenie wody z rury spustowej nie gwarantujące skutecznego odprowadzenia wód opadowych, a tym samym zamakania tynków zewnętrznych,
- na elewacji południowej widać liczne ślady prowizorycznego zabezpieczenia powierzchni elewacji poprzez łatanie fragmentami nowego tynku, brak powłoki zabezpieczającej elewację farbą,
- na elewacji występują zamocowane tymczasowo przewody wentylacji (rury),
- w wyniku wykonania remontu dachu ustąpiły zalewania wodami opadowymi strychów i elewacji

Stan budynku nie wskazuje na pilną potrzebę wykonania docieplenia budynku. Najpilniejszą potrzebą jest odprowadzenie wód opadowych i uporządkowanie instalacji wentylacji i wymiana innych na elewacji.

Najważniejszym celem wykonania robót docieplenia jest uzyskania efektu ekonomicznego w postaci mniejszych nakładów na grzanie pomieszczeń w okresie zimowym oraz polepszenie komfortu cieplnego w gorące dni. Pobocznym efektem wykonania docieplenia ścian zewnętrznych jest ochrona warstwy zewnętrznej dotychczasowej elewacji przed niszczycielskim wpływem czynników atmosferycznych, aczkolwiek przedmiotowe zabezpieczenia można wykonać mniejszym nakładem środków np. poprzez malowanie elewacji. Efekt ekonomiczny z tytułu docieplenia elewacji powinno się łączyć z wymianą stolarki otworowej, ociepleniem poddasza, ociepleniem podłogi nad piwnicą oraz modernizacją instalacji Co. Niewykonanie ocieplenia budynku nie będzie miało wpływu na pogorszenie stanu technicznego budynku. Za ten stan odpowiada głównie szczelność pokrycie dachowego, niedopuszczenie do przemarzania pomieszczeń wewnątrz budynku, prawidłowe odprowadzenie wód opadowych i bieżące remonty elementów wykończenia powierzchni ścian zewnętrznych i instalacji wewnętrznych. Brak ocieplenia lub odłożenia tych prac na przyszłość skutkuje przede wszystkim wyższymi kosztami użytkowania.

Przed wykonaniem docieplenia należy zakończyć roboty związane z odprowadzeniem wód opadowych oraz wykonać nowe instalacje wewnątrz budynku i zdemontować te zewnętrzne.

Wartość kosztorysowa robót związanych z dociepleniem budynku mieszkalnego przy ul. (...) to kwota 87.468,49 zł.

dowód: - opinia biegłego J. K. karta 106-112 akt,

- opinia uzupełniająca biegłego J. K. karta 175-178 akt,

Od dłuższego czasu na tle wykonywania zarządu nieruchomością wspólną pomiędzy wnioskodawcami, a uczestniczą postępowania dochodzi do konfliktów.

dowód: - zeznania świadka M. M. karta 80 (00:25:38),

- zeznania wnioskodawcy E. S. karta 206 (00:23:02 nagrania),

- zeznania wnioskodawcy P. M. karta 206 akt (00:30:04),

- zeznania wnioskodawcy H. M. karta 206 (00:31:53 nagrania),

- zeznania wnioskodawcy J. T. karta 206 (00:39:22 nagrania),

- zeznania wnioskodawcy M. T. karta 207 (00:57:18 nagrania),

- zeznania wnioskodawcy B. W. (2) karta 207 00:58:21 nagrania),

- zeznania wnioskodawcy B. S. karta 207 (01:01:06 nagrania),

Zgodnie z symulacją kredytu przygotowaną przez Bank Spółdzielczy w B. w zakresie prac obejmujących izolację pionową budynku, przy uwzględnieniu istniejącego kredytu w kwocie 28.735,37 zł i kosztów izolacji – 19.843,63 zł, kredyt na wykonanie przedmiotowych prac mógłby zostać udzielony w wysokości 48.579,00 zł, płatny w 240 ratach przy oprocentowaniu 5,81%, z miesięczną ratą w wysokości 342,85 zł.

dowód: - symulacja kredytu karta 218 akt,

- pismo biura (...) karta 219-220 akt

Sąd zważy, co następuje:

Wniosek zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów wymienionych powyżej, których prawdziwości i wiarygodności nie kwestionowała żadna ze stron i które również w ocenie Sądu nie budziły wątpliwości. Sąd w całej rozciągłości podzielił także ustalenia i wnioski końcowe opinii biegłego J. K., z uwzględnieniem modyfikacji wynikających z opinii uzupełniającej. Przedmiotowa opinia sporządzona została przez biegłego sądowego posiadającego wiedzę, kwalifikacje oraz doświadczenie zawodowe; zgodnie ze wskazaniami specjalistycznej wiedzy, jest rzeczowe, logiczne, spójne, kompleksowo i w pełnym zakresie realizuje postanowienie Sądu zlecającego opinię.

Natomiast Sąd nie uwzględnił przedstawionego przez wnioskodawców wyliczenia zawartego w kosztorysie docieplenia budynku, zgodnie z którym wartość prac określona została na kwotę 58.725,89 zł, albowiem przedmiotowe wyliczenia nie znalazło potwierdzenia w wyliczeniach biegłego sądowego. Przy czym biegły wyjaśnił zaistniałe różnice w wycenach, wskazując, iż kosztorys sporządzony na zlecenie wnioskodawców nie obejmuje wszystkich niezbędnych prac związanych z dociepleniem budynku. I tak w/w kosztorys nie obejmuje przebudowy zewnętrznych pionów wentylacyjnych na elewacji południowej i północnej, przeróbkę rur spustowych, zmianę rodzaju rur i ich umiejscowienia, odprowadzenie wody opadowej od strony ulicy, kosztów zajęcia chodnika na czas prowadzenia robót oraz wykonania zabezpieczeń osób trzecich poruszających się na tym chodniku, wykonania cokołu i wykończenia wejścia do budynku, wymianę daszków i remont 2 zewnętrznych balkonów, demontaż i ponowny montaż anten i innych instalacji znajdujących się na elewacji.

Odnośnie osobowych źródeł dowodowych, to na uwzględnienie zasługiwały zeznania świadka M. M., jak albowiem były logiczne, spójne i rzeczowe. Natomiast zeznaniom samych wnioskodawców Sąd przyznał walor częściowej wiarygodności, nie dając wiary - jako nieudowodnionym - ich twierdzeniom odnośnie konieczności wykonania docieplenia budynku.

W niniejszej sprawie bezspornym jest iż wnioskodawcy, którym przysługuje łączny udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 87%, oraz uczestniczka postępowania są właścicielami wyodrębnionych lokali mieszkalnych posadowionych w budynku położnym w B. przy ul. (...). Nie ulega również wątpliwości, iż z uwagi na liczbę lokali wspólnota mieszkaniowa jest tzw. małą wspólnotą, a czynności objęte wnioskiem stanowią czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu.

Ponadto, wobec wyrażonej przez uczestniczkę postępowania w toku przedmiotowej sprawy, zgody na wniosek w części obejmującej wykonanie przez Wspólnotę prac w postaci izolacji pionowej budynku o wartości 19.843,64 zł, przedmiotowa kwestia stała się pomiędzy stronami bezsporna, co czyniło zbędnym czynienie szczegółowych ustaleń w tymże zakresie. Natomiast, wobec braku porozumienia współwłaścicieli, spór w istocie sprowadza się do kwestii czynności polegającej na dociepleniu budynku przy ul. (...) w B. i zaciągnięciu na tenże cel kredytu w łącznej kwocie 110.000,00 zł.

Zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892) jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i

Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Tym samym zarząd nieruchomością wspólną we wspólnocie małej przybiera postać tzw. zarządu właścicielskiego, bezpośredniego. Z przepisów Kodeksu cywilnego (art. 199–209) wynika, iż zarządcami nieruchomości są wszyscy jej współwłaściciele.

Stosownie do art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Analizując interes wszystkich współwłaścicieli, zgodnie z ustalonymi poglądami doktryny, należy kierować się zarówno gospodarczym sensem samej czynności, jak i też rozważyć jej wpływ na sytuację życiową poszczególnych współwłaścicieli (por. Kodeks cywilny – komentarz, praca zbiorowa, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1972, tom I, str. 514). Oceniając kryteria tego interesu winno się brać pod uwagę w szczególności zasady współżycia społecznego i przepisy ustaw, w tym art. 5 k.c., art. 58 k.c., art. 201 k.c. i art. 199 k.c. (por. System prawa cywilnego, Wydawnictwo PAN Ossolineum 1977, tom II, str. 41). Przesłanką udzielenia zgody przez Sąd na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną jest ustalenie, że cel zamierzonej czynności leży w interesie wszystkich (a nie tylko jednego lub kilku współwłaścicieli).

Zamierzona czynność powinna mieć swoje uzasadnienie gospodarcze i nie powinna prowadzić do pokrzywdzenia któregokolwiek ze współwłaścicieli (zobacz: Teresa A. Filipiak (w:) Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II pod red. A. Kidyby, LEX nr 134837). Przesłanki orzeczenia zezwalającego stanowią więc „cel” zamierzonej czynności oraz „interesy” wszystkich współwłaścicieli. Wskazana czynność powinna być gospodarczo użyteczna (celowa) i służyć korzystnie wszystkim współwłaścicielom, a co najmniej nie naruszać ich interesów.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, mając na względzie zebrany materiał dowodowy, po rozważaniu celu czynności i interesu każdego z właścicieli, w ocenie Sądu żądanie wyrażenia zgody na dokonanie czynności polegającej na dociepleniu budynku przy ul. (...) w B. i zaciągnięciu kredytu w łącznej kwocie 110.000,00 zł nie zasługuje na uwzględnienie. Podkreślenia wymaga, iż w sprawach cywilnych rzeczą Sądu nie jest zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzania z urzędu dowód zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie spoczywa na stronie, która wywodzi z faktów skutki prawne (vide: wyrok Sadu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 r. I CKU 45/96). Wnioskodawcy wnosząc wniosek do Sądu obowiązani byli wykazać, iż istnieją przesłanki stypizowane w przepisie art. 199 k.c. uzasadniające zezwolenie właścicielom na dokonanie objętej wnioskiem czynności w postaci ocieplenia budynku, czego w ocenie Sądu wnioskodawcy jednakże nie wykazali.

Po pierwsze, wbrew twierdzeniom wyrażonym w treści wniosku, ocieplenie budynku przy ul. (...) w B. nie jest bezwzględnie konieczne ze względu na bezpieczeństwo osób i mienia. Jak bowiem wynika z opinii biegłego sądowego J. K., którą Sąd podziela, niewykonanie ocieplenia elewacji budynku nie będzie miało wpływu na pogorszenie jego stanu technicznego. Otóż najważniejszym celem robót dociepleniowych jest uzyskanie efektu ekonomicznego, nie zaś zabezpieczenie budynku przed jego degradacją. Zdaniem Sądu, wykonanie ocieplenia budynku jest możliwe do wykonania w późniejszym okresie, co nie wpłynie na bezpieczeństwo mieszkańców nieruchomości ani też sam stan techniczny budynku. Wnioskodawcy nie wykazali stanu przeciwnego – nie przedstawili jakiegokolwiek dowodu potwierdzającego zagrożenie dla bezpieczeństwa wynikające z niewykonania docieplenia budynku. Wręcz przeciwnie, z zeznań słuchanych na rozprawie wnioskodawców wynika, iż celem ocieplenia jest zmniejszenie kosztów ogrzewania, nie zaś zapobieganie pogorszeniu stanu budynku.

Odnośnie zaś samego efektu ekonomicznego ocieplenia budynku to wskazać należy, iż w istocie wnioskodawcy wnosząc wniosek do Sądu w ogóle nie powoływali się na przedmiotową okoliczność. Co więcej, w sprawie nie zostały przedstawione żadne konkretne rozliczenia dotyczące wysokości ponoszonych przez właścicieli lokali kosztów

ogrzewania oraz symulacje obejmujące wpływ ocieplenia na ewentualne zmniejszenie tychże kosztów. Warto bowiem podkreślić, iż efekt ekonomiczny z tytułu docieplenia elewacji powinno się łączyć z wymianą stolarki otworowej, ociepleniem poddasza, ociepleniem podłogi nad piwnicą oraz modernizacją instalacji co. Zaproponowany przez wnioskodawców materiał dowodowy nie zawiera jakichkolwiek danych i informacji w tym zakresie, co tym samym uniemożliwia czynienie na powyższą okoliczność jakichkolwiek ustaleń, wobec czego gospodarcze uzasadnienie zamierzonej czynności nie zostało wykazane.

Sąd nie podzielił także stanowiska wnioskodawców w zakresie kosztów wykonania prac związanych z dociepleniem ścian budynku. Ustalając koszt ocieplenia należało uwzględnić zakres prac oraz ich wysokość określoną w opinii biegłego, z uwzględnieniem modyfikacji wynikającej z opinii uzupełniającej (odnośnie kwoty 1.405,30 netto wskazanej w pozycji nr 7, która pokrywa się z zakresem robót ujętych w poz. 12 i 16 kosztorysu biegłego). Odnosząc się do zarzutów wnioskodawców, biegły potrzymał swoje dotychczasowe stanowisko – z zastrzeżeniem odnośnie poz. 7, jednoznacznie wyjaśniając podstawy własnych ustaleń i wycień. Sąd nie znalazł podstaw do zakwestionowania powyższych ustaleń sporządzonych przez biegłego dysponującego wiadomościami specjalnymi, uznając zarzuty wnioskodawców w istocie wyłącznie za polemikę z prawidłowymi ustaleniami biegłego sądowego.

N. od powyższego, nawet gdyby podzielić zastrzeżenia wnioskodawców, do czego zdaniem Sądu brak jest podstaw, to i tak uzyskana w wyniku żądanych przez wnioskodawców pomniejszeń kwota nie pokrywałaby się - byłaby wyższa – aniżeli wskazana przez wnioskodawców kwotą 58.725,89 zł.

Mając zatem na względzie, iż ocieplenie budynku nie jest niezbędne i konieczne ze względów bezpieczeństwa, a ewentualnie wpłynęłoby w nieustalonym bliższym stopniu na zmniejszenie kosztów użytkowania, uwzględniając ustalony przez Sąd koszt ocieplenia, okoliczność, iż Wspólnota Mieszkaniowa aktualnie spłaca kredyt zaciągnięty na remont dachu, którego stan na dzień 30 maja 2017 r. wynosił 28.735,37 zł oraz miesięczny przychód z tytułu funduszu remontowego i wysokość uiszczanych przez właścicieli wpłat, w ocenie Sądu zaciągnięcie zobowiązania finansowego w postaci kredytu również na wykonanie przedmiotach prac, przekraczałoby zdolności finansowe Wspólnoty, stanowiąc w istocie zagrożenia dla jej członków.

Otóż zważyć należy, iż przedstawiona stymulacja kredytu w Banku Spółdzielczym w B. obejmująca spłatę poprzedniego kredytu oraz sfinansowanie prac w zakresie izolacji oraz docieplenia zakłada zaciągnięcie kredytu w kwocie 107,305,00 zł, który miałby być płatny w 240 ratach w kwotach po 757,31 zł. Przy czym przedmiotowych obliczeń dokonano przyjmując nieprawidłowe dane w postaci niższych aniżeli ustalone w toku postępowania sądowego, kosztów ocieplenia w kwocie 58.725,89 zł. Uwzględniając zatem, iż w ocenie Sądu niniejsza kwota jest zaniżona, a rzeczywisty koszt wykonania tychże prac oscyluje na poziomie ponad 87.000,00 zł, stwierdzić należy, iż kwota kredytu, a co za tym idzie miesięczna rata musiałaby być wyższa, co biorąc pod uwagę wysokość funduszu remontowego nie pozwoliłby Wspólnocie na spłatę takiego zobowiązania. Podkreślić również należy, iż nieuzasadnione było przeznaczanie środków z funduszu eksploatacyjnego na spłatę kredytu, albowiem w/w fundusz ma inne przeznaczenie.

Nawet gdyby jednak przyjąć założenia w/w symulacji kredytowej, to zważyć trzeba, iż spłata zobowiązania kredytowego w powyżej wysokości w zasadzie pochłaniałaby w całości fundusz remontowy, przy jednoczesnym założeniu, iż każdy z właścicieli lokali faktycznie dokonywałby wpłat w terminie i w pełnej wysokości, co jednakże aktualnie nie ma miejsca. Otóż, jak sam zeznał J. T. na rozprawie z dnia 23 maja 2017 r. /k. 207 akt/ zalega on z płatnościami z tytułu funduszu remontowego. Powyższe znajduje także potwierdzenie w wykazie wpłat na fundusz remontowy /k. 53 akt/, z którego wynika, iż co miesiąc kwota wpłat nie obejmuje pełnej wysokości, a co jest istotne w kontekście obowiązku miesięcznej płatności rat w ustalonej wysokości i ewentualnych konsekwencji braku wpłaty, w tym możliwości wypowiedzenia kredytu i postawienia należności w stan natychmiastowej wymagalności.

Jednocześnie, w ocenie Sądu, słusznie podnosi uczestniczka postępowania, iż wobec sytuacji finansowej wspólnoty i stanu technicznego budynku zaciągnięcie tak wysokiego zobowiązania, nie byłoby uzasadnione. Jak bowiem wynika z zeznań wnioskodawców i świadka stan techniczny budynku przy ul. (...) w B. nie jest dobry, w budynku zdarzają się

awarie, istnieje np. konieczność wymiany kabli (vide: zeznania E. S., B. W. (2), B. S.). Przeznaczenie zatem niemalże całego planowego przychodu funduszu remontowego na spłatę kredytu pozbawiłoby Wspólnotę środków na usunięcie ewentualnych, nieprzewidzianych awarii, których z uwagi na stan budynku nie sposób wykluczyć. Ponadto zasadnie twierdzi uczestniczka postępowania, iż zamierzając zaciągać tak znaczne zobowiązanie finansowe uzasadnione byłoby uprzednio rozważenie celowości podwyższenia wysokości opłat na fundusz remontowy i ewentualne zgromadzenie dodatkowych środków, nie zaś zaciągnięciu zobowiązań przekraczających obecne możliwości Wspólnoty Mieszkaniowej.

Uwzględnienie celu zamierzonej czynności oznacza, że jej dokonanie powinno być uzasadnione z gospodarczego punktu widzenia. Zamierzona czynność zarządu nie może również prowadzić do pokrzywdzenia niektórych ze współwłaścicieli (E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, w: K. Pietrzykowski, KC. Komentarz, t. 1, 2015, s. 578). W judykaturze pojawił się pogląd, że prawidłowa wykładnia tego przepisu nie prowadzi do wniosku, że "interesy wszystkich współwłaścicieli" powinny być utożsamiane z interesami związanymi ściśle z rzeczą wspólną. Celem przepisu jest ochrona usprawiedliwionych interesów współwłaścicieli przed ich ewentualnym pokrzywdzeniem na skutek planowanej czynności w sytuacji konfliktu dotyczącego zarządzania rzeczą wspólną, zaś interesy współwłaścicieli należy oceniać globalnie, czyli mając na względzie ich całokształt (zob. post. SO w Gdańsku z 31.10.2012 r., XVI Ca 908/12, niepubl.).

W okolicznościach niniejszej sprawy, uwzględniając charakter prac, koszt ocieplenia budynku i sytuację finansową Wspólnoty Mieszkaniowej nie sposób uznać, aby spełnione zostały przesłanki z art. 199 k.c. Zdaniem Sądu, w aktualnym stanie, wobec niekwestionowanej konieczności wykonania izolacji budynku, jednoczesne zaciągnięcie dodatkowego wysokiego zobowiązania finansowego przekraczającego możliwości finansowe Wspólnoty celem wykonania docieplenia, które może być wykonana w późniejszym terminie bez zagrożenia dla stanu budynku, nie sposób uznać za czynność uzasadnianą gospodarczo i uwzględniającą interes wszystkich właścicieli.

Powyższych ustaleń nie podważa twierdzenie wnioskodawców o późniejszych ewentualnych problemach związanych z zaciągnięciem kolejnego zobowiązania kredytowego. Powyższe nie znajduje żadnego potwierdzenia, a wręcz przeciwnie, pomimo istniejącego zobowiązania kredytowego aktualnie Wspólnota ma możliwość zaciągnięcia kolejnego kredytu.

Wobec cofnięcia przez pełnomocnika wnioskodawców wniosku o zezwolenie na dokonanie czynności polegającej na malowaniu klatki schodowej budynku przy ul. (...) w B., któremu nie sprzeciwił się pełnomocnik uczestniczki postępowania, Sąd na podstawie art. 355 k.p.c. w zw. z art. 203§ 1 k.p.c. umorzył postępowanie w w/w zakresie, o czym orzeczono w pkt I postanowienia.

Reasumując poczynione rozważania, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz uwzględniając zgodne stanowiska stron, Sąd uwzględnił wniosek w części zezwalając wnioskodawcom E. S., M. S., P. M., J. M., H. M., J. T., M. T., B. W. (2), B. S., J. S. na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd rzeczą wspólną – nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w B., polegającej na wykonaniu izolacji pionowej budynku położonego przy ul. (...) w B., za kwotę nieprzekraczającą 19.843,64 zł (dziewiętnaście tysięcy osiemset czterdzieści trzy złote i 64/100) oraz na zaciągnięcie w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w B. na ten cel w Banku Spółdzielczym w B. kredytu do kwoty 48.580,00 zł (czterdzieści osiem tysięcy pięćset osiemdziesiąt złotych).

Natomiast dalej idący wniosek obejmujący zezwolenie na wykonanie ocieplenia budynku i zaciągnięcie także na tenże cel kredytu w łącznej kwocie 110.000,00 zł jako nieuzasadniony z przyczyn szczegółowo wskazanych powyższej, Sąd oddalił.

Orzeczenie w pkt IV postanowienia uzasadnia brzmienie §7 pkt 7 w zw. § 2 pkt 2 i 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Sąd przyznał radcy prawnemu J. G. od Skarbu Państwa – Sądowi Rejonowego w G. łącznie kwotę 1029,64 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej uczestniczce postępowania z urzędu w postępowaniu sądowym, na którą składały koszty

zastępstwa procesowego w wysokości półtorakrotności stawki minimalnej - 360,00 zł, co uzasadnione było nakładem pracy pełnomocnika oraz koszty dojazdu na 3 rozprawy, udział w wizji lokalnej i koszt korespondencji.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania uzasadnia przepis art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Z treści przepisu art. 520 § 1 k.p.c. wynika założenie, że uczestnicy postępowania są w jednakowym stopniu zainteresowani jego rezultatem, a orzeczenie sądu gwarantuje ochronę prawną każdemu z nich. W konsekwencji, koszty związane z poszczególnymi czynnościami ponosi ten, kto czynności dokonał lub jeżeli czynności sądu zostały podjęte w jego interesie. W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd nie znalazł przesłanek do odstąpienia od w/w reguły.

Mając na względzie, iż wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego oraz opinii uzupełniającej zgłoszony został przez wnioskodawców, czemu uczestniczka postępowania się sprzeciwiała, Sąd nakazał pobrać solidarnie od wnioskodawców na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w G. kwotę 459,77 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa na poczet wynagrodzenia biegłego.

Mając na względzie powołane okoliczności, na podstawie wskazanych przepisów, orzeczono jak w sentencji postanowienia.