

Sygn. akt *I ACa 1178/17*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSA Krzysztof Józefowicz**

Sędziowie: **SSA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga /spr./**

SSA Mikołaj Tomaszewski

Protokolant: **st. sekr. sąd Katarzyna Kaczmarek**

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. Z.**

przeciwko **W. (...) (...) w P.**

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 3 lipca 2017 r. sygn. akt XVIII C 1674/16

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanego 270 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Krzysztof Józefowicz Mikołaj Tomaszewski

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do tutejszego sądu w dniu 7 listopada 2016 r. przeciwko W. (...) (...) w P., powódka A. Z. domagała się uchylenia następujących uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej:

- 1) uchwały nr (...) z dnia 30 lipca 2016 r. podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów, o podjęciu której powódka dowiedziała się dopiero w dniu 26 września 2016 r. po odbyciu zebrania członków wspólnoty,
- 2) uchwały nr (...) z dnia 3 sierpnia 2016 r. podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów, o podjęciu której powódka dowiedziała się dopiero w dniu 26 września 2016 r. po odbyciu zebrania członków wspólnoty,

- 3) uchwały nr (...) z dnia 26 września 2016 r. w sprawie wyboru nowego zarządcy nieruchomości przy ul. (...) w P., podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów, o podjęciu której powódka dowiedziała się dopiero w dniu 4 listopada 2016 r. odbierając korespondencję,
- 4) uchwały nr (...) z dnia 26 września 2016 r. w sprawie wyboru nowego zarządcy nieruchomości przy ul. (...) w P., podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów, o podjęciu której powódka dowiedziała się dopiero w dniu 4 listopada 2016 r. odbierając korespondencję,
- 5) uchwały nr (...) z dnia 26 września 2016 r. w sprawie przedłużenia czasu zbierania ofert na funkcję administratora nieruchomości przy ul. (...) w P.,
- 6) uchwały (...) z dnia 26 września 2016 r. w sprawie odrzucenia oferty A. (...) z uwagi na brak podpisu na ofercie,
- 7) uchwały nr (...) z dnia 26 września 2016 r. w sprawie głosowania na wnioskami Z. Z. (pełnomocnika powódki) - pkt 7 protokołu zebrania z dnia 26 września 2016 r.

Powódka wniosła również o zasądzenia od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego powódki według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

W odpowiedzi na pozew z dnia 15 grudnia 2016 r. pozwana W. (...) (...) w P. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 3 lipca 2017r. w sprawie sygn. akt (...) Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i rozważania.

Powódka A. Z. jest właścicielką lokalu nr (...), położonego w P. przy ul. (...). Prawo własności tego lokalu stanowi majątek osobisty powódki. W związku z własnością tego lokalu powódce przysługuje wynoszący 4,89% udział we własności nieruchomości wspólnej. W przedmiotowym lokalu zamieszkuje matka powódki.

Pozwana wspólnota mieszkaniowa od 2015 r. prowadziła remont piwnic należących do właścicieli lokali znajdujących się na nieruchomości. Remont ten był planowany od 2010 r., kiedy to pozwanazamówiła pierwsze ekspertyzy dotyczące planowanych prac. Remontowane piwnice są umiejscowione pod podwórzem nieruchomości. Remont został podjęty z uwagi na bardzo zły stan techniczny piwnic, wynikający w szczególności ze znacznego zawilgocenia. U podstaw remontu leżała również obawa, że może dojść do zawalenia się konstrukcji budynku.

W trakcie remontu piwnic, jesienią 2015 r., okazało się, że ściana murowana dzieląca posesję przy ul. (...) od posesji przy ul. (...) jest w bardzo złym stanie technicznym i konieczna jest albo jej rozbiórka, albo wzmocnienie. Inwestor oraz wykonawcy prac remontowych uznali, że zachodzi poważne zagrożenie życia i zdrowia pracowników wykonujących przebudowę, a prace związane z zabudową nowej ściany przy osi działki umożliwią jej wykonanie w wykopie otwartym. Zaplanowano, iż po zabudowie ściany powstały wykop będzie zasypywany, nawierzchnia zostanie odtworzona i nastąpi ponowna zabudowa parkanu. Konieczności wykonania tych dodatkowych prac nie można było przewidzieć wcześniej, ich potrzebą ujawniła się dopiero po odsłonięciu elementów konstrukcyjnych.

W związku z powstaniem potrzeby poszerzenia zakresu remontu, pozwana wspólnota mieszkaniowa rozważała zminimalizowanie jego kosztów poprzez pozyskanie od właścicieli lokali części ich piwnic. W tym celu pełniąca wówczas funkcję zarządcy K. L. zwróciła się do właściciela lokalu nr 10a S. K. ustalenie warunków ewentualnego odstąpienia metra kwadratowego piwnicy przynależnej do jego lokalu mieszkalnego. S. K. oświadczył, że gotów jest wyrazić na tę propozycję zgodę w zamian za czasowe zwolnienie go z opłat na fundusz remontowy. P. nie przystała na tę propozycję. Uznała bowiem, że odstąpienie części piwnicy przez S. K. jest niewystarczające dla prawidłowego przeprowadzenia remontu, albowiem zachodziłaby potrzeba odstąpienia części piwnic również przez niektórych

spośród pozostałych właścicieli lokali. To zaś byłoby skomplikowane pod względem prawnym, albowiem część z lokali ma nieregulowany stan prawny.

Wobec powyższego jedynym sposobem rozwiązania zaistniałego problemu okazało się wybudowanie ściany między posesjami, co jednak wiąże się ze zwiększeniem kosztów remontu.

Remont piwnic nie został jako dotąd zakończony.

Podwórze znajdujące się nad piwnicami ma być przeznaczone na potrzeby mieszkańców kamienicy, planowanym jest umieszczenie na nim ławek, koszy na śmieci i roślinności.

W 2016 r. w kamienicy przy ul. (...) prowadzony był także remont stropu między lokalami nr 7a i 10a. Konieczność wykonania tego remontu ujawniła się przy okazji remontu przeprowadzanego w lokalu nr 7a. W trakcie remontu w tym lokalu okazało się, że drewniane belki sufitowe są przegniłe i wymagają wymiany, gdyż jej zaniechanie stwarza ryzyko zawalenia się sufitu (będącego jednocześnie podłogą w drugim z lokali).

Właściciel lokalu nr 7a, zgodnie z przyjętą we wspólnocie mieszkaniowej praktyką, zwrócił się wówczas do pozwanej o wymianę belek sufitowych. Pozwana podjęła się remontu polegającego na ich wymianie. Przed przystąpieniem do tego remontu sporządzono ekspertyzę techniczną z której wynikało, że stan stropu jest zły, analiza statyczna ustaliła konieczność zastosowania wzmocnień belek stropowych.

I ten remont jak dotąd nie został zakończony.

W czerwcu 2016 r. pełniąc funkcję zarządcy (administratora) nieruchomości przy ul. (...) w P. K. L. wypowiedziała umowę o sprawowanie zarządu nieruchomością z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. W związku z powyższym, zarząd pozwanej wspólnoty mieszkaniowej w osobie P. J. poprosił K. L., by zwołała zebranie właścicieli lokali, na którym zostanie wybrany nowy zarządca. K. L. zwołała takie zebranie na 26 września 2016 r. Zawiadomienia o zebraniu zostały właścicielom lokali wysyłane listownie z odpowiednim wyprzedzeniem. Wraz z zawiadomieniem o terminie zebrania, właścicielom lokali przesłane zostało pismo dotyczące uzasadnienia przekroczenia kosztów prac remontowych podwórza i piwnic nieruchomości, przygotowane na podstawie opinii inspektora nadzoru inwestorskiego inż. W. W..

W dniu 26 września 2016 r. odbyło się zebranie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Powódkę reprezentował na tym zebraniu pełnomocnik - Z. Z..

Oferty potencjalnych nowych zarządców (administratorów) przedstawili dotychczasowy zarządca K. L. oraz P. J.. K. L. przedstawiła ofertę spółki A. z o.o. sp.k., która zaproponowała wynagrodzenie za objęte ofertą usługi w wysokości 0,60 zł netto za 1m⁽²⁾ powierzchni miesięcznie (w ofercie zaznaczono, że wynagrodzenie to podlega negocjacom). P. J. przedstawił natomiast ofertę firmy (...) Sp. z o.o., w której to ofercie za wymieniony w niej zakres usług również zaproponowano stawkę w wysokości 0,60 zł za 1 m⁽²⁾ powierzchni mieszkalnej w skali miesiąca. Oferta tej ostatniej firmy nie została podpisana.

Na początku zebrania Z. Z. zaproponował wydłużenie czasu zbierania ofert administratorów w celu pozyskania możliwie najatrakcyjniejszej oferty. Propozycja ta została poddana dyskusji, a następnie głosowaniu. Uchwałą nr 23/2016 wniosek pełnomocnika powódki został odrzucony.

Na omawianym zebraniu jego przewodniczący poinformował również o podjęciu przez wspólnotę mieszkaniową w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwały nr (...) o wyrażeniu zgody na remont stropu drewnianego pomiędzy lokalami nr 7a i 10a (oficyna 1 piętro) w budynku przy ul. (...) w P. oraz o podjęciu uchwały nr(...) w sprawie przekroczenia kosztów prac remontowych podwórza i piwnic nieruchomości Kwiatowa 10 w P.. W uchwale tej wskazano, że właściciel lokalu przyjmuje do wiadomości, iż koszty prac remontowych przewidzianych uchwałą nr 4 z dnia 19 marca 2015 r. obejmujące remont piwnic i podwórza na dzień 30 czerwca 2016 r.

przekroczyły koszty planowane w/w uchwałą o kwotę około 70.000 zł. Jednocześnie w uchwale wskazano, że wspólnota mieszkaniowa przekroczenie kosztów zatwierdza i zobowiązuje się do ich pokrycia. Jednocześnie wspólnota mieszkaniowa postanowiła pokryć koszty prac remontowych niezbędnych do zakończenia w/w inwestycji w wysokości około 30.000 zł (uzasadnienie przekroczenia kosztów wskazano w załączniku do uchwały).

Na zebraniu w dniu 26 września 2016 r. członkowie pozwanej wspólnoty głosowali nad uchwałą nr 21/2016 w sprawie wyboru jako nowego zarządcy nieruchomości firmy (...) Sp. z o.o., jak również nad uchwałą nr(...) w sprawie wyboru jako nowego zarządcy (...) Sp. z o.o. Sp.k.Uchwały te poddano również pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów. Ostatecznie pozwana wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę o przyjęciu oferty pierwszej z powołanych spółek (uchwała nr (...)) i odrzuceniu oferty drugiej z nich (uchwała nr(...)).

O treści uchwał nr (...) głosowanych częściowo na zebraniu w dniu 26 września 2016 r., a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów powódka dowiedziała się z pisma z dnia 20 października 2016 r., które odebrała w dniu 4 listopada 2016 r.

Na omawianym zebraniu wspólnota mieszkaniowa podjęła również uchwałę nr (...) odmawiającą przedłużenia terminu zbierania ofert na administrowanie nieruchomością oraz uchwałę nr 24/2016 odmawiającą odrzucenia oferty pierwszej z powołanych wyżej spółek z uwagi na brak podpisu na tej ofercie.

Głosowaniu poddano także wniosek pełnomocnika powódki Z. Z. o umożliwienie właścicielom lokali wypowiedzenia się w przedmiocie ofert przedstawionych przez administratorów. Uchwałą nr 25/2016 wniosek ten został odrzucony.

Pozwana wspólnota mieszkaniowa po rozwiązaniu umowy z K. L. zawarła umowę o zarządzanie nieruchomością z firmą (...) Sp. z o.o.

Przedstawiony stan faktyczny Sąd I Instancji ustalił na podstawie dokumentów, zeznań świadków i stron.

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (ust. 1). Zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy (ust. 2).

W myśl zaś art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, powództwo o uchylenie uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Mając na uwadze datę zebrania wspólnoty mieszkaniowej, na którym przyjęto część z zaskarżonych uchwał, jak również zadeklarowaną przez powódkę datę dowiedzenia się o treści uchwał podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów należało przyjąć, że pozew w niniejszej sprawie został złożony do sądu z zachowaniem powołanego wyżej terminu (pozew został złożony do sądu w dniu 7 listopada 2016 r.). Okoliczność złożenia przez powódkę do sądu pozwu o uchylenie uchwał w wymaganym przez ustawę terminie nie była też kwestionowana przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową.

Choć część z zaskarżonych uchwał ma treść negatywną (uchwały nr 22/2016, 23/2016, 24/2016 i 25/2016), to jednak nie stało to na przeszkodzie ich zbadaniu w niniejszym postępowaniu. Uznać bowiem należy, że wspólnota mieszkaniowa każdą swą decyzję, zapadłą na skutek głosowania właścicieli lokali, podejmuje w formie uchwały. Przepis art. 25 ust. 1 ustawy nie ogranicza tymczasem prawa zaskarżania uchwał jedynie do tych, które pozytywnie rozstrzygają dany problem (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 6 kwietnia 2011 r., I ACa 103/11; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 489/00). Podkreślić jednak należy - co równie istotne - że nawet ewentualne uchylenie zaskarżonych uchwał negatywnie rozstrzygających pewien problem nie spowodowałoby automatycznie wyrażenia zgody na czynności wnioskowane przez powódkę (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 13 marca 2013 r., I ACa 816/12).

Uchwałą numer (...) pozwana wyraziła zgodę na remont stropu drewnianego między lokalami mieszkalnymi nr 7a i 10a według ekspertyzy technicznej z lipca 2016 r. Uchwałą nr 18/2016 pozwana zaakceptowała zaś przekroczenie kosztów prac remontowych podwórza i piwnic.

Co do pierwszej z powołanych uchwał powódka podnosiła, że nie posiada informacji czy remont, o jakim w niej mowa jest konieczny czy też prowadzony jest jedynie z uwagi na chęć i potrzeby P. J.. Wyraziła jednocześnie opinię, że remont ten nie jest niezbędny. Zeznający jako świadek pełnomocnik powódki Z. Z. wskazał, że uchwała ta nie powinna się ostać ze względu na różnice w kosztach przedstawionych przez administratora (14.700 zł) i wskazanej do wydatkowania w uchwale kwocie (16.000 zł). Podobne zarzuty wobec tej uchwały sformułowała w trakcie swoich zeznań powódka.

Sąd I Instancji nie znalazł podstaw by uznać, że zaskarżona uchwała nr (...) jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właścicieli lokali. W sprawie ustalono, że belki stropu w lokalu 7a (będące jednocześnie podłogą lokalu 10a) są przegniłe, mogą się zawalić i wymagają wymiany. Taki stan tego stropu uzasadnia konieczność tego remontu i poniesienia jego kosztów. Skoro remont obejmował strop dzielący dwa lokale, a więc dotyczył części nieruchomości wspólnej, to jego przeprowadzenie należy uznać za zasadne i konieczne dla ochrony interesów całej wspólnoty mieszkaniowej, a nie jedynie jednego z właścicieli. Remont ten bez wątpienia usunie ryzyko niebezpieczeństwa zawalenia się konstrukcji stropu i tym samym powstania jeszcze dalej idących kosztów. Podkreślić przy tym należy, że z zeznań P. J. wynika przy tym, że części wspólne nieruchomości podlegają często remontom przy okazji wykonywania autonomicznych remontów przez właścicieli lokali (dopiero wówczas bowiem częstokroć ujawniają się potrzeby w zakresie remontów części wspólnych budynku). Taka praktyka bez wątpienia zmniejsza ogólne koszty remontów części wspólnych, albowiem nie generują one dodatkowej ingerencji w lokale poszczególnych właścicieli. Jest więc działaniem racjonalnym i znajdującym gospodarze uzasadnienie. Twierdzenia powódki jakoby remont ten zaspokajał jedynie interes jednego z właścicieli lokali (P. J.) stanowią zatem wyłącznie jej subiektywną opinię, która nie znajduje potwierdzenia w faktach. Tę samą uwagę odnieść przy tym należy do wywodów powódki, iż na niecelowość remontu wskazywać ma fakt, że remontowany strop ma wykraczać swoją konstrukcją poza obręb budynku.

Jednocześnie Sąd I Instancji wskazał, że to powódkę, jako domagającą się uchylecia uchwały wspólnoty mieszkaniowej obciążał obowiązek wykazania, że spełnione są ustawowe przesłanki, które takie żądanie czyniłyby zasadnym. Powódka - działająca od początku postępowania przez fachowego pełnomocnika - obowiązkowi temu nie sprostała. Powódka nie naprowadziła jakichkolwiek okoliczności, które jej zarzuty by potwierdzały. W szczególności pełnomocnik powódki nie zgłosił np. wniosku o dowód z opinii biegłego, który mógłby ewentualnie potwierdzić czy wspomniany remont jest konieczny i tym samym uwiarygodnić twierdzenia powódki w tym zakresie.

Uchwale nr 18/2016 w przedmiocie przekroczenia kosztów prac remontowych podwórza i piwnic na nieruchomości powódka zarzucała, że sanuje ona roboty, które są przeprowadzane wyłącznie w interesie P. J. i prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, a nie w zgodzie z dobrem całej wspólnoty mieszkaniowej. Powódka podnosiła również, że brak pozyskania części piwnicy od jednego z właścicieli lokali (S. K.) spowodował konieczność poniesienia dodatkowych, znacznych kosztów i zaciągnięcia kredytu.

W ocenie Sądu I Instancji brak było jakichkolwiek podstaw do uchylecia i tej uchwały. Jak ustalono w toku postępowania piwnice znajdujące się na nieruchomości były w bardzo złym stanie technicznym -były zawilgocone, unosił się w nich nieprzyjemny zapach, panował ogólny bałagan, a co więcej - istniały obawy, że konstrukcja może ulec zawaleniu. Do remontu piwnic pozwana wspólnota mieszkaniowa przystąpiła od 2010 r., kiedy to wykonano pierwsze ekspertyzy dotyczące stanu tychże piwnic. Sam remont, który rozpoczął się w 2015 r. poprzedzony został przygotowaniem stosownych opinii i oszacowaniem kosztów. Jako w pełni usprawiedliwione uznać przy tym należy twierdzenia pozwanej oraz przesłuchanego w charakterze strony członka jej zarządu, że rozpoczynając remont pozwana miała prawo nie wiedzieć, że pojawi się konieczność poszerzenia zakresu prac (w tym choćby wybudowania ściany między posesją przy ul. (...) posesją przy ul. (...)), co podniosło koszty całego przedsięwzięcia. Z zeznań świadek K. L. (byłej administrator) i P. J. oraz osób sporządzających projekt przebudowy tych piwnic R. Z. i N. S. wynika, że przed przystąpieniem do remontu nie można było stwierdzić, że konieczne jest

wybudowanie ściany między wspomnianymi nieruchomościami, gdyż konieczność wykonania takich prac można było ustalić dopiero po rozpoczęciu remontu, kiedy pewne elementy konstrukcji zostały odsłonięte. Wyjaśnienia w tym zakresie Sąd Okręgowy uznał za zgodne ze wskazaniami doświadczenia życiowego. Co istotne przy tym, za przekonujące należy uznać twierdzenia, że niewybudowanie tejże ściany zagraża konstrukcji budynku, a tym samym grozi niebezpieczeństwem dla życia i zdrowia ludzi. Konieczność poszerzenia zakresu prac, bez wątpienia wiąże się z dodatkowymi kosztami, co stanowi dodatkowe uzasadnienie uchwały nr 18/2016. W konsekwencji i ta uchwała nie jest sprzeczna z przepisami prawa, umową właścicieli lokali, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani nie narusza interesów właścicieli lokali w inny sposób.

W ocenie Sądu I Instancji niepozyskanie przez wspólnotę mieszkaniową na potrzeby remontu części piwnicy od jednego z właścicieli także nie daje podstaw do uchylenia uchwały nr 18/2016. W ocenie Sądu Okręgowego pozyskanie na potrzeby remontu części piwnicy od S. K. nie obniżyłoby kosztów tego remontu. Jak ustalono w oparciu o zeznania ówczesnego zarządcy nieruchomości przy ul. (...) K. L., dla przeprowadzenia tego remontu nie wystarczyłoby nabycie części piwnicy jedynie od S. K., lecz konieczne byłoby pozyskanie części piwnic przynależnych do lokali należących również do innych właścicieli, co byłoby skomplikowane (o ile w ogóle możliwe), gdyż część z tych lokali ma nieuregulowany stan prawny - nie jest wiadomym, kto nabył prawo własności tych lokali po dotychczasowych właścicielach. W kontekście tych wyjaśnień należy stwierdzić, że zarzut powódki jakoby wspólnota mieszkaniowa nie nabywając części piwnicy od S. K. na potrzeby remontu piwnic nie wykorzystwała możliwości obniżenia kosztów tego przedsięwzięcia również był niezasadny. Dodatkowo należy zauważyć, że zgodnie z art. 47 § 1 k.c., część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Skoro zaś piwnica jest częścią przynależną do mieszkania, w ogóle nie może być odrębnym przedmiotem obrotu.

Dodatkowo wskazać należy, że koszty remontu w uchwałach wspólnoty mieszkaniowej zawsze określane są w sposób przybliżony. Doświadczenie uczy, że precyzyjne ich ustalenie z reguły nie jest możliwe. Powódka nie naprowadziła jakichkolwiek obiektywnych dowodów, które pozwalałyby z całą pewnością uznać, że wartość kosztów remontu w powołanej wyżej uchwale jest nieadekwatna do rzeczywistych wydatków z tego tytułu. I w tym przypadku fachowy pełnomocnik powódki wykazał się całkowitą niemal biernością, w szczególności nie zgłaszając wniosku o dowód z opinii biegłego. W tej sytuacji wywody jakoby sposób prowadzenia remontu odbiegał od zasad racjonalnej gospodarki są zupełnie gołosłowne.

Sąd I Instancji nie znalazł także podstaw do uchylenia uchwały nr 21/2016 w sprawie wyboru na nowego zarządcę nieruchomości firmy (...) Sp. z o.o. oraz uchwały nr (...) o odmowie wyboru na zarządcę (...) Sp. z o.o. Sp.k.

Zarzuty powódki odnoszące się do powołanych wyżej uchwał Sąd Okręgowy uznał za chybione.

Nie ma racji powódka, że na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej wyłączono możliwość podejmowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów. Nie potwierdza tego w szczególności protokół z zebrania wspólnoty mieszkaniowej. Wobec brzmienia art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali nie sposób jest zresztą uznać, by uchwałą wspólnoty mieszkaniowej dopuszczalnym było wyłączenie możliwości podejmowania uchwał w ten właśnie sposób.

W dalszej kolejności Sąd I Instancji zauważa, że naprowadzone przez powódkę okoliczności, jak również zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwalają na przyjęcie, by przedmiotowe uchwały były niezgodnie z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały interesy właścicieli lokali. Powódka zwróciła uwagę, że uchwałą nr 21/2016 dokonano wyboru zarządcy, którego oferta nie zawierała podpisu. Domagając się w pozwie wstrzymania wykonania tej uchwały powódka pośrednio jednak przyznała, że wybrany tą uchwałą na zarządcę podmiot wyraził i wyraża gotowość pełnienia obowiązków takiego zarządcy. Również i w toku procesu nie było podnoszonym, ani tym bardziej nie zostało wykazaniem, aby wskazana spółka nie przystąpiła do świadczenia usług, w szczególności z uwagi na fakt, że nigdy nie złożyła oferty ich świadczenia. Oznacza to, że w istocie oferta sprawowania zarządu została przez nią złożona, zaś większość właścicieli lokali ją zaakceptowała. Brak podpisu na ofercie przybrał zatem formę uchybienia jedynie o formalnym charakterze, które nie rzutuje na treść uchwały. W kontekście tych ustaleń sąd uznał zatem, że nie zostały

również spełnione przesłanki, które uzasadniałyby uchylenie uchwały nr (...), którą odmówiono odrzucenia oferty (...) Sp. z o.o.

Sąd Okręgowy nie uznał również, by zaproponowana w ofercie drugiej z firm, która chciała pełnić obowiązki zarządcy stawka wynagrodzenia została obniżona (jak to sugeruje powódka). Fachowy pełnomocnik powódki nie naprowadził jakiegokolwiek dowodu na tę okoliczność. W szczególności nie wniósł np. o przesłuchanie w charakterze świadków osób, które przygotowały ofertę tej firmy, by w ten sposób móc zweryfikować, na ile byliby oni skłonni do obniżenia proponowanej stawki wynagrodzenia. Skoro zaś obie firmy złożyły takie same oferty (na stawkę 0,60 zł za 1 m²), to nie sposób jest uznać, by zaskarżone uchwały nr 21/2016 i 22/2016 były niezgodne z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały interesy właścicieli lokali. Ubocznie sąd zauważa, że nie zawsze wybór nawet droższej oferty oznaczać będzie spełnienie powołanych wyżej przesłanek. Cena nie jest bowiem jedynym kryterium wyboru. Powódka w żaden sposób nie wykazała zaś, by oferta innej w firmy była w tym zakresie korzystniejsza z innych przyczyn.

Sąd I Instancji nie stracił przy tym z pola widzenia, że pełniąca dotychczas funkcję zarządcy nieruchomości przy ul. (...) K. L. wypowiedziała umowę o sprawowanie zarządu nieruchomością z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, który upływał z końcem września 2016 r. W tym stanie rzeczy, od października 2016 r. nieruchomość pozostawałaby bez administratora. Za usprawiedliwioną należy w tej sytuacji uznać wyrażoną w również zaskarżonej przez powódkę uchwale nr (...) wolę bezzwłocznego wyboru nowego administratora, by zapewnić w ten sposób gwarancję sprawnego funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Brak było więc podstaw do uchylenia i tej uchwały. Twierdzenia pełnomocnika powódki, jakoby nieprzedłużenie czasu na zbieranie ofert pozostawało w sprzeczności z dobrem wspólnoty mieszkaniowej z uwagi na fakt, że uniemożliwiło pozyskanie korzystniejszych dla wspólnoty mieszkaniowej ofert również pozostawały gołosłowne. I na tę okoliczność pełnomocnik powódki nie naprowadził jakichkolwiek dowodów.

Brak było również podstaw, by móc uznać, że 15-dniowy termin na składanie ofert był zbyt krótki, a przez to godził w interes pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Termin ten uznać należy za optymalny, gdy zważyć na sytuację, w jakiej znalazła się pozwana, tj. zbliżający się koniec okresu administrowania przez dotychczasowego zarządcę.

Sąd I Instancji zważył również, że właściciele lokali zostali powiadomieni o zebraniu listownie z odpowiednim wyprzedzeniem. W zawiadomieniu zawarto informację o zbieraniu ofert na administrowanie, co bez wątpienia umożliwiło właścicielom lokali (w tym powódce) przygotowanie się do zebrania i zweryfikowanie ofert na administrowanie nieruchomością wspólną także we własnym zakresie. Przedmiotowa uchwała w żadnym razie nie odnosi się do sposobu głosowania nad uchwałami, a jedynie odrzuca wniosek pełnomocnika powódki o udzielenie właścicielom lokali dodatkowego terminu na wypowiedzenie się w przedmiocie ofert przedstawionych przez administratorów. Nie stała zaś w żadnym razie na przeszkodzie dokonywaniu przez właścicieli lokali dalszych weryfikacji tychże ofert do czasu zagłosowania nad uchwałami nr (...)

To mając na uwadze, w punkcie 1. wyroku, sąd powództwo oddalił jako pozbawione usprawiedliwionych podstaw.

O kosztach procesu, w punkcie 2. wyroku, sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, obciążając nimi w całości powódkę jako stronę przegrywającą proces.

Wyrok w całości zaskarżyła powódka, zarzucając mu:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a) przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na poczynieniu przez Sąd sprzecznych ustaleń z wnioskami płynącymi z zeznań powódki oraz zeznań świadka Z. Z., które to zeznania Sąd uznał za w pełni wiarygodne,

b) przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na pominięciu przez Sąd dokonania oceny istotnych dla sprawy okoliczności, potwierdzających twierdzenia powódki, w szczególności faktu, iż istniejący zebrany w sprawie materiał dowodowy wykazuje różnice pomiędzy kosztami prac budowlanych wskazywanymi przez administratora a kosztami wskazanymi do wydatkowania w uchwale (nr(...)),

2. naruszenie art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art 227 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. poprzez bezpodstawne oddalenie wniosku pełnomocnika powoda do ustosunkowania się do odpowiedzi na pozew oraz do zgłoszenia dalszych wniosków dowodowych, mimo iż w świetle twierdzeń podniesionych w odpowiedzi na pozew istniała konieczność powołania dowodu z opinii biegłego,

3. naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy' z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, dalej u.w.l., poprzez całkowite zaniechanie zbadania celowości, rzetelności, a przede wszystkim gospodarności podjętych przez pozwaną uchwał.

Powódka wniosła o zmianę wyroku w całości i uwzględnienie powództwa, ewentualnie, w razie nieuwzględnienia wniosku o zmianę wyroku, wniosła o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd II Instancji podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Na wstępie koniecznym jest odniesienie się do sformułowanych przez skarżącą zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyte przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Za całkowicie chybiony należało uznać w szczególności zarzut przekroczenia zasady swobodnej oceny dowodów, czyli naruszenia dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. W myśl powołanego przepisu ustawy Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, iż wbrew twierdzeniom apelującej w rozpoznawanej sprawie Sąd I Instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył

dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś wszelkie podniesione w tym zakresie zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji. Zauważyć bowiem trzeba, że skarżąca podnosząc powyższy zarzut nie wskazała, w jaki sposób Sąd I instancji zasadę swobodnej oceny dowodów naruszył, ograniczając się jedynie do zaprezentowania stanu faktycznego ustalonego na podstawie własnej oceny dowodów. Samo natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu nie może stanowić o skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Dla żądania stwierdzenia nieważności uchwał konieczne jest wykazanie, że uchwały podjęte są sprzeczne z ustawą. Natomiast w przypadku żądania uchylenia uchwały konieczne jest wykazanie, że jest to sprzeczność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli naruszenie przez nią zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszenie interesów członka wspólnoty (art. 25 u.w.l., zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 09.06.2014 r., VI ACa 93/14).

Sąd I Instancji ustalił okoliczności i treść podejmowanych przez wspólnotę uchwał dotyczących remontów m.in. podjęciu przez wspólnotę mieszkaniową w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwały nr 17/2016 o wyrażeniu zgody na remont stropu drewnianego pomiędzy lokalami nr (...) (oficyna 1 piętro) w budynku przy ul. (...) w P., oraz uchwały(...)w sprawie przekroczenia kosztów prac remontowych podwórza i piwnic nieruchomości (...) w P., a także uchwały nr (...) w sprawie wyboru jako nowego zarządcy nieruchomości firmy (...) Sp. z o.o. Pozwana wspólnota mieszkaniowa po rozwiązaniu umowy z K. L. zawarła umowę o zarządzanie nieruchomością z firmą (...) Sp. z o.o.

Nie budzi wątpliwości, że właściciele nieruchomości mają szerokie uprawnienia do decyzji w zakresie podejmowania uchwał. Jest to prawo niczym nie ograniczone.

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Zatem najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas, gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały, jak i wtedy, gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012 roku I ACa 507/12, Lex).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, iż powódka nie wykazała szczególnych i rażących przypadków naruszenia prawa lub zasad współżycia społecznego przy podjęciu przedmiotowych uchwał. Podniesiony przez nią chociażby zarzut braku podpisu na ofercie złożonej przez Administrator W. odnosił się do kwestii proceduralnych, który zaistniał przy podjęciu uchwały nr 24/2016 z dnia 26 września 2016 r. jednakże nie miał on wpływu na jej treść i ważność. Również pozostałe podjęte uchwały nie są także w żaden sposób sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Zmierzają bowiem do uregulowaniu kwestii zarządu (administrowania) nieruchomością wspólną dla dobra wszystkich właścicieli i w ich interesie jak również do przeprowadzenia koniecznych remontów i napraw we wspólnej nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe argumenty Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku w kierunku postulowanym przez powódkę i w oparciu o przepis art. 385 k.p.c., w punkcie I wyroku, oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik tego postępowania. Powódka przegrała postępowanie apelacyjne, dlatego też Sąd zasądził od niej na rzecz strony pozwanej koszty postępowania. Koszty te obejmują zgodnie z art. 98 § 3 k.p.c.: wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej, ustalone na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości

z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, na kwotę 270 złotych zasądzone w punkcie II wyroku.

Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga Krzysztof Józefowicz Mikołaj Tomaszewski