Sygn. akt V ACa 391/20

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Konińska
Protokolant:	Katarzyna Macoch

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2021 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa B. J., M. J., Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

przeciwko (...) w G.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 14 października 2020 r., sygn. akt I C 419/19

1. oddala apelację;

2. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych z tytułu kosztów postępowania odwoławczego.

	SSA Barbara Konińska	

Sygn. akt V ACa 391/20

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 14 października 2020r., sygn. I C 419/19 Sąd Okręgowy w Gliwicach po rozpoznaniu sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G., B. J., M. J. przeciwko (...) w G. o uchylenie uchwały oddalił powództwo i zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 360 zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy poczynił następujące istotne ustalenia:

Powodowie M.J.i B. J. są właścicielami lokalu nr (...)
w pozwanej wspólnocie, a także członkami zarządu Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w G., do którego należy lokal użytkowy (...) mieszczący się na parterze budynku wspólnoty. W lokalu nr (...) powodowie prowadzą działalność gospodarczą w zakresie krótkotrwałego wynajmu lokalu dla osób odwiedzających G. np. w celach biznesowych. Oferty najmu wystawiane są w internetowym portalu.

Powodowie sygnalizowali zarządowi wspólnoty i zarządcy, że są zainteresowani wykupem min. części wspólnych strychu, przygotowali projekt uchwały zezwalającej na zakup przez nich części poddasza za kwotę ustaloną przez rzeczoznawcę i utworzenie nowego lokalu mieszkalnego. Pismem z dnia 8 maja 2019r. zostali wezwani m.in. do przedłożenia wstępnej ceny zakupu strychu, wstępnego projektu prac remontowo-adaptacyjnych, określenie przeznaczenia planowanych pomieszczeń. Na pismo nie odpowiedzieli.

Relacje powodów i wspólnoty są stosunkowo napięte. Pozostałym właścicielom przeszkadza świadczenie usług w lokalu nr (...) przygodnym osobom, gdyż zakłóca spokój
i poczucie bezpieczeństwa. Najemcy pojawiają się często w godzinach wieczornych, nawet nocnych. Usiłując dostać się do budynku, czy do mieszkania hałasują. Powodowie, bez zgody wspólnoty, wewnątrz, przy drzwiach swojego lokalu zamontowali kamerę, co ma zapewnić im kontrolę porządku, a także umożliwia zdalne otwieranie drzwi. Montaż kamery wywołał niezadowolenie pozostałych właścicieli, gdyż nie chcą być monitorowani i nie wyrażają na to zgody. Zdarza się, że firma sprzątająca lokal powodów wykonuje czynności porządkowe
w późnych godzinach. Korzysta z metalowej szafy na strychu, w której trzymane są min. pościel i ręczniki. Otwieranie i zamykanie ww. szafy, wykonywanie czynności porządkowych jest głośne i przeszkadza mieszkańcom, szczególnie gdy czynności są wykonywane w późnych godzinach. Taki stan rzeczy wywołał obawy mieszkańców, że ewentualna sprzedaż powodom części strychu i urządzenie tam przez nich kolejnego lokalu do działalności gospodarczej [krótkotrwałego wynajmu], bądź urządzenie pomieszczenia gospodarczego służącego do obsługi działalności gospodarczej, dodatkowo zmniejszy komfort codziennego funkcjonowania. W nieruchomości wspólnoty funkcjonują gabinety: lekarski i psychologiczny. Właściciele nie sprzeciwiają się temu bowiem pacjenci zachowują się spokojnie, przyjmowani są najdalej w godzinach popołudniowych i nie zakłócają wieczornego i nocnego spokoju. Dodatkowo jeden z lokali przynajmniej od dwóch lat jest wynajmowany dwóm młodym kobietom, Ukrainkom pracującym w G.. Najemczynie są akceptowane i lubiane przez mieszkańców. Gdy K. B., pełniący jednocześnie funkcję członka zarządu wspólnoty, wyraził chęć powiększenia mieszkania i nabycia 15m2 strychu przylegającego do jego lokalu, wszyscy, za wyjątkiem powodów, wyrazili zgodę. Właściciele mieli świadomość, że nie jest wykluczone, że w razie zorganizowania swoistego przetargu ofert, powodowie uiściliby wyższą cenę, jednakże świadomie z tego zrezygnowali, by nie zmniejszać komfortu zamieszkiwania i jeszcze bardziej nie ograniczać poczucia bezpieczeństwa i wspólnoty sąsiedzkiej na skutek obecności stale zmieniających się obcych osób.

K. B. zlecił wycenę powierzchni strychu uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu. Zgodnie z operatem rynkowa cena m2 wynosi 1073 zł za m2. W dniu 25 czerwca 2019r. w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęto zaskarżoną uchwałę wyrażającą m.in. zgodę na: zmianę części wspólnej nieruchomości w postaci 15 m2 powierzchni strychowej przylegającej do mieszkania nr (...) należącego do członka zarządu wspólnoty K. B.; na zmianę sposobu użytkowania tej części strychu
i przeznaczenia jej na cele mieszkalne –połączenie z lokalem nr (...); ustanowienie własności tej części i jej sprzedaż K. B. za cenę 1.073 zł za m2; na ingerencję w części wspólne niezbędną do zmiany sposobu użytkowania ww. powierzchni strychu; zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej i prawie wieczystego użytkowania. Powodowie otrzymali ją z kompletem złączników i kartą do głosowania w dniu 25 czerwca 2019r.

Sąd Okręgowy uznał, iż interesy ekonomiczne powodów polegające na rozszerzeniu, bądź usprawnieniu dotychczasowej działalności gospodarczej należy porównać z interesami osobistymi pozostałych członków, którzy odczuwają dyskomfort związany
z uciążliwością działalności w zakresie krótkotrwałego wynajmu lokalu i nie chcą bardziej pogarszać swojej sytuacji. Wskazał, że powodowie B. i M.J. nie mieszkają w budynku wspólnoty, nie doświadczają więc uciążliwości swojej

działalności a dla większości właścicieli lokale stanowią centrum życiowe ich samych lub najbliższych. Stwierdził, że obawy o nadmierny hałas, obecność obcych osób powodującą utratę bezpieczeństwa i poczucia wspólnoty, brak intymności na skutek monitoringu, należy uznać za uzasadnione. Dodał, że jest oczywistym, że dla większości osób spokojne, bezpieczne mieszkanie jest warunkiem prawidłowego funkcjonowania, stanowi podstawową i nadrzędną wartość. Uznał też, że w takiej sytuacji porównanie konkurencyjnych wartości wypada na niekorzyść interesu ekonomicznego powodów, a jego naruszenie nie uzasadnia uchylenia uchwały. W efekcie Sąd Okręgowy z uwagi na brak przesłanek z art. 25 ust 1 ustawy z dnia 23 czerwca 1994r. o własności lokali oddalił powództwo i na zasadzie art. 98 k.p.c. zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 360 zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika.

Powyższy wyrok zaskarżyli w całości powodowie zarzucając naruszenie prawa materialnego:

- tj. art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 23 czerwca 1994r. o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani interesu powodów, jako właścicieli lokali, podczas gdy zaskarżona uchwała prowadzi do nieuzyskania najlepszej ceny za sprzedaż dotychczasowej części wspólnej nieruchomości, pozbawia pozwaną Wspólnotę możliwości uzyskania dochodu w większej wysokości, projekt uchwały przed jej podjęciem nie został przedstawiony do wglądu wszystkim członkom Wspólnoty oraz poddany pod dyskusję wszystkich właścicieli, zaniechano rozeznania co do możliwości uzyskania najlepszej ceny sprzedaży oraz porównania ofert, nie umożliwiono wszystkich członkom Wspólnoty, w tym powodom wzięcia udziału w procedurze sprzedaży części nieruchomości wspólnej;

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu pierwszej instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na ustaleniu, że powodowie zamierzali nabyć część nieruchomości wspólnej w celu rozszerzenia bądź usprawnienia dotychczasowej działalności gospodarczej w zakresie krótkotrwałego wynajmu lokalu, podczas gdy fakt ten został ustalony niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy albowiem żaden dowód w sprawie nie wykazywał, że powodowie zamierzają nabyć część nieruchomości wspólnej w celu rozszerzenia bądź usprawnienia dotychczasowej działalności gospodarczej w zakresie krótkotrwałego wynajmu lokalu;

- obrazę przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w postaci zeznań świadka A. M., M. W. oraz powoda B. J. i ustalenie w oparciu o te zeznania, że pozostałym właścicielom lokali przeszkadza świadczenie usług w lokalu nr (...) przez powodów w zakresie prowadzonej przez nich działalności gospodarczej polegającej na krótkotrwałym wynajmie lokalu, gdyż zakłóca to ich spokój i poczucie bezpieczeństwa a nadto mieszkańcy wyrazili obawę, że ewentualna sprzedaż powodom części strychu i urządzenie tam przez nich kolejnego pomieszczenia gospodarczego służącego do obsługi działalności gospodarczej, zmniejszy komfort codziennego funkcjonowania, podczas gdy fakty te zostały ustalone niezgodnie z rzeczywistym stanem rzeczy albowiem żaden dowód przeprowadzony w sprawie nie wykazywał, że powodowie zamierzają nabyć część nieruchomości wspólnej w celu rozszerzenia bądź usprawnienia dotychczasowej działalności gospodarczej w zakresie krótkotrwałego wynajmu lokalu, w sprawie nie zostali przesłuchani w charakterze świadków pozostali właściciele lokali, zaś zarówno świadek A. M. jak i członek zarządu pozwanej M. W. mogły wypowiadać się jedynie o własnych odczuciach odnośnie tego, czy pozostałym właścicielom przeszkadza prowadzona przez powodów działalność gospodarcza zaś twierdzenia w tym zakresie stanowią jedynie ich przypuszczenia i opinie, a nadto skoro jedynie w dwóch spośród dziewięciu lokali znajdujących się w pozwanej wspólnocie zamieszkują bądź zamieszkiwali ich właściciele (lokal nr(...) i nr (...), przy czym lokal nr (...) z uwagi na śmierć właściciela stoi obecnie pusty), zaś w pozostałych lokalach jest lub była prowadzona działalność gospodarcza (lokal nr (...), (...) i (...)) bądź też są one wynajmowane (lokal nr (...)), czy zamieszkiwane przez inne niż właściciel osoby (lokal nr (...)), a dwa pozostałe stanowią lokale użytkowe, w świetle doświadczenia życiowego i braku w tym zakresie innych dowodów, nie sposób uznać, jak uczynił to Sąd pierwszej instancji, że pozostałym właścicielom lokali przeszkadza świadczenie usług w lokalu nr (...) przez powodów w zakresie prowadzonej przez nich działalności gospodarczej polegającej na krótkotrwałym wynajmie lokalu, gdyż zakłóca to ich spokój i poczucie bezpieczeństwa a nadto mieszkańcy wyrazili obawę, że ewentualna sprzedaż powodom części

strychu i urządzenie tam przez nich kolejnego pomieszczenia gospodarczego służącego do obsługi działalności gospodarczej, zmniejszy komfort codziennego funkcjonowania.

Mając na uwadze powyższe zarzuty powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego orzeczenia w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed Sądami obu instancji, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powodów na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powodów okazała się niezasadna. Wbrew zarzutom apelacji ocena dowodów oraz poczynione na ich podstawie ustalenia faktyczne, a także ich późniejsza ocena prawna wraz z zastosowaną podstawą rozstrzygnięcia dokonane przez Sąd Okręgowy są prawidłowe, zgodne z obowiązującymi przepisami. Sąd Okręgowy wbrew twierdzeniom apelujących poczynił prawidłowe ustalenia, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, co czyni zbędnym ich ponowne przytaczanie w tym miejscu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001r., V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok. i Pr. 2002/6/40).

W szczególności Sąd I instancji prawidłowo ustalił, że pozostałym właścicielom lokali przeszkadza świadczenie usług w lokalu nr (...) przez powodów w zakresie prowadzonej przez nich działalności gospodarczej polegającej na krótkotrwałym wynajmie lokalu, gdyż zakłóca to ich spokój i poczucie bezpieczeństwa, a nadto mieszkańcy wyrazili obawę, że ewentualna sprzedaż powodom części strychu i urządzenie tam przez nich kolejnego pomieszczenia gospodarczego służącego do obsługi działalności gospodarczej, zmniejszy komfort codziennego funkcjonowania. Okoliczność ta wynika z zeznań świadków M. W. i A. M., z których jedna jest właścicielem lokalu, zaś druga zarządcą i wiedzę na ten temat posiadały również z rozmów z współwłaścicielami lokali, o czym zresztą wprost zeznały na rozprawie w dniu 23 września 2020r. /01:37:29-01:39:00, 00:34:49-00:36:20/. Powodowie zaś obciążeni w tym zakresie obowiązkiem dowodzenia okoliczności przeciwnych, na które się powołują nie wykazali ich istnienia. W szczególności nie wnieśli o przesłuchanie pozostałych właścicieli lokali w charakterze świadków, by tę okoliczność wykazać (art. 6 k.c.). Powód zaś zeznając przed Sądem Okręgowym w dniu 23 września 2020r. nie przeczył istnieniu obaw pozostałych właścicieli lokali, a jedynie uznał je za nieuzasadnione, potwierdzając tym samym pośrednio, że takowe obawy istnieją /00:50:20-00:50:50/. Tym samym Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił zeznania powyższych świadków korespondujące przy tym z treścią uchwały podjętej przez większość właścicieli lokali, którzy mając możliwość zbycia na rzecz powodów swoich lokali lub innych części nieruchomości wspólnej z tejże możliwości nie skorzystali.

Powodowie nie zamieszkują na nieruchomości wspólnej i przed zamknięciem rozprawy apelacyjnej z dnia 24 listopada 2021r. nie wyrazili gotowości zamieszkania w spornej nieruchomości, lecz jak wskazał ich pełnomocnik chcą zakupić jej cześć na cele mieszkaniowe bez związku z prowadzoną działalnością gospodarczą. Nadto powód wyrażał wolę nabycia wszelkich części nieruchomości wspólnej w tym arkad, korytarza, klatki schodowej, strychu nie wskazano Sądowi Apelacyjnemu jednak celu tak planowanych zakupów. Nie ulega zaś wątpliwości, iż z racji tego, iż strych nie przylega bezpośrednio do lokalu powodów jego nabycie nie może wprost prowadzić do powiększenia jego powierzchni mieszkalnej. W efekcie, choć powodowie przed Sądem Apelacyjnym wskazali, iż zamierzają część nieruchomości nabyć na cele mieszkaniowe nie wykazali, by to na ich własne cele mieszkaniowe miał być przeznaczony zakup części nieruchomości. Do takich wniosków nie prowadzi też wyrażana przez powoda wola nabycia wszelkich części nieruchomości wspólnej w tym arkad, korytarza i klatki schodowej, które to części nieruchomości trudno uznać za nabywane na cele stricte mieszkaniowe. Wobec tego prawidłowo Sąd Okręgowy ustalił, że pozostali właściciele nieruchomości mogą obawiać się, że rzeczywisty cel nabywanej nieruchomości jest inny od deklarowanego przez powodów, tj. służyć ma rozszerzeniu bądź usprawnieniu prowadzonej przez nich działalności gospodarczej, na co wskazują zasady logiki i doświadczenia życiowego.

Sąd Okręgowy wydając zaskarżony wyrok nie naruszył także przepisów prawa materialnego. W myśl art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1048 ze zm.), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zatem z powyższego przepisu wynika, że istnieją cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu, z których każda stanowić może autonomiczną podstawę do uchylenia uchwały. Niezgodność uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne skierowane przeciwko treści uchwały, jak i zarzuty formalne. Jednakże uchybienia formalne jakich się dopuszczono, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na zebraniu uchwał, tylko wtedy jeśli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na ich treść (zob. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 stycznia 2007 r. II CSK 370/06, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 17 stycznia 2013 r., sygn. akt I ACa 786/12).

Co prawda powodowie wprost nie sformułowali zarzutu dotyczącego procedury podjęcia zaskarżonej uchwały jako sprzecznej z prawem, tym niemniej wskazywali, iż nie zostali poinformowani o zamiarze podjęcia uchwały pod głosowanie, nie przedstawiono im wcześniej jej projektu, ani nie uniemożliwiono dyskusji.

Jednakże zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo
w drodze indywidualnego ich zbierania. W efekcie zebranie właścicieli może podejmować uchwały w dwóch trybach: na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów. Przy tym zarząd wspólnoty ma samodzielną kompetencję do zwoływania tego posiedzenia, a co najmniej raz w roku jego zwołanie jest obligatoryjne (w razie zaniechania jego zwołania może żądać każdy z właścicieli). Natomiast pozostałe posiedzenia zgodnie z art. 31 ustawy
o własności lokali mają charakter fakultatywny, przy czym inicjatywę zwołania ma zarówno zarząd jako organ wykonawczy, jak i właściciele lokali reprezentujący co najmniej 1/10 udziałów. W efekcie ustawa nie zakazuje wprost podejmowania uchwał bez uprzedniego poddania ich dyskusji na zebraniu, przeciwnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, iż mogą być one podejmowane w drodze indywidualnego zbierania głosów. Właściciele nie są zresztą związani treścią projektów uchwał im przedstawianych w związku z czym mogą podejmować uchwały także wykraczające poza te projekty lub je zmieniać.

W efekcie zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Wyprowadzenie z treści art. 18-33 ustawy o własności lokali bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały z powodu jej braku przedyskutowania na zebraniu, czy wcześniejszego doręczenia jej projektu jest nieuzasadnione, a nawet mogłoby źle służyć wspólnotom mieszkaniowym w razie konfliktu interesów, uniemożliwiając im sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną. Ustawa o własności lokali w art. 30 ust. 3 wskazuje co powinno być przedmiotem corocznego zebrania właścicieli, w pozostałym zakresie ustawa nie nakazuje podejmowania uchwał na specjalnie w tym celu zwołanym zebraniu. Uznać należy zatem w świetle obowiązujących przepisów, że członkowie wspólnoty są zatem uprawnieni do podjęcia uchwały, która nie była objęta uprzednią dyskusją na zebraniu, tym bardziej jeśli to nie ma wpływu na wynik głosowania. W niniejszej zaś sprawie biorąc pod uwagę wynik głosowania brak zwołania odrębnego zebrania w celu przegłosowania uchwały nie miało wpływu na wynik głosowania. Bezzasadnym jest też zarzut, że powodom uniemożliwiono przedstawienie własnej oferty skoro już wcześniej pismem z dnia 8 maja 2019r. zostali wezwani m.in. do przedłożenia wstępnej ceny zakupu strychu, wstępnego projektu prac remontowo-adaptacyjnych, określenia przeznaczenia planowanych pomieszczeń i na pismo to nie odpowiedzieli. W efekcie nie można uznać, by procedura podjęcia uchwały była sprzeczna z prawem, ani tym bardziej by ewentualna wadliwość tej procedury miała lub mogła mieć wpływ na jej treść. Przy tym w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r. IV CK 543/03 (OSNC 2005/78/132) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne.

Nie można też uznać by zaskarżona uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zakres i kompetencja działania wspólnoty mieszkaniowej zostały ściśle określone w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Przepis art. 6 ustawy o własności lokali stanowi, że ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Poza lokalami, stanowiącymi odrębną własność, w skład nieruchomości wchodzą również części nieruchomości użytkowane wspólnie, tj. inne części budynku oraz urządzenia, które służą ogółowi właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 ustawy). Z powyższego wynika, iż zasadniczym celem wspólnoty mieszkaniowej jest gospodarowanie zasobem mieszkaniowym, nie zaś działalność o charakterze zarobkowym. Zatem wspólnotę mieszkaniową traktować trzeba jako ogół właścicieli lokali, występujących wspólnie z mocy prawa, w zakresie czynności dotyczących ustawowej współwłasności nieruchomości wspólnej (zob. postanowienie WSA w Gdańsku
z dnia 12 kwietnia 2005 r., II SA/Gd 155/05), której celem jest zarząd majątkiem wspólnym właścicieli lokali wchodzących w skład nieruchomości. Choć zarząd nieruchomością przez wspólnotę mieszkaniową może obejmować również podejmowanie takich czynności, które prowadzą do wzrostu majątku właścicieli lokali, to jednak zasadniczym celem wspólnoty mieszkaniowej nie jest osiąganie korzyści, lecz taki sposób zarządzania nieruchomością, który umożliwia zgodne korzystanie z majątku wspólnego przez właścicieli lokali.

Zatem celem Wspólnoty Mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych właścicieli lokali i dbanie o nie pogorszenie stanu technicznego nieruchomości (art. 12 i art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali) a nie działanie nastawione na osiągnięcie zysku, nawet jeśli miałby on być spożytkowany na potrzeby wspólnoty. Jak już wskazano wyżej powodowie B. J. i M. J. nie zamieszkują w nieruchomości wspólnej. Nie wskazywali też, by zamierzali jakąkolwiek część poddasza przeznaczyć na własne potrzeby mieszkaniowe i zamieszkać na nieruchomości wspólnej. Poddasze to z racji położenia lokalu powodów na parterze budynku nie może służyć bezpośrednio powiększeniu powierzchni mieszkalnej ich lokalu. Tymczasem przyleganie poddasza do lokalu K. B. umożliwia zwiększenie metrażu zajmowanego przez niego osobiście mieszkania i ma być przeznaczone właśnie na taki cel. Tym samym zaskarżona uchwała ma na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych właścicieli lokali a nie innych osób, którym lokale te mogą być udostępniane. Okoliczność zatem, iż powodowie mogliby zaoferować wyższą cenę za nabycie własności części poddasza nie oznacza złej gospodarki i zarządzania nieruchomością wspólną skoro cena zaoferowana przez K. B. odpowiada wartości rynkowej. Powodowie zresztą do chwili obecnej nie wskazali oferowanej przez siebie ceny zakupu. Osiągnięcie zresztą wyższej ceny - ze względu na cel wspólnot mieszkaniowych, którym nie jest osiąganie zysku – lecz utrzymanie zasobów mieszkaniowych, nie oznacza złego zarządu. Stosownie bowiem do art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu ma obowiązek ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. W myśl art. 14 ustawy o własności lokali właściciele lokali ponoszą koszty utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i cieplnej, gazu, wody, za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenie i wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu. Nadto celem pokrycia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej może zostać wyodrębniony przez wspólnotę fundusz remontowy. W efekcie właściciele lokali mogą uzyskać środki na konieczne remonty ustalając wyższe wydatki na remonty, tworząc lub zwiększając wydatki na fundusz remontowy. Stąd niezasadnym jest żądanie powodów dotyczące konkursu ofert na zakup kolejnych powierzchni mieszkaniowych. Wspólnota mieszkaniowa nie jest bowiem podmiotem prawa handlowego, gospodarczego nastawionym na uzyskanie zysku, lecz ma na celu utrzymanie wspólnego prawa w sposób umożliwiający przede wszystkim zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jej członków, w tym także tych osób mniej zasobnych. Zgodnie z art. 140 k.c. prawo własności nie jest prawem absolutnym, a granice jego wykonywania ograniczone są granicami prawa własności przysługującego innym podmiotom. Przy prawidłowym zarządzaniu nieruchomością wspólną decydujące znaczenie powinien mieć interes wszystkich właścicieli lokali, a nie interes jednostkowy (zob. M. Balwicka-Szczyrba [w:] Komentarz do niektórych przepisów ustawy o własności lokali [w:] Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz, Warszawa 2016, art. 25).

Nie można również przyjąć, że zaskarżona uchwała powinna podlegać uchyleniu jako naruszająca interesy powodów jako właścicieli lokalu. Nawet naruszenie subiektywnego interesu właściciela lokalu poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Stając się członkiem wspólnoty mieszkaniowej, powodowie winni liczyć się z tym, że nie zawsze interesy wszystkich będą do końca wspólne i zgodne z oczekiwaniami każdego z współwłaścicieli pozostałych lokali. Nie można zaś rozpatrywać interesu właściciela lokalu w oderwaniu od interesu pozostałych członków oraz całej wspólnoty. Chęć uzyskania przez powodów na własność jak największej możliwej części nieruchomości wspólnej, o czym świadczą oferty wykupu arkad, korytarza i klatki schodowej, a w konsekwencji zwiększenie ich wpływu na zarząd nieruchomością wspólną lub usprawnienie własnej działalności, czy inne niezidentyfikowane bliżej interesy nie może przeważyć nad interesem ogółu, i innego właściciela realizującego własne, a nie cudze potrzeby mieszkaniowe. Oczywiste jest przy tym, że nie każdy interes właściciela lokalu może i powinien zasługiwać na ochronę. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały, musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. W tej sytuacji spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka. Przy tym ingerencja sądu w prawo własności, przejawiająca się w uchyleniu uchwał podjętych przez współwłaścicieli w odniesieniu do przedmiotu współwłasności, ma charakter wyjątku od reguły i może następować wyłącznie w tych wypadkach, w których – z uwagi na podstawy wymienione w art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali – nie daje się ona pogodzić z porządkiem prawnym. Takie okoliczności w niniejszej sprawie nie miały miejsca, co czyni powództwo i apelację niezasadnymi.

Wobec tego Sąd Apelacyjny uznał, że apelacja powodów nie znajduje podstaw prawnych i oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 15 zzs[1] ust.1 pkt. 4 ustawy z dnia 2 marca 2020r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 1842 ze zm.).

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 8 ust.1 pkt. 1 i § 10 ust.1 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości
z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U.
z 2018r., poz. 265 ze zm.).

SSA Barbara Konińska