

Sygn. akt I ACa 277/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jerzy Bess
Sędziowie:	SSA Grzegorz Krężolek (spr.) SSA Robert Jurga
Protokolant:	Iwona Mrazek

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2020 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa S. S. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 18 października 2018 r. sygn. akt I C 666/17

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 1.350 zł (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Grzegorz Krężolek SSA Jerzy Bess SSA Robert Jurga

Sygn. akt : I ACa 277/19

## UZASADNIENIE

S. S. (1), w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K., wniósł o uchylenie pięciu uchwał podjętych przez stronę pozwaną w dniu 27 lutego 2017r jako niezgodnych z prawem , zasadami właściwego gospodarowania nieruchomością wspólną lub usprawiedliwionym jego interesem, członka wspólnoty legitymującego się mniejszością udziałów w nieruchomości wspólnej . Były to :

-uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego na 2017 rok,

-nr. (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za rok 2016 oraz udzielenia Zarządowi absolutorium,

- nr. (...) w sprawie rozliczenia remontu elewacji budynku od strony ul. (...) oraz od strony P.,

-nr. (...) w sprawie udzielenia zgody na poszerzenie otworów okiennych znajdujących się w lokalach (...), oraz

- nr. (...) w sprawie udzielenia zgody na usunięcie płyt gipsowych stanowiących okrycie belek podłogi lokali (...).

W motywach żądania wskazał, iż jest właścicielem lokali (...) w budynku przy ul. (...) w K., z którymi związany jest udział w nieruchomości wspólnej w łącznej wysokości 12/100.

O zabraniu w dniu 27 lutego 2017r na którym zostały podjęte kwestionowane uchwały nie został prawidłowo zawiadomiony.

W odniesieniu do uchwały nr (...) zarzucał iż narusza zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością, bowiem przyjęty nią roczny plan gospodarczy, nie określa planowanych wydatków i wpływów: nie zawiera żadnych konkretnych kwot, w szczególności brak jest wyliczeń dotyczących opłat na pokrycie kosztów zarządu. W miejsce rocznego planu finansowego jest to jedynie pobieżna informacja o planowanych, konkretnych zamierzeniach inwestycyjnych,

Domagając się uchylenia uchwały nr(...) zarzucał, że przyjęte na jej podstawie sprawozdanie zarządu wspólnoty za rok 2016 powinno zawierać przede wszystkim sprawozdanie finansowe podsumowujące wydatki oraz wpływy za ten okres, uwzględniające wskazywane przezeń konkretne pozycje. W sprawozdaniu ich brak wobec tego nie może ono być podstawą do skwitowania zarządu z działalności w tym czasie. Wykluczało to również udzielenie takiego absolutorium. Kwestionowana uchwała narusza zatem art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o własności lokali.

W odniesieniu do uchwały nr (...), powód podniósł, iż przyjęte wyliczenie dopłat przypadających na poszczególnych właścicieli nie było wcześniej z nim konsultowane mimo, że nakłada nań znaczny rozmiarowo obowiązek finansowy wynikający z partycypacji w kosztach remontu w wymiarze ponad 9 tysięcy złotych do dnia 1 maja 2017 r., pod rygorem, nałożenia kolejnego obowiązku, zapłaty odsetek naliczenia odsetek w razie opóźnienia, w wysokości 14 % w skali roku.

Twierdził również, że takie obciążenie nie uwzględnia, iż lokale, których jest właścicielem, nie są przystosowane do celów mieszkaniowych. Obciążanie go tym obowiązkiem, zgodnie z kryterium proporcji / wyznaczonej udziałami w nieruchomości wspólnej/, stosowanej także wobec właścicieli innych lokali, narusza jego usprawiedliwione interesy majątkowe.

Uchwała nr (...) została zakwestionowana przez S. S. (1) dlatego, iż w celu przystosowania lokali (...) do potrzeb mieszkaniowych, konieczny jest ich remont, do przeprowadzenia którego potrzebna jest zgoda wspólnoty mieszkaniowej. Uchwała miała charakter negatywny. Wspólnota nie wyraziła nią zgody na niezbędne dla planowanej zmiany. Wyklucza to realizację celu planowanego przez powoda. Podkreślał przy tym, że prace adaptacyjne zostały zaakceptowane przez konserwatora zabytków, stąd brak zgody wspólnoty jest tym bardziej nieracjonalny i niezrozumiały. Upatrywał w tym działaniu nieuzasadnionego wykorzystywania swojej pozycji przez współwłaścicieli większościowych.

Co do ostatniej z uchwał S. S. (1) podnosił, iż powinna być uchylona dlatego, że dotyczy materii, o której pozwana nie może decydować. Płyty gipsowe, stanowiące element podłóg jego lokali stanowią bowiem wyłącznie składniki jego majątku, a nie nieruchomości wspólnej.

Strona pozwana domagała się oddalenia powództwa jako nieuzasadnionego i obciążenia przeciwnika procesowego kosztami postępowania

Wyrokiem z dnia 18 października 2019r, Sąd Okręgowy w Krakowie:

-umorzył postępowanie, w zakresie żądania uchylenia uchwały numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K., w części dotyczącej rozliczenia kosztów renowacji stolarki okiennej[ pkt I ],

- w pozostałym zakresie powództwo oddalił [ II] oraz

- zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 377złoty tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego[ pkt III sentencji orzeczenia].

Jako niesporne pomiędzy stronami Sąd I instancji przyjął , że :

W nieruchomości położonej przy ul. (...) w K., dla której Sąd Rejonowy dla K.w K.prowadzi księgę wieczystą nr (...), wyodrębnionych jest łącznie 18 lokali, zarówno użytkowych jak i mieszkalnych. Właściciele tych lokali stanowią Wspólnotę Mieszkaniową.

Powód S. S. (1) jest właścicielem samodzielnych lokali: (...) księgą wieczystą nr (...), objętego księgą wieczystą nr (...). Z tymi lokalami związany jest udział w nieruchomości wspólnej w łącznej wysokości 12/100. S. S. (1) kupił je na podstawie umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 1 lipca 2016 (Rep.(...))

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej tworzą L. S. oraz M. S..

W zakresie okoliczności spornych Sąd Okręgowy ustalił , iż :

w dniu 6 maja 2016 r. strona pozwana podpisała umowę (...) ze Skarbem Państwa – (...) Urzędem Wojewódzkim w K. o dofinansowanie ze środków (...) na realizację zadania: (...) na kwotę 61.083,86 zł.

W § 12 ust. 1 umowy, wspólnota, jako beneficjent otrzymanych środków, zobowiązała się do niedokonywania przez 5 lat poczynając od końca roku 2016 – w substancji zabytku stanowiącej przedmiot prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych objętych finansowaniem ze środków (...) z roku 2016 - jakichkolwiek zmian i przeróbek wymagających na podstawie odrębnych przepisów uzyskania pozwolenia konserwatorskiego lub pozwolenia na budowę, z wyjątkiem zmian i przeróbek wynikających z awarii lub stanu zagrożenia substancji zabytku.

W dniu 27 lutego 2017 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w K., podczas którego zostało podjętych 5 uchwał. Protokół z tego zebrania sporządził notariusz M. Z.

W uchwale nr (...) wspólnota przyjęła bez zastrzeżeń plan gospodarczy na rok 2017, który przedstawiony został w załączniku do tej uchwały i w którym zaplanowano inwestycje związane z kontynuacją kompletnego remontu kamienicy, polegające na:

1. malowaniu sieni na parterze,
2. malowaniu ścian wewnętrznych klatki schodowej kamienicy wraz z naprawą stopni klatki schodowej,
3. uszczelnieniu świetlika nad wewnętrzną klatką schodową.

W uchwale nr (...) przyjęła przedłożone przez zarząd sprawozdanie z czynności tego organu za 2016 rok, stanowiące załącznik do tej uchwały. Ponadto udzieliła zarządowi, absolutorium za ten okres.

W sprawozdaniu z czynności podejmowanych przez zarząd wskazano, że:

- wspólnota została wpisana do rejestru REGON i nadany jej został nr REGON oraz NIP;
- zarząd wystąpił do (...) Banku (...) o otwarcie rachunku bankowego;

- wystąpił do Gminy Miejskiej (...) oraz Skarbu Państwa - (...) Urzędu Wojewódzkiego w K. z wnioskami o udzielenie dotacji na remont elewacji;

- na mocy uchwały nr(...) z dnia 26 kwietnia 2016 roku, uzyskał pełnomocnictwa szczególne do zaciągania stosownych zobowiązań finansowych związanych z planowanym remontem, a jego członek L. S., został ustanowiony administratorem remontu;

- w dniu 16 maja 2016 roku pomiędzy wspólnotą a Gminą Miejską (...)doszło do zawarcia umowy o udzielenie dotacji celowej w kwocie 120.000 zł, a w dniu 30 maja 2016 roku pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a Skarbem Państwa - (...) Urzędem Wojewódzkim w K., została zawarta umowa o dofinansowanie ze środków(...) na kwotę 61.083,86 zł;

- łączny koszt remontu wyniósł 247.401,33 zł, oraz dodatkowo koszt nadzoru inwestorskiego 9.000 zł;

- w związku z udzielonymi dotacjami w łącznej kwocie 181.038,86 zł, pozwana zobowiązana była pokryć z własnych środków kwotę w wysokości 75.362,47 zł;

- remont elewacji kamienicy został zakończony w ostatnim kwartale 2016 roku, na dowód czego sporządzono protokół końcowego odbioru;

- zarząd podejmował liczne działania mające na celu ochronę nieruchomości przed nielegalnie prowadzonymi robotami budowlanymi na IV piętrze kamienicy, podjął się również wyjaśnienia kwestii nielegalnego podziału nieużytkowych lokali o nr (...) (...)

- wspólnota za 2016 rok nie posiada zadłużenia u żadnego z dostawcy mediów do części wspólnych budynku.

W uchwale nr (...) strona pozwana zobowiązała wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali do uregulowania wskazanych w uchwale należności (w tym należności powoda w łącznej kwocie 9.043,50 zł) w terminie do dnia 1 maja 2017 roku, w związku z przeprowadzonym remontem zewnętrznych elewacji kamienicy od strony ul. (...) oraz do strony P.. Była bowiem zobowiązana do tego aby z własnych środków, pokryć różnicę pomiędzy kwotą dofinansowania pochodzącego z Gminy Miejskiej (...)oraz Skarbu Państwa - (...) Urzędu Wojewódzkiego w K., a całkowitą kwotą zrealizowanej inwestycji, która wyniosła łącznie 75.362,47 zł, w tym: 66.362,47 zł tytułem dopłaty do dofinansowania oraz 9.000 zł tytułem wynagrodzenia dla inspektora nadzoru inwestorskiego. W przypadku braku terminowej wpłaty przez członków wspólnota została uprawniona do naliczania odsetek za opóźnienie w wysokości 14% w skali roku.

W uchwale nr (...)odmówiła wyrażenia zgody na poszerzenie otworów okiennych w lokalach (...), znajdujących się na 4 kondygnacji budynku.

W uchwale nr (...)Wspólnota Mieszkaniowa odmówiła wyrażenia zgody na usunięcie płyt gipsowych, znajdujących się na belkach stropowych w lokalach (...), znajdujących się na 4 kondygnacji budynku.

Wszystkie powyższe uchwały zostały przyjęte w głosowaniu jawnym. Za przyjęciem uchwał było 54% wszystkich współwłaścicieli, przeciw ich przyjęciu 21% wszystkich współwłaścicieli. Głosów wstrzymujących się nie było.

Remont elewacji, na który wspólnota uzyskała dofinansowanie na podstawie umowy z dnia 9 sierpnia 2016 r., został prawidłowo wykonany przez wykonawcę Firmę (...)mgr inż. W. W., co zostało potwierdzone wydanym w dniu 15 listopada 2016 r. protokołem odbioru końcowego zadania objętego dofinansowaniem z (...), stanowiącym załącznik nr(...)do tej umowy.

Jak ustala ponadto Sąd I instancji , wyrokiem z dnia 16 listopada 2017 r., Sąd Okręgowy w K., wydanym w sprawie z powództwa Z. B. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) - o uchylenie uchwał oznaczonym sygnaturą (...), w której przedmiotem sporu były te same uchwały: nr (...), uchylił uchwałę nr (...)w części dotyczącej rozliczenia kosztów renowacji stolarki okiennej, w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Orzeczenie jest prawomocne.

W ramach rozważań prawnych Sąd I instancji wskazał , że umorzył postępowanie w zakresie żądania uchylenia uchwały nr (...) w części dotyczącej rozliczenia kosztów renowacji stolarki okiennej, ze względu na fakt, iż wskazanym wyżej, prawomocnym wyrokiem z dnia 16 listopada 2017 r. w sprawie do sygn. akt(...), Sądu Okręgowego w K., uchwała ta została uchylona . Podstawą umorzenia była norma art. 355 kpc.

Żądania S. S. (1) ocenił jako niezasadne.

Odnosząc się do poszczególnych jego zarzutów wymierzonych w uchwały objęte pozwem argumentował , iż :

- podnoszone przez powoda nieprawidłowe zawiadomienie go o terminie posiedzenia wspólnoty na którym zostały podjęte zaskarżone uchwały nie miało znaczenia dla oceny jego żądań dlatego , że powód jednak uczestniczył w zebraniu i brał czynny udział w głosowaniu nad nimi.

- W zakresie uchwały nr (...) wskazał , że argumenty S. S. (1) nie są trafne albowiem sposób określenia rocznego planu gospodarczego , przedstawiony w załączniku do tej uchwały , jest zupełnie wystarczający. Uchwały stanowią tylko ramy działalności wspólnoty, a plan jest jedynie ogólnym zarysem działalności, a nie szczegółowym rozliczeniem podejmowanych prac i zadań, a także ich finansowania. Szczegółowe kwestie dotyczące poszczególnych inwestycji, w tym wysokość ich kosztów, mogą być określane w uchwałach dotyczących poszczególnych inwestycji.

- brak jest usprawiedliwionych podstaw do tego , aby uchylić uchwałę nr (...) gdyż, wbrew stanowisku powoda, sprawozdanie odnosi się do stanu finansowego wspólnoty.

Zawiera niezbędne dane obrazujące przychody i wydatki, rozliczenie uzyskanych dotacji oraz kosztów wykonanych prac remontowych, odnosi się także do stanu środków finansowych, jakie pozostają do jej dyspozycji.

Nie sposób zatem zasadnie twierdzić, że wspólnota została pozbawiona możliwości weryfikacji stanu swoich finansów. Ze sprawozdania jednoznacznie wynika, że nie ma zadłużenia u żadnego z dostawcy mediów w zakresie części wspólnych nieruchomości. Nie wskazano na jakiegokolwiek inne zadłużenie. Wspólnota nie miała uchwalonego planu gospodarczego na 2016 rok, a wobec tego nie było możliwości odniesienia się w sprawozdaniu do wykonania planu za rok poprzedni. Nie podanie w sprawozdaniu kryteriów zawarcia umowy o prowadzenie rachunku bankowego oraz szczegółowej oceny pracy administratora i osób nadzorujących remont również nie narusza zasad prawidłowego zarządu, jako że praca tych organów jeszcze się na zakończyła, a szczegółowa ocena prawidłowości ich pracy nie musi mieć miejsca w ramach sprawozdania zarządu za 2016 rok.

Uchwała o przyjęciu sprawozdania z czynności zarządu za dany rok oraz udzieleniu absolutorium zarządowi jest typową uchwałą wyrażającą akceptację członków wspólnoty dla wykonania planu finansowego wspólnoty na dany rok. Zarząd przedstawił rozliczenie kosztów zarządu nieruchomością za rok 2016, które to rozliczenie zostało przez członków Wspólnoty zaaprobowane- poprawnie – w drodze uchwały, podjętej zgodnie z obowiązującymi przepisami. Uchwała ta wobec tego nie mogła, zdaniem Sądu I instancji , naruszać zasad zarządu nieruchomością wspólną, czy też godzić w usprawiedliwiony interes powoda.

Sąd Okręgowy nie znalazł także podstaw do uchylenia uchwały nr (...) – w części dotyczącej rozliczenia kosztów remontu kamienicy /za wyjątkiem kosztów renowacji stolarki okiennej/ Rozliczenie tych kosztów odbyło się bowiem zgodnie z zasadą art. 12 ustawy o własności lokali zgodnie z którym każdy właściciel ponosi te koszty w wysokości odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości wspólnej. Udział powoda w nieruchomości wspólnej wynosi 12/100 i taki procent z kosztów przypadających do zapłaty przez wspólnotę czyli kwoty z 75362,47 zł ( 9.043,50 zł ) został mu w uchwale przypisany do zapłaty

W odniesieniu do uchwały nr (...) w której wspólnota nie wyraziła zgody powodowi na poszerzenie otworów okiennych w jego -lokalach , Sąd uznał , iż taka odmowa była uzasadniona albowiem

czynności te byłyby sprzeczne ze zobowiązaniem wspólnoty jakie ta przyjęła na siebie zawierając ze Skarbem Państwa – (...) Urzędem Wojewódzkim umowę o dofinansowanie do remontu kamienicy. Zobowiązanie to polegało na nieczynieniu w substancji budynku przez okres 5 lat licząc od końca roku 2016, jakichkolwiek prac wymagających zgody konserwatora zabytków. Do takich należałoby poszerzenie jako ingerujące w substancję zabytkowej kamienicy.

Nie było też, zadaniem Sądu, podstaw aby uznać za trafne żądanie S. S. (1) w odniesieniu do uchylenia uchwały nr (...)

Wspólnota, z przyczyn uzasadnionych, nie wyraziła nią zgody na usunięcie przez powoda płyt gipsowych, stanowiących elementy podłóg jego lokali. Jej brak wynikał z konieczności ochrony interesu wspólnoty jako takiej oraz zagwarantowania bezpieczeństwa przeciw pożarowego całemu budynkowi.

Płyty gipsowe zostały ułożone między belkami stropu między 3 a 4 kondygnacją budynku zgodnie z zaleceniami konserwatora zabytków i mają służyć zabezpieczeniu przed ewentualnym pożarem bowiem strop ten jest drewniany.

Zdjęcie tych płyt również wymaga zgody konserwatora więc byłoby rodzajem czynności do jakich niepodejmowania zobowiązała się wspólnota we wskazanej wyżej umowie ze Skarbem Państwa (...) Urzędem Wojewódzkim.

Zarzut powoda, że wspólnota nie miała prawa podejmować uchwały w sprawie, która dotyczy stricte jego lokalu jest, w ocenie Sądu Okręgowego chybiony dlatego, iż płyty gipsowe ułożone na całej powierzchni ostatniego stropu kamienicy nad którym jest tylko dach. Pełnią one funkcję zabezpieczającą przed ewentualnym pożarem, cała kamienicę.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu była norma art 98 kpc.

W apelacji od tego orzeczenia, obejmując jej zakresem punkty II i III jego sentencji, S. S. (1) domagał uchylenia zaskarżonej części wyroku Sądu Okręgowego i jak to ujął” ponownego rozpoznania pozwu”, co Sąd II instancji zinterpretował jako żądanie wydania rozstrzygnięcia reformatoryjnego, uwzględniającego powództwo.

Skarżący domagał się również obciążenia strony przeciwnej całością kosztów procesu oraz postępowania przed Sądem II instancji.

Ponadto zgłosił w ablacji zupełnie nowe żądanie udzielenia przez Sąd Apelacyjny zgody na dokonanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, podlagających na zmianie sposobu użytkowania, w następstwie adaptacji pomieszczeń (...) na cele mieszkalne, połączonego z przeprowadzeniem przez nieruchomości wspólną niezbędną infrastruktury technicznej.

Skarżący oparł apelację na zarzucie naruszenia art. 5 kc uznając, że oddalenie powództwa jest skutkiem niezasadnego nie uwzględnienia przez Sąd Okręgowy, iż zarząd strony pozwanej swoimi działaniami uniemożliwia korzystanie przez niego z lokali, których jest właścicielem.

Zarząd ten tworzą współwłaściciele większościowi i wykorzystując swoją uprzywilejowaną pozycję, torpedują przeprowadzenie przez skarżącego adaptacji lokali, położonych w części strychowej na cele mieszkalne, a nawet rozpoczęcie kroków w celu uzyskania niezbędnych urzędowych aprobat dla takich prac.

Naruszają też zasady prawidłowej gospodarki nie dokonując rzetelnych rozliczeń kosztów prac remontowych.

W apelacji skarżący złożył także wnioski dowodowe z dokumentów, postulując również przeprowadzenie oględzin kamienicy przy ul. (...) w K. przez Sąd II instancji.

Strona pozwana domagała się oddalenia apelacji i obciążenia powoda kosztami postępowania apelacyjnego.

**Rozpoznając apelację, Sąd Apelacyjny rozważył:**

Środek odwoławczy S. S. (1) nie jest uzasadniony i podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności wskazać należy , że zawarte w apelacji wnioski dowodowe skarżącego , obejmujące załączone do środka odwoławczego dokumenty , są spóźnione w rozumieniu art. 381 kpc.

W motywach żądania ich przeprowadzenia przód Sądem II instancji powód nie wskazuje na żadne okoliczności mogące przekonywać , że dowodów tych nie mógł przedstawić w ramach postępowania rozpoznawczego przed Sądem Okręgowym. Ich daty wskazują natomiast na to , że już wówczas , przed zamknięciem rozprawy przed Sądem niższej instancji, skarżący nimi dysponował lub co najmniej miał możliwość ich uzyskania i wnioskowania o zaliczenie w poczet materiału procesowego sprawy.

Podobnie należy ocenić wnioski o przeprowadzenia oględzin kamienicy przy ul. (...) w K..

Uzupełnienie zatem o nie postępowania było z podanych przyczyn natury procesowej , nie zostało przez Sąd Odwoławczy uwzględnione.

S. S. (1) w treści środka odwoławczego zawarł również , zupełnie nowe żądanie, wyrażenia zgody przez Sąd II instancji na czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną .

Wobec treści art. 383 kpc , tego rodzaju rozszerzenie zakresu rozstrzygnięcia w sprawie jest na tym etapie rozpoznawania sporu stron niedopuszczalne.

Nie decyduje ono o niedopuszczalności apelacji w tej części, jednakowoż Sąd Apelacyjny traktuje , w ramach oceny środka odwoławczego zakres żądania , będący jednym z elementów przedmiotu orzekania tak , jakby do postulowanego, a niedopuszczalnego procesowo , rozszerzenia nie doszło.

Już tylko na marginesie dostrzec należy , że takie żądanie S. S. (1) zgłaszał już na etapie postępowania przed Sądem Okręgowym. Po pouczeniu ze strony Sądu na rozprawie w dniu 11 października 2018r, w jakim trybie i przed którym Sądem może go dochodzić , wycofał je / por. k. 190 akt /.

Analiza treści apelacji powoda uzasadnia wnioski , że nie opiera się ona na zarzutach procesowych. Przy związaniu Sądu II instancji zarzutami tej natury , przyjąć zatem należy , iż nie neguje on sposobu w jaki Sąd niższemu instancji dokonał oceny zgromadzonych w sprawie dowodów.

Skarżący nie stawia też zarzutu za pomocą którego negowałyby dokonane w sprawie ustalenia faktyczne.

Nie podniesienie żadnego z nich ma to następstwo , iż fakty na których Sąd Okręgowy instancji oprął oceniane instancyjnie rozstrzygnięcie , jako kompletne i niesprzeczne z treścią zgromadzonego w sprawie materiału procesowego , Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne.

Ustalenia te dają podstawę do wniosku , iż oddalając żądania powoda [ poza tą częścią orzeczenia o charakterze formalnym , która nie jest objęta zakresem środka odwoławczego ] , Sąd I instancji nie popełnił błędu zastosowania prawa materialnego.

Nie można bowiem ocenić , że zakwestionowane uchwały podjęte na zebraniu członków wspólnoty w dniu 27 lutego 2017r naruszają prawo , są niezgodne z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną czy też pozostają w niezgodzie z usprawiedliwionym interesem S. S. (1).

Trzeba przy tym pamiętać , że to ostateczne kryterium oceny musi mieć charakter zobiektywizowany , a naruszenie uchwał, subiektywnie rozumianego przez skarżącego jego interesu nie jest wystarczające aby podzielić żądanie wyeliminowania uchwały / /uchwał / z obrotu prawnego.

Działalność wspólnoty mieszkaniowej odnosi się do nieruchomości wspólnej, a zatem i interesy poszczególnych właścicieli lokali winny zawsze być oceniane z uwzględnieniem interesów pozostałych , współtworzących taką strukturę.

Tylko wówczas , obiektywnie rozumiany interes indywidualnego właściciela może być uznany za będący podstawą do skutecznego podważenia uchwały podjętej przez większość, gdy można , faktami ustalonymi w sprawie , dostatecznie potwierdzić , istotną, na korzyść skarżącego , dysproporcję pomiędzy potrzebą ochrony sfery interesów mniejszościowego członka wspólnoty , a tym interesem większości , którego ochronie służy negowana uchwała.

W swoim stanowisku procesowym prezentowanym przed Sądem Okręgowym ale również w motywach apelacji S. S. (1) , odnosząc się do swojej sytuacji w strukturze właścicieli lokali tworzących Wspólnotę na to kryterium zwracał szczególną uwagę . W środku odwoławczym w istocie tylko do niego, jako podstawy kwestionowania uchwał objętych sporem odwołuje się.

Ustalone w sprawie fakty nie potwierdzają jednak, aby ta m podstawa zakwestionowania uchwał z dnia 27 lutego 2017r mogła być uznana za przezeń wykazaną.

Nie jest celowe powoływanie , w tym miejscu tych samych argumentów , które stały się dla Sądu Okręgowego podstawami dla oceny , iż żądanie powoda nie jest uzasadnione.

Sąd Apelacyjny, dzielając wyrażone przez Sąd niższej instancji oceny , co do podstaw uchylenia każdej z pięciu zakwestionowanych uchwał , zauważa dodatkowo , że skarżący niezasadnie uznaje , że przyjęte stanowisko prawne jest nietrafne, w świetle normy art. 5 kc.

Jak można sądzić , biorąc pod rozwagę motywy, które S. S. (1) powołał dla uzasadnienia tego zarzutu, nie ocenia on jako naruszającego prawo w postaci niezgodności z zasadami współżycia społecznego samego wyroku Sądu Okręgowego ale sposób postępowania większościowych członków pozwanej wspólnoty , które jako podejmowane ze zła wola , uniemożliwiają mu doprowadzenie do zmiany przeznaczenia na mieszkalne, zakupionych lokali , położonych w części strychowej budynku przy ul. (...) w K.. Błąd Sądu polegał natomiast na tym , że w ten sposób tego zachowania większościowych współwłaścicieli nie kwalifikując , uznał podjęte przez nich uchwały za odpowiadające prawu.

Stanowisko to nie jest trafne, a oceniany instancyjnie wyrok nie może być uznany za wadliwy , jako wydany w warunkach naruszenia tej normy prawa materialnego.

W pierwszej kolejności za taką oceną przemawia to , że skarżący decydując się na zakup dwóch lokali nie mających mieszkalnego przeznaczenia z którymi łącznie był związany mniejszościowy udział w nieruchomości wspólnej, musiał się liczyć z ewentualnymi konsekwencjami takiej pozycji , także w warunkach podejmowania decyzji o czynnościach przekraczających zwykły zarząd dotyczących tej nieruchomości.

Musiał być świadomy ,będących ich pochodną , ograniczeń dla swoich planów dotyczących wykorzystania tych składników swego majątku , w warunkach , gdy z jego zamiarem , zmiany dotychczasowego przeznaczenia nabytych lokali , łączyć się muszą zgody organów państwowych już chociażby z tej przyczyny , że prace adaptacyjne dotyczą kamienicy będącej zabytkiem.

Po wtóre , w realiach faktycznych rozstrzyganej sprawy nie można w sposób usprawiedliwiony twierdzić i oceniać , jak czyni to powód , że współwłaściciele większościowi , działając ze z góry powziętym zamiarem / którego wyrazem są także kwestionowane uchwały z 27 lutego 2017r / , wykorzystując swoją uprzywilejowaną pozycję , obstrukcyjnie zmierzają do uniemożliwienia mu zmiany przeznaczenie swoich lokali. Ku takim wnioskom , według kryterium obiektywnego, brak jest dostatecznych podstaw faktycznych. Wniosku tego nie może zmienić subiektywne przekonanie powoda o słuszności własnego [ przeciwnego ] stanowiska.

Natomiast to , że członkowie wspólnoty , mający większość udziałów w nieruchomości wspólnej, korzystają ze swoich uprawnień w zakresie głosowania nad podejmowanymi uchwałami , a ich wola/ przy przyjętym systemie liczenia głosów , którego S. S. (1)nie negował / , tym samym , decyduje o tym , jaką mają treść, nie może być traktowane, niejako -z założenia - jako przejaw nadużycia prawa podmiotowego.



W tej sytuacji faktycznej , która istnieje w relacjach pomiędzy powodem , a pozostałymi współwłaścicielami skarżący nie jest pozbawiony narzędzi prawnych do tego aby , chroniąc własny usprawiedliwiony interes właściciela, w odniesieniu do lokali LU 1 i LU 2 , w zakresie planowanej zmiany ich dotychczasowego przeznaczenia

Nie jest jednak rzeczą Sądu Apelacyjnego wskazywanie S. S. (1) ani ich rodzaju ani sposobu sięgnięcia po nie.

Z podanych przyczyn , w uznaniu apelacji za niezasadnioną , Sąd Apelacyjny orzekł o jej oddaleniu, na podstawie art. 385 kpc w zw z art. 25 ust 1 i 1 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali. [jedn. tekst DzU z 2020 poz. 532].

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego była norma art. 98 §1 i 3 kpc w zw z art. 108 §1 i 391 §1 kpc i wynikająca z niej , dla wzajemnego rozliczenia kosztów z tego tytułu, zasada odpowiedzialności za wynik sprawy.

Kwota należna wygrywającej stronie powodowej od przerywającego powoda , zważywszy na fakt , iż przedmiotem sporu i zaskarżenia było pięć uchwał pozwanej wspólnoty , a koszty te po jej stronie wyczerpały się w wynagrodzeniu profesjonalnego pełnomocnika będącego adwokatem , została ustalona na podstawie §8 ust. 1 pkt 1 w zw z §10 ust. 1 pkt 2 i §20 Rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015r [ DzU z 2015 poz. 1800].

SSA Grzegorz Krężolek SSA Jerzy Bess SSA Robert Jurga