

***Sygn. akt I ACa 849/17***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 8 listopada 2018 r.***

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Beata Byszewska (spr.)

Sędziowie: SA Beata Kozłowska

SO del. Dagmara Olczak - Dąbrowska

Protokolant: sekr. sądowy Marta Puskarska

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa I. C. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku nr (...) przy (...) w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 15 marca 2017 r., sygn. akt I C 1317/15

***I. prostuje oczywistą omyłkę w nazwisku powoda w punkcie pierwszym zaskarżonego wyroku w ten sposób, że w miejsce „C.” wpisuje „C.”;***

***II. oddala apelację;***

***III. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej budynku nr (...) przy (...) w W. na rzecz I. C. (1) kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.***

Dagmara Olczak – Dąbrowska Beata Byszewska Beata Kozłowska

Sygn. akt I ACa 849/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 listopada 2015 r. zmodyfikowanym dnia 29 stycznia 2016 r. I. C. (1) wniósł o:

-uchylenie uchwały nr (...) właścicieli lokali nieruchomości położonej przy (...) w W. w sprawie powołania członka zarządu z dnia 5 października 2015 roku;

-uchylenie uchwały nr (...) właścicieli lokali nieruchomości położonej przy (...) w W. w sprawie powołania członka zarządu z dnia 5 października 2015 roku;

-uchylenie uchwały nr (...) właścicieli lokali nieruchomości położonej przy (...) w W. z dnia 5 października 2015 roku w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy (...) w W. do wytoczenia powództwa, o którym mowa w art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali przeciwko I. C. (1) (właścicielowi lokalu) o nakazanie przymusowej sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy (...) w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości;

-uchylenie uchwały nr (...) właścicieli lokali nieruchomości położonej przy (...) w W. z dnia 5 października 2015 roku w sprawie przyjęcia regulaminu porządku domowego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W..

W odpowiedzi na pozew z dnia 17 grudnia 2015 roku Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 15 marca 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy (...) w W. z dnia 5 października 2015 r. w sprawie upoważnienia zarządu wspólnoty do wytoczenia powództwa, o którym mowa w art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przeciwko I. C. (2) (właścicielowi lokalu) o nakazanie przymusowej sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy (...) w W. w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości; w pozostałej części powództwo oddalił i nie obciążył powoda kosztami procesu należnymi stronie pozwanej.

Powyższy wyrok zapadł po dokonaniu przez Sąd Okręgowy następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

Lokal nr (...) w budynku przy (...) w W. nie był remontowany od lat 60. XX wieku i przedstawiał zły stan techniczny. I. C. (1), właściciel przedmiotowego lokalu, podjął w drugiej połowie 2014 roku prace remontowo-budowlane. Trwały one wiele miesięcy i były uciążliwe dla pozostałych mieszkańców budynku.

Z. M., właścicielka lokali (...) w budynku przy (...)

w W., zmarła w dniu 29 lipca 2015 roku, a spadek po niej z mocy ustawy nabył jej syn M. M..

Wspólnota Mieszkaniowa budynku nr (...) przy (...) w W. w dniu 5 października 2015 roku liczyła siedmioro członków. H. P. jako właścicielka lokalu nr (...) (o powierzchni 34,10 m<sup>(2)</sup>) dysponowała udziałem 240/10000 w nieruchomości wspólnej. A. i G. małżonkowie T. jako właściciele lokalu nr (...) (o powierzchni 96,50 m<sup>(2)</sup>) dysponowali udziałem 700/10000 w nieruchomości wspólnej. M. M. jako właściciel lokali o numerach: (...) (o powierzchni 40,70 m<sup>(2)</sup>), (...) (o powierzchni 88,00 m<sup>(2)</sup>) (...) (o powierzchni 161,80 m<sup>(2)</sup>), (...) (o powierzchni 125,08 m<sup>(2)</sup>), (...) (o powierzchni 25,32 m<sup>(2)</sup>), (...) (o powierzchni 160,70 m<sup>(2)</sup>) i (...) (o powierzchni 132,30 m<sup>(2)</sup>) dysponował łącznie udziałem 5430/10000 w nieruchomości wspólnej. K. J. jako właściciel lokalu nr (...) (o powierzchni 138,31 m<sup>(2)</sup>) dysponował udziałem 1000/10000 w nieruchomości wspólnej. T. T. (2) jako właściciel lokalu nr (...) (o powierzchni 129,12 m<sup>(2)</sup>) dysponował udziałem 940/10000 w nieruchomości wspólnej. I. C. (1) jako właściciel lokalu numer (...) (o powierzchni 12,81 m<sup>(2)</sup>) dysponował udziałem 9400/10000 w nieruchomości wspólnej. J. S. jako właściciel lokalu nr (...) (o powierzchni 103,18 m<sup>(2)</sup>) dysponował udziałem 750/10000 w nieruchomości wspólnej. Na zebraniu właścicieli w dniu 5 października 2015 roku obecni byli A. T. (reprezentujący również H. P.), T. M. reprezentujący M. M., M. M. (obрани przewodniczącym zebrania), T. T. (2), I. C. (1) i G. K. (jako pełnomocnik J. S.).

W trakcie zebrania w dniu 5 października 2015 roku podjęto szereg czynności. Między innymi zaproponowano podjęcie uchwały nr (...) o powołaniu T. M. na członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. I. C. (1) zgłosił żądanie przyjęcia sposobu głosowania nad powyższą uchwałą nr (...) według zasady, iż w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Przewodniczący zebrania odpowiedział I. C. (1), iż nie zachodzą przesłanki wynikające z art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali pod głosowanie decyzję w sprawie głosowania uchwały nr (...) w sprawie powołania członka zarządu T. M. według zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos. Przewodniczący zebrania zaproponował podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia przy głosowaniu nad uchwałą nr

(...) roku według zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos. Przewodniczący zebrania stwierdził, że w głosowaniu jawnym nad powyższą uchwałą proceduralną oddano 35,70% głosów przy 54,30% głosów przeciw oraz braku głosów wstrzymujących się, wobec czego uchwała ta nie zapadła. Następnie wspólnota wydała uchwałę nr (...) o powołaniu członka zarządu T. M. przy 80,60% głosów za i przy 9,40% głosach przeciw.

W dalszym ciągu zaproponowano podjęcie uchwały nr (...) o powołaniu członka zarządu M. M.. I. C. (1) zgłosił żądanie przyjęcia sposobu głosowania nad powyższą uchwałą nr (...) według zasady, iż w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Przewodniczący zaproponował podjęcie uchwały podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia przy głosowaniu nad uchwałą nr (...) roku według zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos. Przewodniczący zebrania stwierdził, że w głosowaniu jawnym za powyższą uchwałą głosowało 35,70% głosów, przeciwko 54,30%, wobec czego uchwała nie zapadła. Następnie wspólnota wydała uchwałę nr (...) o powołaniu członka zarządu M. M. przy 80,60% głosów za i przy 9,40% głosach przeciw.

Następnie wywiązała się dyskusja na temat ewentualnego podjęcia uchwały w sprawie upoważnienia zarządu Wspólnoty do wytoczenia powództwa przeciwko I. C. (1) o nakazanie przymusowej sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...). W toku dyskusji I. C. (1) zapowiedział, iż jest w stanie dokończyć prace remontowe części wspólnych przedmiotowego budynku, a także prace remontowe wewnątrz lokalu mieszkalnego – do 23 grudnia 2015 roku. Po dyskusji podjęto uchwałę nr (...) w sprawie upoważnienia zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy (...) w W. do wytoczenia powództwa, o którym mowa w art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali przeciwko I. C. (1) (właścicielowi lokalu) o nakazanie przymusowej sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy (...) w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. § 1 uchwały stanowił, że właściciele lokali upoważnili zarząd wspólnoty do wytoczenia powództwa, o którym mowa w art. 16 ustawy w dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali przeciwko I. C. (1) (właścicielowi lokalu) o nakazanie przymusowej sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy al. (...) w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Upoważnienie zarządu wspólnoty zostało udzielone pod następującymi warunkami – remont wewnętrzny lokalu mieszkalnego nr (...) nie zakończy się w terminie do dnia 24 grudnia 2015 roku, remont wewnętrznych części wspólnych budynku mieszkalnego przy al. (...) nie zakończy się w terminie do dnia 31 stycznia 2016 roku, remont elewacji wyżej opisanego budynku oraz usuwanie innych skutków remontu na zewnątrz budynku nie zakończy się w terminie do dnia 31 maja 2016 roku. Każdy z wyżej wskazanych warunków jest samodzielny i odrębny. Uchwała zapadła przy większości 53,40% głosów za, przy 26,30% głosach przeciw i 9,40% głosach wstrzymujących się. Uchwałę uzasadniono podając, iż prace remontowo-budowlane wykonywane w lokalu nr (...) zakłócają ponad przeciętną miarę korzystanie z nieruchomości sąsiednich w postaci emitowania hałasu przekraczającego dopuszczalne normy oraz nagminnego zanieczyszczania części wspólnych (korytarzy, windy).

W następnej kolejności na zebraniu podjęto uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu porządku domowego Wspólnoty Mieszkaniowej przy (...) w W.. I. C. (1) zgłosił żądanie przyjęcia sposobu głosowania nad powyższą uchwałą nr (...) według zasady, iż w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Przewodniczący zaproponował podjęcie uchwały podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sposobu głosowania nad uchwałą nr (...) roku według zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos. Przewodniczący zebrania stwierdził, że w głosowaniu jawnym nad powyższą uchwałą proceduralną oddano 35,70% głosów przy 54,30% głosów przeciw oraz braku głosów wstrzymujących się, wobec czego uchwała ta nie zapadła. Następnie wspólnota wydała uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu porządku domowego Wspólnoty Mieszkaniowej przy (...) w W. przy 80,60% głosów za i przy 9,40% głosach przeciw.

W trakcie trzykrotnego głosowania nad przyjęciem metody oddania głosu wszyscy właściciele, oprócz głosów oddanych w imieniu M. M., głosowali za metodą jeden właściciel-jeden głos.

Powód w toku remontu czynił starania, by uczynić jego przebieg jak najmniej uciążliwym poprzez dostosowywanie rytmu godzinowego prac budowlanych do potrzeb zgłaszanych przez sąsiadów. Prace remontowe w lokalu nr (...) przy (...) w W. ukończono w dniu 23 grudnia 2015 roku.

Na mocy domniemania faktycznego należało przyjąć, że skoro spadek po Z. M. z mocy ustawy nabył jej syn M. M., to obejmując własność mieszkań, które należały do matki, ipso facto stał się właścicielem udziału w nieruchomości wspólnej w części wyrażającej się łącznie ułamkiem 5430/10000.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie, lecz jedynie w części.

Sąd Okręgowy przywołał treść art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz art. 23 ust. 2 i 2a oraz podkreślił, że jeżeli spełnione są przesłanki określone w art. 23 ust. 2a u.w.l., zasada według której na każdego właściciela przypada jeden głos obowiązuje bez potrzeby podejmowania w tym celu specjalnej uchwały (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 roku w sprawie sygn. akt IV CK 129/05).

W dacie 5 października 2015 roku M. M. legitymował się prawem własności 5430/10000 udziałów w nieruchomości wspólnej, a 35,70% pozostałych właścicieli w tym dniu głosowało trzykrotnie za przyjęciem zasady jeden właściciel-jeden głos. W ocenie Sądu pierwszej instancji, w związku z tym, wbrew stanowisku wyrażonym przez M. M. na zebraniu w dniu 5 października 2015 roku, ziściły się warunki przewidziane w art. 23 ust. 2a u.w.l. – większość udziałów należała do jednego właściciela, a właściciele lokali posiadających łącznie nie mniej niż 1/5 udziałów opowiedziało się za przeprowadzeniem głosowania metodą, o której mowa w tym przepisie. Oznacza to, że odmowa przewodniczącego zgromadzenia przeprowadzenia głosowania wedle sposobu jeden właściciel-jeden głos naruszała art. 23 ust. 2a u.w.l.

W ocenie Sądu Okręgowego naruszenie to miało wpływ na treść uchwały nr (...) z dnia 5 października 2015 roku w sprawie upoważnienia zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy (...) w W. do wytoczenia powództwa, o którym mowa w art. 16 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali przeciwko I. C. (1) (właścicielowi lokalu) o nakazanie przymusowej sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy (...) w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Należy bowiem wskazać, że gdyby przyjęto metodę głosowania „głowami”, wówczas uwzględniając ilość głosów w dniu 5 października 2015 roku oddanych za uchwałą nr (...), nie byłoby możliwe jej podjęcie. Zgodnie z ustaleniami dokonanymi w toku postępowania dowodowego za inkryminowaną uchwałą głosował jeden właściciel, przeciwko niej – nie mniej niż dwóch właścicieli, przy wstrzymaniu się od głosu jednego właściciela.

W ocenie Sądu Okręgowego oznacza to, że uchwała zapadła w okolicznościach naruszenia prawa uzasadniających jej uchylene.

Ponadto zgodzić się należy ze stanowiskiem strony powodowej, iż uchwała nr (...) spełnia osobno kolejną przesłankę statutowaną w art. 25 ust. 1 u.w.l, tj. narusza interesy powoda. Uchwała ta stanowiła furtkę do realizacji przez pozwaną art. 16 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym, jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

W ocenie Sądu pierwszej instancji zachowanie powoda nie spełniło żadnego ze znamion wskazywanych art. 16 ust. 1 u.w.l. Jakkolwiek remont przeprowadzany w mieszkaniu nr (...) czynił uciążliwym korzystanie z innych lokali, jednakże działania powoda nie można ocenić jako niewłaściwego. Nie była kwestionowana okoliczność złego stanu nieruchomości lokalowej, jak również celowość kapitalnego remontu. Powód ponadto czynił starania, żeby przebieg prac był jak najmniej uciążliwy. Z doświadczenia życiowego wynika, że przedsięwzięcie budowlane tego rodzaju nie może się obyć bez jakichkolwiek niedogodności, a zwłaszcza bez hałasu. Takie okoliczności w sposób naturalny towarzyszą remontowi, który prędzej czy później i tak musiałby być przeprowadzony, nie można postępowania powoda zaliczyć do zakresu pojęcia rażącego czy uporczywego wykroczenia przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu. W tym kontekście podjęcie uchwały upoważniającej zarząd Wspólnoty do wytoczenia powództwa przeciwko I. C. (1) o nakazanie przymusowej sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy (...) w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości nie jawiło się jako

uzasadnione warunkami podanymi w art. 16 ust. 1 u.w.l. Naruszenie interesu powoda wskazaną uchwałą polegało zdaniem Sądu Okręgowego na istotnej i nieracjonalnej ingerencji w prawo własności lokalu i zakłócenie spokoju jego wykonywania poprzez niezasadne roztoczenie groźby powództwa o nakazanie przymusowej sprzedaży lokalu.

Z kolei powództwo w zakresie zmierzającym do uchylecia uchwał nr (...), (...) oraz (...) podlegało oddaleniu. Wprawdzie wskazywany przez stronę powodową błąd proceduralny w postaci nieprzeprowadzenia głosowania zgodnie z trybem przewidzianym w art. 23 ust. 2a u.w.l. dotyczył również i te uchwały, jednakże nie wywarł on wpływu na ich treść. Analiza protokołu zgromadzenia właścicieli z dnia 5 października 2015 roku pozwala na konstatację, że w trakcie głosowania nad każdą z ww. uchwał jedynie 9,40% udziałów w nieruchomości wspólnej (czyli co najwyżej jeden właściciel) głosował przeciw ich podjęciu, zaś pozostałe udziały głosowały za uchwałami. Oznacza to, że przy zastosowaniu żądanej metody liczenia głosów uchwały i tak zostałyby podjęte.

Rozstrzygnięcie o kosztach zapadło stosownie do art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Sąd Okręgowy wskazał, że pozwana uległa co do jednego żądania, natomiast co do pozostałych wygrała. Jednakże wszystkie z uchwał obarczone były wadliwościami proceduralnymi. Wadliwości te w ocenie Sądu nie zaistniałyby, gdyby lista obecności przedstawiona na zgromadzeniu w sposób transparentny ujawniła realne stosunki własnościowe w budynku, a zwłaszcza większościowy udział M. M. (lub okoliczność ta zostałaby podana właścicielom w inny sposób). Mając tedy na względzie, że powództwo zostało wywołane obiektywnymi nieprawidłowościami leżącymi po stronie pozwanej, należało zdjąć z powoda obowiązek zwrotu kosztów procesu przypadających pozwanej na zasadach ogólnych.

***Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając wyrok w części, tj. w zakresie punktów pierwszego i trzeciego, wnosząc o zmianę orzeczenia w skarżonej części poprzez oddalenie powództwa także w odniesieniu do Uchwały Nr (...), względnie o uchylenie orzeczenia w skarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, w każdym powyższych przypadków pozwana wniosła o zasądzenie od Powoda na rzecz Pozwanej obowiązku zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za obie instancje, wedle norm przepisanych, z uwzględnieniem także kosztów wпадkowego postępowania zażaleniowego w sprawie.***

Pozwana zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi naruszenie:

1. przepisów postępowania, a to:

1.1. art. 233 k.p.c. - poprzez oczywiście wadliwą ocenę dowodów w sprawie, w szczególności poprzez pominięcie okoliczności, że: (i) zgłaszającym żądanie prowadzenia głosowań był jeden właściciel, posiadający 9,40% udziału w nieruchomości wspólnej, (ii) dokonania błędnej oceny stanu faktycznego w zakresie zasadności uchylonej mocą skarżonego rozstrzygnięcia Uchwały nr (...), upoważniającej warunkowo Zarząd Wspólnoty do wytoczenia powództwa, opisanego w art. 16 ust. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez pominięcie niespornego w sprawie faktu, że remont lokalu Powoda trwał w istocie przez okres blisko 2 lat, zatem w sposób oczywisty jego uciążliwość wykraczała poza uzasadnione potrzebami normy,

- które to naruszenia skutkowały naruszeniem:

2. przepisów prawa materialnego, a to:

2.1. art. 23 ust. 2 uwl - poprzez jego błędną wykładnię i ostateczne niezastosowanie w sprawie, podczas gdy, zgodnie z literą przywołanego przepisu, zasadą głosowań w toku podejmowania uchwał wspólnot mieszkaniowych jest głosowanie wielkością udziałów,

2.2 art. 23 ust. 2a uwl - poprzez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji zastosowanie w sprawie i oddalenie powództwa, podczas gdy wprowadzenie statuowanej przepisem zasady jeden właściciel, jeden głos może nastąpić wyłącznie w przypadku w którym żądanie takiego trybu głosowania zostanie zgłoszone przez właścicieli, łącznie posiadających co najmniej 1/5 udziału w nieruchomości wspólnej, zaś w realiach niniejszej sprawy, co bezsporne, żądanie zgłaszał wyłącznie Powód, dysponujący udziałem w wysokości 9,40%.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego od pozwanej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, aczkolwiek części argumentów nie sposób odmówić racji.

Podkreślenia wymaga, że art. 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd odwoławczy obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd odwoławczy powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia, określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego ( np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2015r., V CSK 677/14, nie publik.). Jednocześnie w świetle uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, bowiem jedynie w przypadku uznania, że postępowanie dowodowe nie było dotknięte wadami, można przyjąć, że prawidłowo został ustalony stan faktyczny w sprawie. Skarżąca Wspólnota Mieszkaniowa zgłosiła zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez oczywiście wadliwą ocenę dowodów w sprawie. Zarzut ten jest wadliwie sformułowany, gdyż nie wskazuje na naruszenie § 1 tego przepisu, pomimo kwestionowania oceny dowodów. Rację ma pozwana, że Sąd Okręgowy wadliwie przyjął, że w zakresie uchwały nr (...) doszło do uchybienia w zakresie sposobu głosowania. Sąd Apelacyjny takiego uchybienia się nie dopatruje, a to z tej przyczyny, że z protokołu zebrania wynika, że w przypadku Uchwały (...) nie został zgłoszony wniosek o jej głosowanie według zasady „jeden lokal-jeden głos”, a co więcej również Sąd pierwszej instancji nie poczynił takiego ustalenia faktycznego w odniesieniu do rzeczony uchwały, gdy tymczasem w stosunku do pozostałych uchwał głosowanych na Zebraniu dnia 5 października 2015 r. takie ustalenia zostały poczynione. Stąd też stanowisko Sądu Okręgowego, że nieuwzględnienie wniosku o zmianę sposobu głosowania akurat w stosunku do tej uchwały stanowiło uchybienie proceduralne było wadliwe i w rzeczywistości doprowadziło też do naruszenia art. 23 ust. 2 i ust. 2a ustawy o własności lokali.

Uchwała (...) została, zdaniem Sądu Apelacyjnego, podjęta prawidłowo zgodnie z podstawową zasadą głosowania udziałami.

Niezależnie od tego należy podkreślić dla rozwiania wątpliwości, że odstępstwo od „udziałowego” sposobu głosowania „na każde żądanie” właścicieli oznacza, że oświadczenie w przedmiocie woli głosowania według zasady „jeden lokal-jeden głos” (żądanie) musi pochodzić od właścicieli posiadających co najmniej 1/5 część udziałów w nieruchomości. Nie ulega wątpliwości, że z protokołu zebrania wynika co innego, tj. że taką wolę zgłaszał powód, który nie dysponuje odpowiednią ilością udziałów, bowiem bezspornie udział ten wynosi 940/10000. W tym miejscu można tylko marginalnie wskazać, że w tym zakresie wadliwe są też ustalenia Sądu Okręgowego, który wskazał, że udział powoda wynosi 9400/10000. Dla skutecznego zgłoszenia żądania zmiany sposobu głosowania musiałby zostać zgłoszony np. pisemny wniosek podpisany przez współwłaścicieli legitymujących się odpowiednim udziałem wynoszącym co najmniej 1/5 lub ustne żądanie osób, które dysponują 1/5. W takiej sytuacji nie byłoby konieczności poddawania tego wniosku pod głosowanie, o ile spełniony byłby jeszcze jeden z warunków określonych w art. 23 ust. 2a u.w.l., zaś nie ulega wątpliwości, że jeden ze współwłaścicieli- M. M.- posiadał na tym zebraniu większość udziałów ( takie stanowisko

zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 października 2005 r., IV CSK 129/05, na które powołał się Sąd Okręgowy). W sytuacji braku żądania zmiany sposobu głosowania przez właścicieli posiadających odpowiednią ilość udziałów, wniosek zgłoszony przez osobę nie posiadającą 1/5 udziałów winien zostać poddany pod głosowanie „udziałami”, co miało miejsce w przypadku wniosków powoda wnoszonych na zebraniu 5 października 2015 r. Uchwały w przedmiocie zmiany sposobu głosowania procedowane na zebraniu 5 października 2015 r. nie uzyskały wymaganej większości.

Sąd Apelacyjny akceptuje ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego z opisanymi wyżej zmianami. Pomimo stwierdzonych uchybień, Sąd Apelacyjny, nie znalazł podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części, ponieważ dalsze wywody Sądu Okręgowego w odniesieniu do uchwały (...) są trafne i zasługują na akceptację.

Według art. 16 ust. 1 u.w.l., jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub w sposób rażący bądź uporczywy wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwe korzystanie z innych lokali lub z nieruchomości wspólnej, wspólnota mieszkaniowa może żądać w trybie procesu sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Sąd Apelacyjny akceptuje stanowisko zawarte w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 grudnia 2014 r. (I ACa 877/14, Lex nr 1746367), że „przeważa przy tym w orzecznictwie sądowym taki kierunek wykładni tego przepisu, zgodnie z którym przewidziana w tym przepisie sankcja ma charakter wyjątkowy i ostateczny. Jej zastosowanie, według tego kierunku wykładni, jest co do zasady uzależniane od niewątpliwego i ścisłego ziszczenia się jednej z koniecznych przesłanek (zob. wyrok SN z dnia: 16 czerwca 2009 r., V CSK 442/08, nie publ., 26 lutego 2013 r., I CSK 480/12, nie publ.), a odrzuca się możliwość wykorzystania omawianej sankcji do rozstrzygania konfliktów między właścicielami lokali (także tymi, którzy mają większość i reprezentują Wspólnotę Mieszkaniową)”. Należy przy tym pokreślić, że środek ustanowiony w art. 16 u.w.l. jest specyficzną sankcją powodującą definitywne wykluczenie członka wspólnoty mieszkaniowej, a celem tego przepisu jest ochrona interesów przede wszystkim majątkowych wspólnoty mieszkaniowej i jej pozostałych członków.

W efekcie słusznie Sąd Okręgowy przyjął, że długotrwały remont lokalu mógł być uciążliwy dla współwłaścicieli pozostałych lokali, jednak powód niewątpliwie starał się reagować na uwagi i zmniejszać uciążliwość. Nie można zatem uznać, że przeprowadzenie remontu, nawet jeśli trwa ono nieco zbyt długo stanowi uporczywe występowanie przeciwko porządkowi domowemu i zakłóca ponad przeciętną miarę korzystanie z nieruchomości sąsiednich (podane w uchwale przyczyny jej podjęcia) w konsekwencji stanowiąc przesłanki do zastosowania sankcji z art. 16 u.w.l.. Dodatkowo nie jest sporne, że ostatecznie powód dostosował się do zakreślonego mu terminu zakończenia remontu. Remont ten zatem został ukończony, zresztą w toku procesu, i aktualnie w ogóle nie występują już podstawy do występowania przeciwko powodowi z pozwem o nakazanie przymusowej sprzedaży lokalu. Prawdopodobnie więc Sąd Okręgowy przyjął, że zaskarżona uchwała narusza interesy powoda i winna być uchylona z przyczyn określonych w art. 25 ust. 1 u.w.l. Stanowi ona zbędną sztykankę powoda. Bez znaczenia pozostają argumenty, że uchwała miała charakter warunkowy, bowiem wskazano w nim więcej przyczyn w świetle których mogło zostać wdrożone jej wykonanie, zaś materiał dowodowy nie dawał podstaw do poczynienia ustaleń czy inne warunki także zostały przez powoda spełnione. Nadto jej warunkowy charakter nie przesądza o tym, że nie może być wykonana.

Nie było także podstaw do zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu w pierwszej instancji. Sąd Okręgowy wydał je na podstawie art. 102 k.p.c. . Zarówno w orzecznictwie jak i w literaturze podkreśla się dyskrecjonalny charakter instytucji nieobciążania strony przegrywającej kosztami postępowania. Wyeksponować bowiem trzeba, iż decyzja sądu kwalifikująca określone okoliczności sprawy jako ów szczególnie uzasadniony przypadek, o którym mowa w art. 102 k.p.c., oparta jest na swobodnym uznaniu sędziowskim, kształtowanym własnym przekonaniem oraz poczuciem sprawiedliwości odnotowywanymi przez sąd w danej sprawie. Skuteczne zakwestionowanie takiego rozstrzygnięcia wymaga wykazania, że Sąd pierwszej instancji rażąco wykroczył poza przysługującą mu w tym zakresie swobodę oceny. Apelacja takich argumentów nie zawiera, aczkolwiek dostrzec można pewną lakoniczność wyводу Sądu Okręgowego w tym zakresie, która traci także na znaczeniu z uwagi na wadliwą ocenę uchybień proceduralnych przy podejmowaniu uchwał.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.c.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

Dagmara Olczak-Dąbrowska Beata Byszewska Beata Kozłowska