

Sygn. akt I ACa 396/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Marzanna Góral

Sędziowie: SA Beata Byszewska (spr.)

SO del. Dagmara Olczak-Dąbrowska

Protokolant: sekr. sądowy Sławomir Mzyk

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w K.

o uchylenie uchwał nr (...),(...), (...)

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 4 kwietnia 2018 r., sygn. akt XXIV C 1166/15

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od J. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Dagmara Olczak-Dąbrowska Marzanna Góral Beata Byszewska

Sygn. akt I ACa 396/18

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 listopada 2015 r. J. S. wniósł o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K.: uchwały nr (...) w sprawie odwołania J. S. z funkcji Członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, uchwały nr (...) w sprawie zatwierdzenia do realizacji części prac remontowych wskazanych w przeglądzie budowlanym i sfinansowania tych robót z funduszu remontowego, uchwały nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zakup kompletu priorytetowych części zapasowych do kotłowni gazowej i sfinansowanie tego zakupu z funduszu remontowego oraz stałego odnawiania stanu części zapasowych oraz uchwały nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na udostępnienie możliwości korzystania z furtki zlokalizowanej pomiędzy budynkami (...) i (...) członkom sąsiednich wspólnot mieszkaniowych Osiedla przy ul. (...), które zostały podjęte w dniu 14 października 2015 r.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu.

Na dalszym etapie postępowania powód wystąpił z dodatkowym roszczeniem o ustalenie nieistnienia uchwał objętych pozwem wskazując na nieprawidłowości w liczeniu głosów polegające na nie przeprowadzeniu głosowania w wyodrębnionych halach garażowych będących współwłasnością ułamkową, brak daty na niektórych kartach do głosowania ( k. 444 – 446 pismo ). W odpowiedzi na te zarzuty pozwana wskazała iż przedmiotowe uchwały podjęte zostały po zmianie przepisów ustawy o własności lokali z dnia 12 czerwca 2015 r. i dodaniu art. 3 ust. 3a, który normuje kwestię głosowania przez współwłaścicieli wyodrębnionych lokali umożliwiając każdemu ze współwłaścicieli głosowanie własnym udziałem bez konieczności uzgadniania wspólnego stanowiska z pozostałymi współwłaścicielami.

Żądanie powoda o ustalenie nieistnienia przedmiotowych uchwał wyłączone zostało do odrębnego rozstrzygnięcia. W postępowaniu toczącym się w tamtej sprawie powód podtrzymywał jedynie żądanie ustalenia nieistnienia uchwały dotyczącej odwołania go z funkcji członka zarządu, nie podtrzymał żądania o ustalenie nieistnienia pozostałych uchwał. Z tych względów postanowieniem z dnia 10 stycznia 2018 r. postępowanie w niniejszej sprawie w zakresie uchylenia uchwały (...) zostało zawieszono ( k. 607 postanowienie ).

Wyrokiem częściowym z dnia 4 kwietnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie

1. uchylił uchwałę z dnia 18 września 2015 r. nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. podjętą w dniu 14 października 2015 r. w sprawie zatwierdzenia do realizacji części prac remontowych wskazanych w przeglądzie budowlanym i sfinansowania tych robót z funduszu remontowego;
2. uchylił uchwałę z dnia 18 września 2015 r. nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. podjętą w dniu 14 października 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na udostępnienie możliwości korzystania z furtki zlokalizowanej pomiędzy budynkami (...) i (...) członkom sąsiednich wspólnot mieszkaniowych Osiedla przy ul. (...);
3. oddalił powództwo w zakresie żądania uchylenia uchwały nr (...);
4. kosztami procesu w 1/3 obciążył powoda J. S., a w 2/3 pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...) w K., pozostawiając szczegółowe rozliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

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

J. S. jest właścicielem miejsca postojowego nr (...) oraz komórki lokatorskiej nr (...) znajdujących się w stanowiącym odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowego, położonym w części podziemnej (na kondygnacji -1) budynku w K. przy ul. (...) (...) oraz członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej „ (...) w K.

J. S. był członkiem Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K.. W czasie pełnienia funkcji członka Zarządu J. S. popadł w konflikt z pozostałymi członkami Zarządu – A. K. i P. Ł..

W czerwcu 2015 r. została przeprowadzona okresowa „roczna” kontrola stanu technicznego placu zabaw, elementów budynków (...) oraz urządzeń służących ochronie środowiska. W protokołach z kontroli wskazano na konieczność przeprowadzenia robót remontowych.

Administrator Wspólnoty E. G. (1) sporządziła zestawienie sugerowanych prac z wyszczególnieniem tych, które z nich winny zostać wykonane w pierwszej kolejności. Zestawienie zostało wysłane do Zarządu Wspólnoty. Zarząd Wspólnoty zdecydował, aby usterki ujawnione w protokołach „rocznej” kontroli naprawić jednorazowo.

Skierował następnie do wykonawców zapytanie ofertowe na ryczałtowe wykonanie robót. Taki sposób skierowania ofert pozwalał na uzyskanie lepszej ceny. W oparciu o nadesłane oferty ustalono prognozowaną cenę 60.000 zł .

W budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej (budynki (...)) znajduje się 6 kotłowni zajmujących się ogrzewaniem budynków i podgrzewaniem ciepłej wody. Każdy z budynków posiada własną kotłownię. Awaria którejkolwiek z nich powoduje pozbawienie danego budynku ciepła oraz ciepłej wody.

Piece znajdujące się w kotłowniach liczą sobie ok. 12 lat w związku z czym cechują się znaczną awaryjnością. Do awarii pieców dochodzi w każdym roku. Wspólnota korzysta z serwisu kotłów. W czasie wystąpienia awarii serwisant dokonywał wymiany tych części, które akurat uległy zużyciu / zniszczeniu. Awarie były z reguły usuwane w czasie od kilku godzin do doby. Doszło jednak do sytuacji, w której konserwator nie posiadał na stanie części zamiennych i kotłownia była unieruchomiona do czasu zakupu części. Zarząd zdecydował, aby – w celu uniknięcia podobnych niedogodności - zamówić jeden obiegowy zestaw części zamiennych. Uchwała o zakupie części zamiennych została przygotowana na podstawie wykazu części, który sporządził konserwator.

Cała nieruchomość (...) jest ogrodzona jednym ogrodzeniem. Na jej terenie znajduje się 11 budynków. Właściciele lokali w tychże budynkach zrzeszają się w kilku Wspólnotach Mieszkaniowych.

Właściciele lokali z budynków (...) wykonali furtkę umożliwiającą przejście mieszkańców na zewnątrz posesji. Furtka została usytuowana przy budynku (...), na skraju Wspólnoty. Przejście było możliwe po użyciu stosownego chipa. Chipy do furtki były wydawane tylko mieszkańcom budynków (...). Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nie życzyli sobie, żeby członkowie pozostałych wspólnot z niej korzystali. Z tego powodu zrodził się konflikt z mieszkańcami pozostałych nieruchomości. Członkowie wspólnoty „(...)” są – jako właściciele lokali, z którymi związany jest udział w prawie własności nieruchomości wspólnej - właścicielami nieruchomości wspólnej obejmującej działki o numerach (...) z obrębu (...) w K.. Na rzecz nieruchomości lokalowych położonych w sąsiednich budynkach (...) ustanowione zostały służebności gruntowe polegające na prawie przejazdu i przechodu przez działkę (...) stanowiącą drogę dojazdową do tych budynków oraz działkę (...). Pomędzy pozwaną Wspólnotą a jednym z właścicieli tych lokali toczył się spór sądowy o zakazanie wstępu na teren Wspólnoty poza prawem wynikającym ze służebności zakończony oddaleniem powództwa.

Oświadczeniem ( pełnomocnictwem ) z dnia 16 września 2015 r. Zarząd Wspólnoty upoważnił E. G. (1) pełniącą wówczas obowiązki administratora Wspólnoty do zbierania głosów podczas głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałami członków Wspólnoty. W dniu 19 września 2015 r. E. G. (1) poinformowała mailowo właścicieli lokali, iż rozpoczęto głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałami nr (...) w sprawie odwołania J. S. z funkcji Członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K., nr (...) w sprawie zatwierdzenia do realizacji części prac remontowych wskazanych w przeglądzie budowlanym i sfinansowania tych robót z funduszu remontowego, nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zakup kompletu priorytetowych części zapasowych do kotłowni gazowej i sfinansowanie tego zakupu z funduszu remontowego oraz stałego odnawiania stanu części zapasowych oraz nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na udostępnienie możliwości korzystania z furtki zlokalizowanej pomiędzy budynkami (...) członkom sąsiednich wspólnot mieszkaniowych Osiedla przy ul. (...). W załączeniu do korespondencji właściciele lokali otrzymali pełną treść uchwał i karty do głosowania.

W trybie indywidualnego zbierania głosów od 21 września do 15 października 2015 r. zostały przyjęte uchwały nr (...) w sprawie odwołania J. S. z funkcji Członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K., nr (...) w sprawie zatwierdzenia do realizacji części prac remontowych wskazanych w przeglądzie budowlanym i sfinansowania tych robót z funduszu remontowego, nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zakup kompletu priorytetowych części zapasowych do kotłowni gazowej i sfinansowanie tego zakupu z funduszu remontowego oraz stałego odnawiania stanu części zapasowych oraz nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na udostępnienie możliwości korzystania z furtki zlokalizowanej pomiędzy budynkami (...) członkom sąsiednich wspólnot mieszkaniowych Osiedla przy ul. (...).

Zgodnie z treścią uchwały nr (...) z dnia 18 września 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w K. postanowiła odwołać J. S. z funkcji Członka Zarządu. Uchwała została podjęta w wyniku głosowania przeprowadzonego w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 14 października 2015 r. (za 55,77 % udziałów, przeciwko 1,47 % udziałów).

Zgodnie z treścią uchwały nr (...) z dnia 18 września 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w K. postanowiła: 1) wyrazić zgodę na przeznaczenie środków z funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej do kwoty 60.000 zł brutto na realizację następujących prac remontowych będących zaleceniami z rocznej kontroli budowlanej przeprowadzonej dla Wspólnoty Mieszkaniowej w zakresie: zabezpieczenia antykorozyjnego instalacji odgromowej, zabezpieczenia

antykorozyjnego skrzynek gazowych przy reduktorze, poprawienia ułożenia kostki przed budynkami, naprawy ogrodzenia zewnętrznego wraz z malowaniem przęseł bramy wjazdowej i furtki, drobnych napraw budowlanych w budynkach, czyszczenia i malowania studzienek kanalizacji sanitarnej umiejscowionych w posadzce garażowej, remontu opuszczonej opaski zewnętrznej wokół budynków, malowania stolarki drewnianej wiatrołapów, uzupełnienia instalacji termicznej; 2) upoważnić Zarząd Wspólnoty do: wyłonienia wykonawcy / wykonawców robót i zawarcia stosownych umów na realizację prac, podejmowania wszystkich czynności formalno-prawnych. Uchwała została podjęta w wyniku głosowania przeprowadzonego w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 14 października 2015 r. (za 59,25 % udziałów, przeciwko 1,20 % udziałów).

Zgodnie z treścią uchwały nr (...) z dnia 18 września 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w K. postanowiła wyrazić zgodę na przeznaczenie środków z funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej do kwoty 24.000 zł na zakup jednego kompletu priorytetowych części zapasowych do kotłowni w celu zminimalizowania ryzyka oczekiwania na naprawę w przypadku awarii, upoważnić Zarząd do ciągłego odnawiania zapasu części zapasowych do kotłowni, w tym również finansowania kolejnych zakupów z funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej. Uchwała została podjęta w wyniku głosowania przeprowadzonego w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 14 października 2015 r. (za 58,97 % udziałów, przeciwko 2,07 % udziałów).

Zgodnie z treścią uchwały nr (...) z dnia 18 września 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w K. postanowiła wyrazić zgodę na udostępnienie możliwości korzystania z furtki pomiędzy budynkami (...) członkom sąsiednich Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedla pod warunkiem zawarcia przez daną Wspólnotę Mieszkaniową umowy w zakresie tego korzystania, upoważnia się Zarząd do zawarcia umowy przy założeniu zwrotu części kosztów jej budowy oraz partycypacji w kosztach bieżącej eksploatacji. Uchwała została podjęta w wyniku głosowania przeprowadzonego w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 14 października 2015 r. (za 59,22 % udziałów, przeciwko 1,21 % udziałów)

Zarząd Wspólnoty zakupił 200 chipów, które miały zostać wydane mieszkańcom, którzy zgłoszą potrzebę korzystania z furtki.

Sąd Okręgowy ocenił, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Na wstępie Sąd Okręgowy wskazał, że na podstawie art. 317 § 1 k.p.c. wydał wyrok częściowy wobec tego, że postępowanie w zakresie uchwały nr (...) zostało zawieszono.

Dalej Sąd Okręgowy podniósł, że podstawę roszczenia w niniejszej sprawie stanowił art. 25 ust 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892, dalej: „u.w.l.”), zgodnie z którym 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. Fakt zaskarżenia przez powoda przedmiotowych uchwał w terminie nie był kwestionowany przez stronę pozwaną.

Sąd pierwszej instancji podniósł, że przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali określone w art. 25 u.w.l. mają charakter samodzielny i rozłączny. Wykazanie wystąpienia którejkolwiek z przesłanek z art. 25 u.w.l. powoduje zasadność zaskarżenia uchwały i skutkować może uwzględnieniem powództwa. Podnoszone przez powoda zarzuty dotyczyły naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak i naruszenia interesu powoda.

Rozważając zarzuty powoda w zakresie zaskarżonych uchwał, Sąd Okręgowy ocenił, że stanowisko powoda zasługiwało na uwzględnienie w zakresie uchwał (...) i (...), zaś niezasadne było w odniesieniu do uchwały (...).

Sąd Okręgowy podkreślił, że w doktrynie podnosi się, że w przypadku gdy podstawę powództwa opartego na art. 25 u.w.l. stanowi zarzut naruszenia przez zaskarżoną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów właściciela, sąd weryfikuje zasadność żądania, oceniając celowość gospodarczą i rzetelność decyzji wspólnoty mieszkaniowej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24 lutego 2016 r., I ACa 1260/15, Legalis nr 1428474). Sytuacje występujące w praktyce funkcjonowania zarządu konkretną nieruchomością mogą być

zróżnicowane i rozważając zastosowanie kryterium naruszenia interesu właściciela lokalu należy uwzględnić specyfikę danego przypadku i potrzebę poszanowania usprawiedliwionych interesów wszystkich członków wspólnoty (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24 lutego 2016 r., I ACa 1260/15, Legalis nr 1428474; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 6 marca 2015 r., I ACa 854/15, Legalis nr 1337912).

Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że brak zawarcia w uchwale nr(...)orientacyjnej ceny poszczególnych robót uniemożliwił kontrolę rzetelności i gospodarności przez pryzmat art. 25 u.w.l., której mógłby dokonać każdy członek wspólnoty jest wystarczający do uchylenia uchwały na postawie przepisu art. 25 u.w.l.

Z kolei zaskarżona uchwała (...) nie precyzuje istotnych warunków zadysponowania nieruchomością wspólną, oprócz samego przekazania przez właścicieli lokali Zarządowi Wspólnoty uprawnień do dysponowania wskazaną częścią nieruchomości. Wskazanie w uchwale, iż celem zawarcia umowy dzierżawy jest „założenie zwrotu części kosztów jej budowy oraz partycypacji w kosztach bieżącej eksploatacji” jest ogólnikowe i nieprecyzyjne, a treści samej uchwały nie wskazano w istocie wpływu przyszłej umowy na sposób dotychczasowego korzystania z nieruchomości wspólnej. W ocenie Sądu Okręgowego trudno zatem uznać, że w treści przedmiotowej uchwały została określona istotna treść rozporządzenia przekraczającego zwykły zarząd. Treść uchwały jest niejasna i nie pozwala na ocenę skutków jej podjęcia w sferze finansowej, jak też w wymiarze innych uciążliwości związanych z planowanym udostępnieniem furtki osobom trzecim. Dopóki członkom wspólnoty nie będą znane choćby wstępne zasady korzystania z planowanego przejścia, jak też zasad partycypacji w kosztach budowy i eksploatacji furtki dopóty nie będzie możliwe określenie przybliżonych skutków realizacji zamierzonego przedsięwzięcia. Ważniejsze od kwestii zmniejszenia kosztów utrzymania furtki jest bezpieczeństwo mieszkańców budynku. Z tych względów Sąd pierwszej instancji uznał, że uchwała nr (...) winna zostać uchylona jako naruszająca interesy powoda.

W odniesieniu do uchwały nr (...) z dnia 18 września 2015 r. Sąd Okręgowy wskazał, że Wspólnota Mieszkaniowa (...) w K. postanowiła wyrazić zgodę na przeznaczenie środków z funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej do kwoty 24.000 zł na zakup jednego kompletu priorytetowych części zapasowych do kotłowni w celu zminimalizowania ryzyka oczekiwania na naprawę w przypadku awarii, upoważnić Zarząd do ciągłego odnawiania zapasu części zapasowych do kotłowni, w tym również finansowania kolejnych zakupów z funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej.

Sąd ten podniósł dalej, że naruszenie interesów członka wspólnoty w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. ma miejsce wówczas, gdy uchwała z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest dla skarżącego niekorzystna, że zasadne jest zapatrywanie wyrażane w judykaturze (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09), że podstawą uchylenia uchwały jest tylko takie naruszenie przez nią interesu właściciela, które ma charakter obiektywny, tj. w świetle zasad współżycia społecznego, przy wzięciu pod uwagę m.in. interesów pozostałych członków Wspólnoty naruszenie to jest pozbawione uzasadnionych podstaw oraz, że koniecznym jest tutaj wyważenie interesów powoda z jednej strony i pozostałych członków Wspólnoty z drugiej.

W sprawie niniejszej z jednej strony występuje interes powoda, który twierdzi, że zakup części zapasowych nie ma sensu, gdyż jest nieracjonalny, a ponadto niewykorzystanie części powodowałoby ich niszczenie, z drugiej natomiast interes pozostałych właścicieli, którzy obawiając się pozbawienia ogrzewania / pozbawienia możliwości podgrzewania wody w nienowych już 6 kotłowniach chcą zainwestować pewną pulę pieniędzy celem stworzenia swoistego bufora bezpieczeństwa dla sytuacji awaryjnej.

Zdaniem Sądu Okręgowego dysproporcja ta nie jest na tyle znacząca, aby przyznać powodowi rację i stwierdzić, że uchwała winna zostać uchylona. Nawet jeśli do awarii nie dojdzie i części nie zostaną wykorzystane – co jest zresztą wątpliwe biorąc pod uwagę wiek urządzeń (12 lat) oraz ich awaryjność w latach ubiegłych (czego powód nie kwestionował) to nie można pozbawić właścicieli lokali możliwości przygotowania się na awarię zyskiem jedynie tego, że Wspólnota zaoszczędzi jakąś sumę (stanowiącą najpewniej różnicę pomiędzy stawką podatku VAT od serwisu tj. 8 % oraz stawką podatku VAT od zakupu części tj. 23 %).

Sąd pierwszej instancji doszedł również do przekonania, że nawet jeśli serwis kotłowni obejmuje wymianę części to nie ma przeszkód do tego, aby uznać, że tego rodzaju zakup (inwestycja) świadczyłaby o niegospodarności pozwanej.

Serwisant może wówczas wykorzystać też zakupione już części co ewidentnie przyczyni się do szybkości usunięcia awarii. Ponadto skoro pozwana podejmuje kroki w celu zapobieżenia ewentualnym niedogodnościom jej mieszkańców (mogłyby one być zdecydowanie bardziej dokuczliwe w okresie zimowym), a przy tym jej działania cechuje pewien minimalizm (zostaje zakupiony jeden komplet części zapasowych na sześć możliwych kotłowni) to wątpliwym jest, aby pozostawienie przedmiotowej uchwały w obrocie prawnym spowodowało pokrzywdzenie członków pozwanej Wspólnoty.

Trzeba podkreślić, że choć prawo przyznaje ochronę poszczególnym członkom wspólnoty mieszkaniowej (w zakresie dbania o ich partykularne interesy) to jednocześnie prawo chroni interesy wspólnoty mieszkaniowej rozumianej jako zbiorowość mieszkańców. Wybory dokonywane przez Wspólnotę Mieszkaniową nie są wyborami, które mają zadowolić wszystkich. Skoro wybory te nie są dokonywane jednomyślnie to naturalną konsekwencją wyboru większości może być niezadowolenie mniejszości. W przedmiotowym stanie faktycznym powód jako jedyny nie akceptuje wyboru większości kwestionując sens zakupu części zapasowych do kotłowni. Wspólnota mieszkaniowa dokonała takiego, a nie innego wyboru i fakt dokonania zakupu tych części nie narusza interesu powoda. Wspólnota Mieszkaniowa (jako zbiorowość) odniesie korzyść z posiadania zapasowych elementów pieca.

Na marginesie Sąd Okręgowy zauważył, że przyznanie powodowi racji i odebranie pozwanej prawa do czynienia tego rodzaju inwestycji (asekuracyjnej) postawiałoby pod znakiem zapytania wszelkie możliwe działania pozwanej, które można byłoby określić jako wyraz przezorności, a nie rozwiązania aktualnych, bieżących problemów. Nie jest bowiem szczególną przesadą poczynienie inwestycji finansowej na wypadek gdyby doszło do awarii kotłowni, nawet jeżeli przez dłuższy czas funkcjonują prawidłowo. Ponadto w treści uchwały skonkretyzowane zostały wystarczająco obciążenia finansowe w takim stopniu, aby każdy mógł samodzielnie dokonać oceny ich rzetelności i gospodarności przez pryzmat art. 25 u.w.l. Wspólnota wykazała też, że zestaw elementów do zakupienia został sporządzony w oparciu o konsultacje z konserwatorem kotłowni. Powód natomiast kwestionuje zasadność nabycia tych części zapasowych, ale nie przedstawił żadnych miarodajnych dowodów na potwierdzenie swoich twierdzeń. W szczególności nie wykazał finansowej różnicy pomiędzy wykorzystaniem zakupionych części a części dostarczonych przez serwisanta, nie zdołał wykazać tego, że części, których zakup jest planowany posiadają na tyle krótki termin gwarancji, że ich wykorzystanie przed upływem tego terminu jest mało prawdopodobne. Nie kwestionował przy tym iż funkcjonujące w budynkach Wspólnoty kotłownie dotknięte są awaryjnością.

Ostatecznie brak było, zdaniem Sądu Okręgowego, wystarczających podstaw do uznania iż nawet ewentualne naruszenie interesu powoda (choć Sąd nie uznał tego w niniejszej sprawie) przekłada się ponad potrzebę poszanowania usprawiedliwionych interesów wszystkich członków wspólnoty.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu powoda co do możliwości podjęcia tej uchwały, Sąd Okręgowy ocenił, że nie ma przeszkód prawnych, aby zakup części zapasowych do kotłowni gazowej by sfinansowany ze środków funduszu remontowego. Nie ulega wątpliwości, że właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową mogą na podstawie uchwały utworzyć fundusz remontowy i określić zasady jego gromadzenia oraz dysponowania nim przez zarząd wspólnoty. W ustawie o własności lokali ustawodawca nie uregulował statusu prawnego funduszu remontowego, jest w niej bowiem mowa jedynie o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej jako składnikach kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 14 pkt 1 u.w.l.). W treści tej uchwały, jak już wyżej wskazano, określona jest konkretna kwota i konkretny cel jej wydatkowania a zatem członkowie Wspólnoty mieli możliwość oceny zasadności jej podjęcia. Tym samym brak było podstaw do uchylenia uchwały nr (...).

Za nieuzasadniony Sąd Okręgowy uznał zarzut powoda dotyczący nieprawidłowości przy podejmowaniu przedmiotowych uchwał, w szczególności zbieranie głosów w trybie indywidualnego zbierania głosów przez osobę nieuprawnioną a ponadto niewłaściwe przeliczenie głosów - doliczanie głosów nieważnych lub wątpliwych, nieprawidłowości w liczeniu głosów polegające na nie przeprowadzeniu głosowania w wyodrębnionych halach garażowych będących współwłasnością ułamkową, brak daty na niektórych kartach do głosowania.

Sąd pierwszej instancji podniósł, że ustawodawca wprowadził możliwość głosowania uchwał poza zebraniem, tj. w trybie indywidualnego zbierania głosów, przy czym taki tryb głosowania nie jest uzależniony od spełniania szczegółowych przesłanek. Odnosząc się do kwestii zbierania głosów przez osobę nieuprawnioną to ustawa o własności lokali nie przewiduje szczególnej formy, ani osoby uprawnionej do spisania uchwały. Ponadto co do innych zarzutów proceduralnych należy wskazać iż decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Natomiast ewentualne uchybienie proceduralne może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść (tak wyrok SN z 16 października 2002 r., IV CKN 1351/2000, LexPolonica nr 362001, MoP 2003, nr 15, poz. 698) a powód takich okoliczności nie wykazał.

Z kolei wadliwości dotyczące liczenia głosów mogą, zdaniem Sądu Okręgowego, stanowić podstawę do uznania uchwały za nieistniejącą. W niniejszej sprawie Sąd ten rozważał je o tyle, że uznanie ich za zasadne mogłoby prowadzić do oddalenia przedmiotowego powództwa o uchylenie uchwał, bowiem nie można uchylić uchwały, która nie istnieje. Sąd Okręgowy w tym zakresie podzielił stanowisko pozwanej, która wskazała iż przedmiotowe uchwały podjęte zostały po zmianie przepisów ustawy o własności lokali z dnia 12 czerwca 2015 r. i dodaniu art. 3 ust. 3a, który normuje kwestię głosowania przez współwłaścicieli wyodrębnionych lokali umożliwiając każdemu ze współwłaścicieli głosowanie własnym udziałem bez konieczności uzgadniania wspólnego stanowiska z pozostałymi współwłaścicielami. Wskazać należy iż zarzut powoda o doliczaniu głosów nieważnych lub wątpliwych jest zdecydowanie ogólnikowy, powód nie wskazał żadnych konkretnych okoliczności – np. członków wspólnoty, których głosy dotknięte były takimi wadami. Ponadto rację ma pozwana iż dowód, że głosy na kartach do głosowania zostały oddane w innym terminie niż przed podjęciem uchwały obciążał powoda, który wykazaniu tych okoliczności nie sprostał. Pozwana podniosła ponadto zasadnie iż powód w swoich obliczeniach opiera się wybiórczo na 59 kartach podczas gdy łącznie tych kart było 85.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c. a zatem według zasady odpowiedzialności za jego wynik.

Apelację od powyższego wyroku częściowego w zakresie oddalającym powództwo (punkt 3) złożył powód, który zarzucił mu:

1. naruszenie przepisów postępowania w zakresie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez brak wszechstronnego rozważenia zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, które mogło mieć wpływ na treść orzeczenia w części zaskarżonej w zakresie:

a. stwierdzenia, iż w treści uchwały (nr (...)) skonkretyzowane zostały wystarczająco obciążenia finansowe w takim stopniu, aby każdy mógł samodzielnie dokonać oceny ich rzetelności i gospodarności poprzez przyzmat art. 25 u.w.l. w sytuacji gdy użyte w treści uchwały sformułowanie „komplet priorytetowych części zapasowych” w żadnym zakresie nie wyjaśnia jakie części mają być nabyte, ani ile sztuk tych części, ponadto czy zestaw ten jest fabrycznym zestawem o określonych częściach składowych produkowanym przez producenta, czy też zestaw ma być skompletowany przez Pozwanego i jaki jest koszt poszczególnych części zestawu, a co za tym idzie wbrew orzeczeniu Sądu I Instancji, członkowie Wspólnoty są całkowicie pozbawieni kontroli w zakresie ilości, rodzaju oraz parametrów zakupionych części, a także ich ewentualnego wykorzystania;

b. stwierdzenia, iż Powód nie wykazał, iż części zamienne posiadają na tyle krótki termin gwarancji, że ich niewykorzystanie przed upływem tego terminu jest mało prawdopodobne, w sytuacji gdy nie jest istotnym jak długi termin gwarancji przedmiotowe części posiadają, a sam fakt, iż mają takowy termin, a co za tym idzie istnieje prawdopodobieństwo nie wykorzystania części przed upływem tego terminu, co nie miałoby miejsca w sytuacji dostarczania części przez serwisanta;

c. bezpodstawnej odmowy dania wiary zeznaniom świadka S. K. (1) opartą wyłącznie na okoliczności, iż świadek pozostaje zaangażowany w sprawy Wspólnoty i krytykę obecnego zarządu, w sytuacji gdy świadek był członkiem

zarządu Pozwanego i w sposób osobisty oraz bezpośredni brał udział w wykonywanych przez zarząd czynnościach oraz posiada wiedzę wynikającą ze sprawowanej funkcji.

2. naruszenie przepisów postępowania w zakresie art. 328 § 2 k.p.c., poprzez brak w treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku częściowego w jakim zakresie Sąd uznał zeznania

świadka S. K. (1) za spójne z pozostałym materiałem dowodowym, a w jakim zdaniem Sądu za różnią się od ww. materiału dowodowego.

3. błąd w ustaleniach faktycznych, który miał wpływ na treść orzeczonego wyroku częściowego w części zaskarżonej, poprzez stwierdzenie, iż piece znajdujące się w kotłowniach cechują się znaczną awaryjnością, a w czasie wystąpienia awarii pieców serwisant wymieniał części, które akurat uległy zużyciu/zniszczeniu, w sytuacji gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy nie wskazuje, iż piece ulegając częstym awariom, a za takowe nie można uznać awarii, która występuje raz na kilka miesięcy, a nadto z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynika, jak statuuje to Sąd, iż za każdym razem kiedy dochodziło do awarii były wymieniane części uszkodzonego pieca.

4. naruszenie prawa materialnego w zakresie art. 25 Ustawy o własności lokali przez uznanie, że uchwała nr (...)nie narusza interesów gospodarczych powoda, a Wspólnota Mieszkaniowa jako zbiorowość odniesie korzyść z posiadania zapasowych elementów pieca, w sytuacji gdy, wobec treści uchwały nr (...), nie jest wiadomym jakie części mają być zakupione, dlaczego łączna kwota ich zakupu wynosi 24.000 zł, czy zakupione części kiedykolwiek zostaną wykorzystane, a ponadto w przypadku gdy części zamiennie dostarczane są przez przedsiębiorcę świadczącego usługi serwisowe objęte są one 8% stawką podatku od towarów i usług w przeciwieństwie do podatku VAT w wysokości 23% jaki Pozwany, a co za tym idzie wszyscy członkowie Pozwanego, w tym Powód będą musieli zapłacić przy zakupie przedmiotowych części, w tym stanie rzeczy uchwała nr (...)pozostaje sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu oraz jako taka narusza interes Powoda jako członka Wspólnoty i nie stanowi zasadnego przygotowania się Pozwanego na ewentualną awarię.

5. naruszenie prawa materialnego w zakresie art. 14 pkt. 1 Ustawy o własności lokali w związku z at. 3 pkt. 8 Ustawy prawo budowlane poprzez stwierdzenie, iż w ustawie o własności lokali ustawodawca nie uregulował statusu prawnego funduszu remontowego i jest w niej jedynie mowa o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację nieruchomości wspólnej, w sytuacji gdy pojęcie remont definiuje Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane, która stanowi, iż jest to odtworzenia stanu pierwotnego, a nie bieżąca konserwacja, co za tym idzie ustawodawca wprowadzając do treści Ustawy o własności lokali zapis o wydatkach na remonty i bieżącą konserwację, w ślad za Prawem budowanym wyraźnie rozdziela wskazane wydatki, a co za tym idzie środki gromadzone na funduszu remontowym winny być wykorzystywane wyłącznie w celu przeprowadzenia remontu a nie bieżącej konserwacji, za jaką należy uznać utrzymywanie kompletu części zapasowych.

Zgłaszając powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę wyroku częściowego Sądu Okręgowego w części zaskarżonej tj. pkt. 3 wyroku poprzez uchylenie uchwały z dnia 18 września 2015 r. nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej(...) w K. podjętej w dniu 14 października 2015 r. w sprawie wyrażenia zgodny na zakup kompletu priorytetowych części zapasowych do kotłowni gazowej i sfinansowania tego zakupu z funduszu remontowego oraz stałego odnawiania stanu części zapasowych ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego w części zaskarżonej tj. pkt. 3 wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpatrzenia. Ponadto wniósł o zasądzenie od Pozwanej na rzecz Powoda zwrotu kosztów sądowych według norm prawem przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja była nieuzasadniona, podniesione w niej zarzuty nie zasługiwały na uwzględnienie.



Zgodnie z zasadą określoną w art. 378 § 1 k.p.c. sąd odwoławczy ma 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, wiąże 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). Ponieważ zaś prawna kwalifikacja stanu faktycznego jest pochodną ustaleń, o prawidłowym zastosowaniu bądź niezastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tej kwestii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2002r. IV CKN 1532/00. Lex nr 78323).

Wobec powyższego w pierwszej kolejności należało rozpoznać zarzuty naruszenia prawa procesowego, gdyż ich uwzględnienie mogłoby prowadzić do zakwestionowania ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji.

Zarzuty związane z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. były chybione. Przypomnieć należy, że postawienie skutecznego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu w zakresie ustaleń, oznaczenia, jakie kryteria oceny sąd naruszył, a nadto wyjaśnienia dlaczego zarzucane uchybienie mogło mieć wpływ na ostateczne rozstrzygnięcie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. IV CKN 970/00, Lex nr 52753 czy wyrok z dnia 06 lipca 2005 r. III CK 3/05, Lex nr 180925). Nie trudno nie dostrzec, że tego typu zarzutów w odniesieniu do naruszenia wskazanego przepisu apelacja nie zawiera, koncentrując się jedynie na zakwestionowaniu ustaleń poczynionych przez Sąd pierwszej instancji oraz polemice z tym ustaleniami. Nadto również sąd odwoławczy dokonuje własnej oceny dowodów w kontekście zarzutów stawianych przez apelującego oraz wyciągać własne wnioski. W tej sprawie również Sąd Apelacyjny dokonał takiej oceny, przy czym wyciągnięte wnioski są zbieżne z wnioskami Sądu Okręgowego. Niezależnie od tego podkreślenia wymaga, że wbrew stanowisku powoda treść uchwały nr (...) jest skonkretyzowana w stopniu wystarczającym dla dokonania oceny przez członków Wspólnoty zasadności bądź bezzasadności uchwały, bowiem wskazuje, że ma być zakupiony komplet priorytetowych części zapasowych, a jak wynika z zeznań członka zarządu Wspólnoty w tym zakresie swoją wiedzę ma służyć konserwator, jak również wyznaczono górną granicę finansowania tego zakupu. Niebagatelne znaczenie ma też motywacja przemawiająca za podjęciem uchwały, o której zeznawał przedstawiciel pozwanej, leży ona w interesie ogółu współwłaścicieli. Treść uchwały jest także wystarczająca dla dokonania oceny przez sądy meriti w kontekście art. 25 u.w.l. Nie można także podzielić poglądu powoda, że członkowie Wspólnoty są całkowicie pozbawieni kontroli w zakresie już samego wykonania uchwały, tj. odnośnie ilości, parametrów, rodzaju i ewentualnego wykorzystania części. Z prawidłowego wykonania uchwał rozliczany jest zarząd Wspólnoty, który ma obowiązek składania sprawozdania finansowego za poszczególne lata i wówczas jest właściwy czas na sprawdzenie, w jaki sposób uchwała została wykonana oraz wyciągnięcia ewentualnych konsekwencji, gdyby członkowie Wspólnoty uznali, że zarząd wykonał ją nieprawidłowo. Dodatkowo po dokonaniu zakupu części każdy z członków Wspólnoty może zbadać dokumenty związane z tym zakupem oraz monitorować, w jaki sposób zakupione części zostały wykorzystane. Jednocześnie nie można zakładać, że części z pewnością nie zostaną wykorzystane lub np. upłynie termin ich gwarancji, a nawet jeśli tak by się zdarzyło to nie może zejść z pola widzenia, że z zeznań zarówno członka zarządu jak i np. świadków B. W., której mąż pomagał przy naprawach w ramach pomocy sąsiedzkiej czy E. G. wynikało, że w kotłowniach dochodziło do awarii i zachodziła potrzeba wymiany części, które musiał sprowadzać serwisant, a przy tym nie udawało się zachować umówionego 4-godzinnego terminu do usunięcia awarii. Jak zeznał sam powód zdarzało się, że awaria była usuwana nawet przez dobę, co powodowało brak ciepłej wody i ogrzewania. Nadto upływ terminu gwarancji nie powoduje, że części zamienne nie mogą być wykorzystane. Wobec faktu, że kotły mają kilkanaście lat i

dochodziło do awarii, racjonalne jest dokonanie zakupu kompletu części zapasowych, zaś należy uznać, że konserwator posiada rozeznanie, jakie części są konieczne, aby szybko i sprawnie naprawić ewentualną awarię.

Gdy chodzi o zeznania świadka S. K. to należy –poza uwagami ogólnymi co do zarzutów dotyczących oceny dowodów– należy wskazać, że Sąd pierwszej instancji czyniąc poszczególne ustalenia faktyczne wskazał, na jakich dowodach się oparł, w tym odwoływał się do zeznań tego świadka. Wobec zatem stwierdzenia przez Sąd Okręgowy, że dał wiarę tym zeznaniom w tej części, w której były spójne z innymi dowodami, należało przyjąć, że jedynie w takim zakresie, w którym powołał się na zeznania świadka, uznał je za wiarygodne, a pozostałej części nie, co umożliwiła przesłedzenie wyводу Sądu Okręgowego, aczkolwiek taki sposób oceny dowodów trzeba uznać za niezbyt fortunny. W zakresie zaś niniejszego rozstrzygnięcia związanego jedynie z uchwałą nr (...) świadek S. K. zeznał niewiele o faktach, potwierdzając awarie kotłów, zaś czynił oceny, do których świadek nie jest uprawniony, co do możliwych przyczyn awarii. W tym ostatnim zakresie zeznania świadka K. nie były przydatne. Wobec powyższego zarzut wadliwej oceny zeznań tego świadka nie był zasadny.

Niezasadny był również zarzut błędu w ustaleniach faktycznych, bowiem Sąd Okręgowy nie poczynił takich ustaleń, jakie są formułowane w zarzucie, tj. nie ustalił, że przy każdej awarii były wymieniane części zamienne (k-7 uzasadnienia). Nie jest kwestionowana okoliczność, że awarie pieców mają miejsce w każdym roku i chociaż faktycznie ocenne jest, czy występują one często czy rzadko, to jednak występują, a w czasie awarii członkowie Wspólnoty odczuwają niedogodności z tym związane, które w świetle doświadczenia życiowego, są bardziej dolegliwe zimą.

Również nieuzasadniony był zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w kontekście oceny dowodu z zeznań świadka S. K., bowiem obraza tego przepisu może stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacji wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę instancyjną (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 listopada 1998 roku, III CKN 792/98, OSNC 1999, Nr 4, poz. 83). Kwestionowanie ustaleń faktycznych, oceny dowodów, pominięcia pewnych dowodów czy okoliczności nie może opierać się na zarzucie naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Czym innym jest techniczna strona uzasadnienia, której dotyczy art. 328 § 2 k.p.c., a czym innym jest jego merytoryczna zawartość, choćby nawet błędna. Wobec tego wytknięcie wadliwego sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie stanowi płaszczyzny do właściwej krytyki trafności przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku ustaleń faktycznych ani oceny prawnej ( np. wyroki Sądu Najwyższego z 17 stycznia 2017 r., II PK 294/15, Legalis, z 27 lipca 2016 r., V CSK 664/15. Legalis, Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 28 września 2016 r., Legalis). Wyrok Sądu Okręgowego zawiera wszelkie elementy określone w art. 328 § 2 k.p.c., które pozwoliły sądowi odwoławczemu na przesłedzenie toku wyводу.

Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego były prawidłowe, Sąd Apelacyjny je podziela, więc nie zachodzi potrzeba ich ponownego przytaczania. W prawidłowo ustalonym stanie faktycznym również ocena prawna nie budzi zastrzeżeń.

Przede wszystkim należy wskazać, że powód nieprawidłowo sformułował zarzuty naruszenia prawa materialnego, bowiem nie wyjaśnił, czy jego zdaniem, doszło do nieprawidłowej wykładni czy niewłaściwego zastosowania wskazanych przepisów. Już tylko z tej przyczyny zarzuty te nie poddają się weryfikacji. Tym niemniej, w ocenie Sądu Apelacyjnego nie doszło do naruszenia art. 25 u.w.l. ani do naruszenia art. 14 pkt 1 w zw. z art. 3 pkt 8 ustawy prawo budowlane, bowiem zaskarżona uchwała nie narusza interesów gospodarczych powoda ani przepisów dotyczących funduszu remontowego.

Ustawa o własności lokali zawiera w art. 14 jedynie przykładowe wyliczenie kosztów, o czym świadczy sformułowanie „w szczególności”. Natomiast do obowiązków właścicieli lokali należy zgodnie z art. 12 ust. 1 u.w.l. ponoszenie wszelkich kosztów – wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele niż wymienione w art. 14, jeżeli są związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 4 kwietnia 2013 r., VI ACa 1195/13, Lex nr 1488731). Bez znaczenia zatem pozostaje, czy środki na zakup części zamiennych będą stanowiły koszty remontu czy koszty bieżącej konserwacji, istotne jest, że mają pochodzić z wpłat właścicieli lokali na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, w tym mogą pochodzić z funduszu remontowego. Sięganie zatem do

definicji zawartych w innej ustawie, pomimo braku takiego odesłania w ustawie o własności lokali nie ma żadnego uzasadnienia. W żadnym zaś razie nie świadczy o naruszeniu prawa przez zaskarżoną uchwałę nr (...)

W odniesieniu naruszenia interesu powoda zaskarżoną uchwałą nie można zapominać, że uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesem właścicieli, a ochrona w formie zaskarżenia uchwały do sądu ustanowiona została nie tylko w interesie konkretnego właściciela, który zaskarżył uchwałę, lecz także w interesie wspólnoty mieszkaniowej i pośrednio nieruchomości wspólnej. Można stwierdzić, że w zasadzie każda uchwała wspólnoty mieszkaniowej, która nakłada obowiązki na właścicieli czy obciążenia finansowe, które ostatecznie właściciele będą musieli ponieść, stanowi w pewnym stopniu naruszenie interesu właściciela. Jednak funkcją art. 25 ust. 1 u.w.l. jest przeciwdziałaniem zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, którym nie sposób przypisać cech racjonalności. Trzeba uwzględnić specyfikę danego przypadku i potrzebę poszanowania usprawiedliwionych interesów wszystkich właścicieli wchodzących w skład danej wspólnoty (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 6 marca 2015 r., I ACa 854/14, Lex nr 1665780). Naruszenie subiektywnego interesu właściciela czy subiektywne postrzeganie interesu wspólnoty nie może przesądzać o uchyleniu uchwały. Należy także uwzględnić, że „naruszenie interesu” w rozumieniu art. 25 u.w.l. to kategoria obiektywna, która musi być oceniana także przez pryzmat zasad współżycia społecznego, w tym dobra innych właścicieli lokali. W przypadku naruszenia interesu konkretnego współwłaściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego członka wspólnoty mieszkaniowej, a ochroną interesu ogółu członków tej wspólnoty wyrażającą się w podjętej uchwale. W konsekwencji powyższego należy uznać, że w okolicznościach ustalonych w sprawie niniejszej nie doszło do naruszenia interesu powoda zaskarżoną uchwałą w opisany wyżej sposób, co również trafnie ocenił Sąd Okręgowy.

Z tych wszystkich przyczyn apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie i została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c.

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

Dagmara Olczak-Dąbrowska Marzanna Góral Beata Byszewska