

Sygn. akt I ACa 669/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska
Sędziowie:	SA Halina Zarzeczna (spr.) SA Marta Sawicka
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa B. K.

przeciwko W. W. L. S. w Pawilonie Handlowym "R." w G.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 4 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 484/11

I. **oddala apelację,**

II. **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Halina Zarzeczna Wiesława Kaźmierska Marta Sawicka

Sygn. akt I ACa 669/12

UZASADNIENIE

Powódka B. K. w dniu 19 października 2011 roku wniosła pozew przeciwko Wspólnocie (...) Lokali Sklepowych w (...) Handlowym (...) w G. W.. o uchylenie uchwały numer (...) podjętej w dniu 12 lipca 2011 roku w sprawie wyrażenia zgody na umieszczenie reklam na zewnętrznej elewacji budynku.

Zdaniem powódki przed podjęciem uchwały pozwana Wspólnota nie przedstawiła poszczególnym członkom w jaki sposób, na jakich zasadach będą umieszczane reklamy na zewnętrznej ścianie budynku. W ocenie powódki uchwała została podjęta z naruszeniem prawa oraz z naruszeniem interesów członków wspólnoty.

Pozwana - Wspólnota (...) Lokali Sklepowych w (...) Handlowym (...) w G. W.. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, że zaskarżona uchwała została podjęta zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali. Członkom wspólnoty były udzielane wyjaśnienia przed podjęciem uchwały. W związku z rosnącą konkurencyjnością towarów umieszczenie reklamy sklepów znajdujących się w pawilonie na elewacji budynku jest uzasadnione względami ekonomicznymi i w żaden sposób nie narusza interesów członków wspólnoty.

Wyrokiem z dnia 4 czerwca 2012 roku Sąd Okręgowy w Gorzowie Wlkp. oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd ten ustalił, że B. K. jest członkiem Wspólnoty (...) Lokali Sklepowych w (...) Handlowym (...) w G. W.. Powódka prowadzi działalność gospodarczą w pawilonie handlowym „R.” przy ulicy (...) w G. W..

W dniu 12 lipca 2011 roku Wspólnota podjęła uchwałę numer (...) (w drodze indywidualnego zbierania głosów) w sprawie wyrażenia zgody na umieszczenie na zewnętrznej elewacji między piętrami (szyb zewnętrznych) reklam swoich sklepów. Podjęcie w/w uchwały miało na celu zwiększenie reklamy sklepów usytuowanych w pawilonie handlowym „R.” w G. W..

W piśmie z dnia 17 listopada 2011 roku plastyk miejski pozytywnie zaopiniował umieszczenie reklam na szybach budynku handlowo- usługowego (...) w G. W..

Z opinii wydanej przez firmę (...) w G. W.. wynika, że folia używana do aplikacji grafiki m.in. na szybach nie powoduje negatywnych zjawisk dla nośników, na których jest stosowana. Jest ona polecana do nanoszenia grafik reklamowych na witryny z uwagi na to, że 50 % powierzchni szyby pozostaje nie zakryta folią i nadrukiem, albowiem struktura folii oparta jest na systemie dziurek. Powoduje to zmniejszenie stopnia nagrzewania szyby i możliwość doświetlenia pomieszczeń za szybą oklejonych grafiką. Folie mogą być klejone tylko od zewnątrz co zabezpiecza przechodniów przed poranieniem drobnymi fragmentami szyby poprzez ich związanie częścią folii z nośnikiem klejowym.

Ponadto z pisma drukarni a. t. w G. W.. wynika, że oklejenie szyb folią nie wpłynie na uszkodzenie elewacji budynku, a wręcz przeciwnie oklejone szyby zostaną zabezpieczone folią, pęknięcie lub zbitcie szyby nie spowoduje skałeczenia kawałkami szkła, gdyż naklejona folia zatrzyma odłamki szkła.

W świetle takich ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest nieuzasadnione. Po przytoczeniu treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali wskazał, że powódka zaskarżając uchwałę numer (...) podnosiła, że podjęcie uchwały nie zostało przygotowane należycie od strony formalnej, merytorycznej, technicznej tj. nie przedstawiono dokumentacji, kosztorysu, zasad umieszczania reklam na wspólnej elewacji - przed podjęciem uchwały nie przedstawiono opinii plastyka miejskiego, czy też inspektora nadzoru budowlanego co do bezpieczeństwa pieszych w związku z naklejaniem reklam na elewacji, nie przedstawiono opinii ubezpieczyciela elewacji. Ponadto zdaniem powódki możliwe jest samoistne pęknięcie szyb, na które zostaną naklejone reklamy m.in. wskutek wysokiej temperatury. B. K. wskazała, że wykonanie uchwały może stwarzać zagrożenie utraty zdrowia a nawet życia przechodniów czy też spowodować oszpecenie, zniszczenie elewacji.

Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów powódki dotyczących podjęcia przez pozwaną wspólnotę uchwały numer (...). W ocenie Sądu pierwszej instancji nie można zgodzić się ze stanowiskiem powódki, że umieszczenie reklam na elewacji stanowi naruszenie przepisów prawa, interesów członków wspólnoty, spowoduje uszkodzenie elewacji. W tym zakresie Sąd pierwszej instancji nie dał wiary zeznaniom powódki, albowiem nie znajdują one potwierdzenia w materiale dowodowym zebrany w sprawie.

Sąd Okręgowy podzielił argumentację pozwanej, że podjęcie uchwały numer (...) uzasadnia sytuacja ekonomiczna kraju. W ocenie Sądu pierwszej instancji, nie ulega wątpliwości, że w związku ze wzrostem konkurencji umieszczenie reklam sklepów działających w pawilonie handlowym „R.” na elewacji budynku będzie stanowiło informacje dla potencjalnych konsumentów jakie towary mogą nabyć wewnątrz pawilonu handlowo – usługowego. Sąd pierwszej instancji zgodził się ze stanowiskiem wspólnoty, że uzyskanie projektów, kosztorysów, opinii potrzebnych do

umieszczenia reklam na elewacji przed podjęciem uchwały w sytuacji gdy Wspólnota nie wyraziłaby zgody na podjęcie uchwały byłoby ekonomicznie nieuzasadnione i naraziłoby Wspólnotę na dodatkowe koszty. Po podjęciu uchwały Wspólnota uzyskała zgodę plastyka miejskiego na umieszczenie reklam na szybach budynku, jak również opinie firm dotyczących umieszczenia reklam na elewacji pawilonu handlowo –usługowego, realizacja uchwały numer (...) będzie wymagała podjęcia przez wspólnotę dalszych działań, uchwał.

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom powódki, albowiem B. K. nie przedstawiła dowodów, które potwierdzałyby jej twierdzenia. W odniesieniu do zarzutów powódki, że nie były prowadzone rozmowy dotyczące umieszczenia reklam na elewacji budynku przed podjęciem uchwały, Sąd pierwszej instancji wskazał na zeznania świadka K. M., że może były rozmowy dotyczące umieszczenia reklam na elewacji nieoficjalnie, między członkami wspólnoty, nie pamiętał czy na zebraniu wspólnoty był punkt dotyczący omawiania treści uchwały, prawdopodobnie dyskusja jakaś była. Świadek zeznał także, że od kilku lat przewijała się sprawa umieszczenia reklam na elewacji.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd nie uwzględnił dołączonych przez powódkę do akt zdjęć, oświadczenia P. M. gdyż nie dotyczą one pawilonu handlowo - usługowego „R.”. Sąd Okręgowy oddalił wniosek powódki o przesłuchanie świadka P. M., albowiem okoliczności jakie miał potwierdzić świadek nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd Okręgowy oparł się na zeznaniach P. K., J. R., K. M. albowiem znajdują one potwierdzenie w materiale dowodowym zebranym w toku postępowania. Sąd uwzględnił także przedstawioną przez pozwaną zgodę plastyka miejskiego na umieszczenie reklam na elewacji, opinie firm dotyczące oklejenia szyb folią (reklamy), gdyż nie były one kwestionowane przez strony.

Uwzględniając powyższe okoliczności Sąd Okręgowy oddalił powództwo uznając, że roszczenie powódki jest nieuzasadnione.

Mając na uwadze art. 98 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka, zaskarżając go w całości, wnosząc o jego uchylenie oraz zasądzenie na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Zaskarżonemu orzeczeniu powódka zarzuciła wybiórczą ocenę materiału dowodowego. Zdaniem apelującej Sąd pierwszej instancji nie rozstrzygnął w zakresie pozwu, błędnie oparł swoje rozstrzygnięcie na dowodach w postaci opinii dotyczącej folii oraz na zeznaniach P. K.. Według powódki Sąd pierwszej instancji nie odniósł się do żądania pozwu, gdyż nie odniósł się do przygotowania zarządu do podjęcia zaskarżonej uchwały. Powódka wskazała, że zaskarża przygotowanie do podjęcia uchwały. Powódka wskazała, że w pozwie nie podważała zasadności podjęcia uchwały, lecz wskazała na jej negatywne skutki w przypadku umieszczenia reklamy na elewacji oraz naruszenie części wspólnych. Według powódki Sąd pierwszej instancji błędnie oparł swoje rozstrzygnięcie na poczynaniach zarządu już po wytoczeniu procesu, w więc po podjęciu uchwały, podczas gdy pozew tego nie dotyczył. Powódka w pozwie podniosła zarzuty dotyczące braku należytego przygotowania zarządu do podjęcia uchwały pod względem technicznym, merytorycznym, formalnym, naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez naruszenie interesów powódki i członków Wspólnoty. Powódka podniosła, że pozwana nie odniosła się merytorycznie do pisma powódki z dnia 1 października 2011 roku. Według skarżącej Sąd pierwszej instancji błędnie pominął oświadczenie P. M. i wniosek o jego przesłuchanie, gdyż ma to związek z niniejszą sprawą i dotyczy klejenia folii na elewacji.

Powódka zarzuciła, że Sąd pierwszej instancji nie mógł oprzeć swojego orzeczenia jedynie na przewidywaniach dotyczących podjęcia przez zarząd działań w wykonaniu zaskarżonej uchwały. Ponadto zarzuciła, że Sąd nie odniósł się do pisma powódki z dnia 1 października 2011 roku.

Apelująca zakwestionowała stanowisko Sądu o kosztach opinii przed podjęciem zaskarżonej uchwały, wystarczyły choć wstępne, nieodpłatne dla zilustrowania problemu i wyjaśnienia wątpliwości, podczas gdy z zeznań świadka J. R.

wynika, że nie zwrócono się do wykonawcy elewacji z zapytaniem o wstępną opinię o zawieszenie czy klejenie reklam na elewacji.

Według powódki nie jest zrozumiałe stanowisko pozwanej co do kosztów opinii przed podpisaniem uchwały, które w konsekwencji i tak trzeba będzie ponieść. Zdaniem powódki opinie o folii, którą przedstawił zarząd po zaskarżeniu uchwały można było przedstawić wcześniej, przed podjęciem uchwały. Ponadto powódka podniosła, że Sąd pierwszej instancji oparł się na niejasnej opinii plastyka miejskiego, powstałej po wytoczeniu procesu. Zdaniem powódki jeżeli Sąd miał wątpliwości co do umieszczenia reklam, to powinien powołać biegłego z urzędu.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki podlegała oddaleniu jako całkowicie bezzasadna.

Na wstępie rozważań wskazać należy, że za podstawę orzekania w postępowaniu apelacyjnym Sąd Odwoławczy przyjął w całości ustalenia faktyczne poczynione prawidłowo przez Sąd I instancji, korespondujące z należycie zgromadzonym w sprawie i właściwie ocenionym materiałem dowodowym.

Przechodząc do oceny zarzutów zawartych w apelacji wskazać należy, iż w pierwszej kolejności rozważenia wymagały sformułowane w apelacji zarzuty, dotyczące naruszenia przepisów postępowania oraz kwestionujące dokonane przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne. Dla oceny trafności zarzutów odnoszących się do wskazywanych przez skarżącą naruszeń prawa materialnego miarodajnym jest bowiem stan faktyczny sprawy, który leży u podstaw wydania skarżonego wyroku (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7 marca 1997 r., II CKN 18/97, OSNC 1997, Nr 8, poz. 112).

Zdaniem Sądu Odwoławczego - Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się przy ocenie dowodów naruszenia zasad wynikających z przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem sąd pierwszej instancji musi ocenić wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 r., IPKN 632/98, OSNAPIUS 2000, nr 10, poz. 382).

Przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, zgodnie z którymi sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (SN z dnia 20 marca 1980 r., II URN 175/79, OSNC 1980, nr 10, poz. 200; z dnia 29 października 1996 r. w sprawie III CKN 8/86 (OSNC 1997/3/30). Ustalenia faktyczne w oparciu o tak ocenione dowody nie mogą wykazywać błędów tak faktycznych tzn. nie mogą być sprzeczne z treścią dowodów, jak i logicznych (błędnosci rozumowania i wnioskowania). Podstawę wyroku przy tym może stanowić tylko całokształt okoliczności przedstawionych w toku rozprawy głównej i istniejących w chwili jej zamknięcia. Zdarza się, iż dowody przedstawiane przez strony na poparcie swoich twierdzeń są ze sobą sprzeczne i że na podstawie materiału procesowego można zbudować dwa lub więcej stanów faktycznych, wzajemnie się wykluczających, które znajdują potwierdzenie w części dowodów. Jednak w ramach swobodnej oceny dowodów to Sąd orzekający jest uprawniony do wyboru jednej z nich na warunkach określonych w wyżej wskazanym przepisie art. 233 § 1 k.p.c. W tym kontekście Sąd orzekający w tej sprawie w pełni aprobuje pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 27 kwietnia 2006 r. w sprawie I ACa 1303/05 (LEX nr 214251), zgodnie z którym skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c., wymaga wykazania, że sąd ten uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast

wystarczające przekonanie o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

Przedstawienie zarzutu naruszenia zasad swobodnej oceny dowodów nie może polegać na wskazaniu przez stronę alternatywnego stanu faktycznego, ustalonego przez nią na podstawie własnej oceny dowodów. Skarżący może tylko wykazywać, posługując się argumentami jurydycznymi, że sąd pierwszej instancji rażąco naruszył ustanowione w art. 233 § 1 k.p.c. zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8/139, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00, OSNC 2000/10/189, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2002 r., II CKN 817/00 - nie publ., wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2003 r., I CKN 160/01 - nie publ.).

Sąd Okręgowy starannie zebrał i szczegółowo rozważył wszystkie dowody oraz ocenił je w sposób nie naruszający swobodnej oceny dowodów, uwzględniając w ramach tejże oceny zasady logiki i wskazania doświadczenia życiowego. Wbrew zarzutom powódki ocena dowodów osobowych, jak i dokumentów prywatnych dokonana została w sposób obiektywny, rzetelny i wszechstronny, wobec czego nie sposób podzielić zarzutu błędnej oceny dowodów w sposób i w okolicznościach zarzucanych przez skarżącą.

Zwalczanie ustaleń faktycznych Sądu i związanej z tym oceny materiału dowodowego może następować tylko poprzez argumenty natury jurydycznej, wykazanie, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności lub mocy dowodowej lub niesłusznie im ją przyznając, a takowych apelacja nie zawiera.

W odniesieniu do zarzutów powódki dotyczących błędnego ustalenia przez Sąd I instancji, że były rozmowy dotyczące umieszczenia reklam na elewacji wskazać należy na treść zeznań świadka K. M., który wskazał, że sprawa umieszczenia reklam na elewacji była poruszana od kilku lat.

Z kolei z zeznań P. K. wynika, że członkowie wspólnoty byli zainteresowani umieszczeniem reklam na elewacji oraz, że po rozmowie z plastykiem były prowadzone rozmowy z poszczególnymi właścicielami i zapadła decyzja podjęcia uchwały w sprawie reklam.

Treść powyższych zeznań przeczy zarzutom powódki dotyczącym poczynienia przez Sąd Okręgowy błędnych ustaleń faktycznych w tym zakresie. Powódka zarzucając błędną ocenę zeznań świadków w zakresie dotyczącym braku rozmów dotyczących umieszczenia reklam na elewacji, nie przytoczyła, którzy konkretnie świadkowie zeznawali odmiennie od poczynionych ustaleń.

Prawidłowo Sąd pierwszej instancji pominął dowody z oświadczenia P. M. oraz z zeznań świadka P. M. z tej przyczyny, że odnosiły się do faktów pozostających poza sferą regulacji z art. 227 k.p.c. skoro nie dotyczyły okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie. Tym samym bezzasadne były zarzuty powódki dotyczące pominięcia przez Sąd pierwszej instancji powyższych dowodów.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd pierwszej instancji słusznie uznał, że ustalony stan faktyczny nie daje podstaw do uznania zasadności żądania powódki uchylenia uchwały nr (...). Zarzuty podniesione przez apelującą w istocie nie podważają tej oceny. W apelacji powielone zostało już wcześniej prezentowane stanowisko powódki o okolicznościach faktycznych ustalonych w sprawie niezgodnie z twierdzeniami apelującej.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 80, poz. 903 j.t. z 2000 r. ze zm.; (dalej: u.w.l.) 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.

Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzących do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i formalne.

Wytoczenie powództwa przewidzianego w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali służy szeroko rozumianemu zachowaniu wspólnego prawa, zmierza bowiem do uchylecia uchwały podjętej z naruszeniem prawa lub umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali względnie umowy określającej sposób zarządu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2005 roku, III CZP 43/05, OSNC 2006/6/98). Powołany przepis wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia. Niezgodność z przepisami prawa oznacza przede wszystkim sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również niezgodność z przepisami prawa bezwzględnie obowiązującymi.

Najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu jeżeli jest dla niego niekorzystna, krzywdząca lub narusza jego prawa.

Zarzuty formalne mogą być podstawą uchylecia uchwały tylko w sytuacji kiedy zostanie wykazane, że ich naruszenie miało znaczenie dla treści uchwały, tj. spowodowało, że treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r. IV CKN 1351/00, OSNC 2004/3/40, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, I ACa 589/2006).

Za utrwalone przy tym należy uznać stanowisko, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na konflikty pomiędzy osobami pełniącymi funkcje zarządu wspólnoty, a ponadto wprowadzałoby istotne utrudnienie funkcjonowania wspólnot, w szczególności tam, gdzie jest duża liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty lub dotarcie do nich napotyka na poważne przeszkody.

Istotne jest to, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu, osiągnięty został cel, którego realizacji one służą.

Obowiązek wykazania, że uchybienie dotyczące postępowania poprzedzającego podjęcie zaskarżonej uchwały mogło wpłynąć na treść podjętej uchwały, obciąża stronę wnoszącą o uchylecie uchwały (art. 6 k.c. w zw. z art. 25 ust. 1). Chodzi tu o wskazanie takich okoliczności faktycznych związanych z danym uchybieniem, które rzeczywiście mogły, w normalnym biegu rzeczy, wpłynąć na treść uchwały.

Przechodząc w tym miejscu do podniesionych przez powódkę zarzutów dotyczących postępowania poprzedzającego podjęcie zaskarżonej uchwały i kwestii proceduralnych, Sąd Apelacyjny w pełni podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że zarzucone przez powódkę uchybienia formalne dotyczące sposobu podjęcia uchwały nr (...) polegające na braku, zdaniem powódki, należytego przygotowania od strony formalnej, merytorycznej, technicznej, nie miały znaczenia dla treści zaskarżonej uchwały, która podjęta została w drodze indywidualnego głosowania.

Powódka w żadnym stopniu nie wykazała wpływu uchybień w procedowaniu nad podjęciem zaskarżonej uchwały na jej treść. Przypomnieć należy, że uchwała pozwanej Wspólnoty nr (...) z dnia 12 lipca 2011 roku dotyczyła wyrażenia zgody na umieszczenie na zewnętrznej elewacji między piętrami (szyb zewnętrznych) reklam swoich sklepów.

Powódka zarzucając brak należytego przygotowania pozwanej do podjęcia uchwały nr (...) z dnia 12 lipca 2011 roku podnosiła, że zarząd nie przedstawił wszelkich niezbędnych dokumentów do podjęcia uchwały, nie wyjaśnił na czym ma polegać wykonanie uchwały, nie określił koncepcji reklam, nie przedstawił projektu reklam, nie określił zasad i warunków umieszczania reklam, nie zwołał zebrania członków Wspólnoty w celu omówienia projektu uchwały i poddania go dyskusji, nie zagwarantował podstawowych wymogów bezpieczeństwa ludzi i mienia, nie przedstawił opinii wykonawcy elewacji budynku, nie przedstawił wymaganych pozwoleń, zgody, a także opinii odpowiednich

instytucji – Plastyka Miejskiego, Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w zakresie bezpieczeństwa, ze względu na ruch pieszych, nie przedstawił opinii ubezpieczyciela elewacji.

Sąd Apelacyjny w pełni podzielił i zaakceptował ocenę prawną sprawy dokonaną przez Sąd Okręgowy, że powódka nie wykazała, aby zaistniały przesłanki wskazane w art. 25 ustawy. Swoje żądanie powódka oparła jedynie na zawartych w pozwie i pismach procesowych twierdzeniach wskazujących, że zaskarżona uchwała Wspólnoty jest niezgodna z prawem i narusza interes członków Wspólnoty, ponieważ jej podjęcie nie zostało należycie przygotowane.

W apelacji powódka ponownie wskazała, że zaskarżyła niewłaściwy sposób przygotowania uchwały, a nadto podniosła, że przed podjęciem uchwały zarząd nie posiadał projektu reklam oraz opinii wykonawców tych reklam (k. 103).

W ocenie Sądu Apelacyjnego żadna z powyższych okoliczności nie uzasadnia żądania uchylecia uchwały.

W orzecznictwie podkreśla się, że ustawodawca w art. 25 ust. 1 u.w.l. odniósł naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r. (IV CKN 1351/00, OSNC z 2004 r., z. 3, poz. 40).

W wyroku z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06, Mon. Prawn. z 2007 r. nr 4, poz. 173) Sąd Najwyższy stwierdził, że decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Z kolei w wyroku z dnia 5 października 2011 r. (IV CSK 664/10, LEX nr 1129164) Sąd Najwyższy stwierdził, że kwestie formalne, mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały, o ile mogły wpłynąć na treść podjętej uchwały, także mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały.

W niniejszej sprawie strona powodowa nie sprostowała obowiązkowi wykazania takich okoliczności faktycznych związanych z danym uchybieniem, które rzeczywiście mogły, w normalnym biegu rzeczy, wpłynąć na treść uchwały.

Wbrew argumentacji powódki zaprezentowanej w toku postępowania przez Sądem pierwszej instancji oraz powtórzonej w apelacji, obowiązujące przepisy prawa nie obligowały pozwanej do przedstawienia projektu reklam bądź też opinii wykonawców reklam, wykonawcy elewacji budynku, Plastyka Miejskiego, Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, czy też opinii ubezpieczyciela elewacji przed poddaniem projektu zaskarżonej uchwały pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Sąd Apelacyjny nie podzielił również zastrzeżeń powódki co do niejasności zapisów uchwały.

Z treści listy głosowania nad uchwałą nr (...) wynika, że właściciele lokali znali pełną treść uchwały, której głosowanie dotyczyło. Przeciwnie twierdzenie nie zostało przez powódkę w żaden sposób wykazane.

Oznacza to, że sam fakt nieprzedstawienia powyższych, wskazywanych przez powódkę dokumentów przy zbieraniu głosów przez członków pozwanej Wspólnoty, nie może być uznany za rażące uchybienie mające wpływ na treść podjętej uchwały.

Nie bez znaczenia są także w ocenie Sądu Apelacyjnego okoliczności podnoszone przez pozwaną Wspólnotę, a mianowicie, że uzyskanie projektów, kosztorysów oraz opinii potrzebnych do umieszczenia reklam na elewacji, przed podjęciem zaskarżonej uchwały nie było uzasadnione pod względem ekonomicznym, ponieważ w sytuacji gdyby członkowie Wspólnoty nie wyraziłyby zgody na podjęcie uchwały, naraziłoby to Wspólnotę na zbędne koszty, co pozostaje w sprzeczności z obowiązkiem prowadzenia przez wspólnotę mieszkaniową racjonalnego planowania i zarządzania wspólnym mieniem.

Powódka pomija, że to właśnie względy ekonomiczne zdecydowały o konieczności podjęcia przez pozwaną uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na umieszczenie na zewnętrznej elewacji między piętrami (szyb zewnętrznych) reklam swoich sklepów, z uwagi na rosnącą konkurencję na rynku.

Podkreślić należy, że celem umieszczenia reklamy sklepów znajdujących się w pawilonie handlowym „R.” na elewacji budynku, jest zapewnienie konkurencyjności sklepów członków Wspólnoty poprzez roz reklamowanie sklepów mieszczących się w tym pawilonie handlowym oraz zamieszczenie informacji o towarach oraz usługach i wbrew zarzutom powódki, okoliczność ta znajduje potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym.

Zauważyć należy, że z zeznań P. K. wynika, że plastyk miejski nie wyrażał zgody na umieszczenie reklam na szybach elewacji, dopóty nie zostanie podjęta uchwała w tym przedmiocie przez Wspólnotę, natomiast kosztorysy reklam można było uzyskać dopiero po akceptacji plastyka miejskiego. P. K. zeznał, że po podjęciu uchwały pozwana zwróciła się do plastyka miejskiego o wyrażenie zgody, plastyk zaakceptował taki sposób umieszczenia reklam. Ponadto pozwana zwróciła się do wykonawców reklam naklejanych o udzielenie informacji, czy na szybach mogą być naklejane reklamy chodziło o bezpieczeństwo oraz przedstawienie ofert dot. kosztów wykonania reklam, uzyskując informację o braku przeciwwskazań naklejenia reklam na szybach.

Zeznania P. K. znajdują potwierdzenie w przedłożonych do akt sprawy dokumentach w postaci pisma Plastyka Miejskiego z dnia 17 listopada 2011 roku, opinii z dnia 27 listopada 2011 roku sporządzonej przez (...) M. W. oraz pisma A. K. z dnia 24 listopada 2011 roku.

Powyższe okoliczności wskazują, że podjęcie uchwały nr (...) miało na celu ochronę interesów członków wspólnoty i było zgodne z zasadami prawidłowego zarządzania.

Powyższej oceny nie może zmienić zarzut powódki, że z zeznań świadka J. R. wynika, że nie zwrócono się do wykonawcy elewacji z zapytaniem o wstępną opinię dotyczącą reklam na elewacji, tym bardziej, że z zeznań tego świadka wynika, że na elewacji budynku można montować tablice reklamowe.

W odniesieniu do zarzutów powódki dotyczących braku zwołania zebrania członków Wspólnoty w celu przedstawienia projektu zaskarżonej uchwały na zebraniu Wspólnoty oraz przeprowadzenia dyskusji w przedmiocie umieszczenia reklam na elewacji budynku, wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwała wspólnoty mieszkaniowej może zostać podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, określanego także jako tryb obiegowy (per currendam).

Powódka formułując powyższe zarzuty błędnie pomija zatem, że w świetle przepisów ustawy o własności lokali pozwana nie miała obowiązku zwołania zebrania właścicieli lokali, w celu podjęcia uchwały w przedmiocie wyrażenia zgody na umieszczenie na zewnętrznej elewacji między piętrami (szyb zewnętrznych) reklam swoich sklepów.

W odniesieniu do zarzutu powódki, że pozwana nie ustosunkowała się merytorycznie do pisma powódki z dnia 1 października 2011 roku, wskazać należy, że pozwana w odpowiedzi na powyższe pismo, skierowała do powódki pismo z dnia 18 października 2011 roku, w którym wskazała, że nie znajduje podstaw do uznania za zasadne zastrzeżeń powódki kwestionujących ważność uchwały nr (...) roku z dnia 12 lipca 2011 roku.

Jeśli chodzi natomiast o zarzut powódki dotyczący pominięcia przez Sąd pierwszej instancji powyższego pisma powódki, wskazać należy, że okoliczność skierowania przez powódkę do pozwanej pisma z dnia 1 października 2011 roku kwestionującego ważność uchwały nr (...) roku, pozostawała bez wpływu na treść tej uchwały podjętej w dniu 12 lipca 2011 roku.

Jak już wcześniej wspomniano, w judykaturze i doktrynie utrwalony jest pogląd, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Z tego punktu widzenia istotne jest, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą. Na gruncie ustawy o własności lokali pogląd taki wyrażony został w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00 (OSNC 2004, nr 3, poz. 40).

W ocenie Sądu Apelacyjnego w okolicznościach sprawy niniejszej brak jest podstaw do przyjęcia, że sposób podjęcia uchwały nr (...), skutkował wadliwością tej uchwały uzasadniającą jej uchylenie.

Powódka, poza sformułowanymi jak wyżej zarzutami dotyczącymi postępowania poprzedzającego podjęcie zaskarżonej uchwały, nie wskazała żadnych dowodów na poparcie twierdzeń, że podjęcie zaskarżonej uchwały narusza interes członków Wspólnoty.

W doktrynie wskazuje się, że Sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelność decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale (A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe, Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck, rok 2006, wyd. 3). Podkreślić w tym miejscu należy, iż głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także racjonalne podejmowanie przez ogół członków wspólnoty decyzji co do wspólnego mienia.

Zdaniem Sądu Odwoławczego uchwała nr (...) nie narusza interesów powódki, ani też pozostałych członków pozwanej Wspólnoty, pozostaje w zgodzie przepisami prawa, a także zasadą prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

W ocenie Sądu Apelacyjnego twierdzenia powódki dotyczące obaw o bezpieczeństwo ludzi oraz uszkodzenia elewacji są gołosłowne i nie znajdują żadnego potwierdzenia w okolicznościach niniejszej sprawy. Podkreślić należy, że po podjęciu zaskarżonej uchwały zarząd pozwanej Wspólnoty podjął działania zmierzające do zapewnienia zgodności realizowanych czynności z przepisami prawa i zasadami BHP.

W piśmie z dnia 17 listopada 2011 roku Plastyk Miejski poinformował pozwaną o pozytywnym zaopiniowaniu umieszczenia reklam na szybach budynku handlowo – usługowego (...) przy ul. (...) w G. W..

W odniesieniu do zarzutów powódki, że powyższa opinia Plastyk Miejski jest niejasna wskazać należy, że powódka nie zgłosiła wniosku o przeprowadzenie dowodu z zeznań I. J. – Plastyka Miejskiego, która sporządziła pismo z dnia 17 listopada 2011 roku, co oznacza, że kwestionowanie przez powódką stanowiska Plastyka Miejskiego wyrażonego w piśmie z dnia 17 listopada 2011 roku, na obecnym etapie postępowania jest bezzasadne.

Z kolei z treści opinii z dnia 27 listopada 2011 roku sporządzonej przez M. W. prowadzącego firmę (...) wynika, że folia (...) używana do aplikacji grafiki na wszelkiego rodzaju podłożach w tym szybach nie powoduje negatywnych zjawisk dla nośników, na których jest stosowana. Folia ta jest polecana do nanoszenia grafik reklamowych na witryny z uwagi na to, że 50% powierzchni szyby pozostaje nie zakryte folią i nadrukiem co jest związane z tym że struktura tej folii oparta jest na systemie dziurek. Fakt ten powoduje zmniejszenie stopnia nagrzewania się szyby i jednocześnie możliwość właściwego doświetlenia pomieszczeń za szybą oklejonych grafiką. Dodatkowym atutem tej folii jest fakt że może ona być klejona jedynie od zewnątrz, co zabezpiecza ewentualnych przechodniów przed poranieniem drobnymi fragmentami szyby poprzez ich związanie fragmentami folii z nośnikiem klejowym.

Natomiast z treści pisma z dnia 24 listopada 2011 roku A. K. prowadzącego drukarnię (...) wynika, że oklejenie szyb folią z reklamami sklepów znajdujących się w pawilonie handlowym R. nie wpłynie na uszkodzenie elewacji budynku, lub w jakikolwiek inny sposób nie uszkodzi jej. Według A. K. oklejone szyby zostaną zabezpieczone ową folią, pęknięcie lub zabicie szyby na skutek aktu wandalizmu nie spowoduje możliwości skaleczenia się wypadającymi kawałkami szkła gdyż naklejona folia zatrzyma odłamki szkła razem. A. K. nie potwierdził informacji o złym oddziaływaniu folii na szyby.

Wskazać również należy, że wbrew błędnemu przekonaniu apelującej, całkowicie bezzasadnym był zarzut dotyczący nie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z urzędu. Powódka bezzasadnie pomija bowiem, że zgodnie z treścią art. 232 k.p.c. to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne.

W odniesieniu do zarzutów powódki podniesionych w uzupełnieniu apelacji, że pozwana przystąpiła do wykonania zaskarżonej uchwały wskazać należy, że zgodnie z art. 25 ust. 2 u.w.l., zaskarżenie uchwały nie powoduje wstrzymania wykonania zaskarżonej uchwały. Powódka zaś nie złożyła wniosku o wstrzymanie wykonania zaskarżonej uchwały.

Konkludując stwierdzić należy, że kwestionowana przez powódkę uchwała nr (...) nie jest sprzeczna z prawem i żądanie jej uchylenia nie zasługiwało na uwzględnienie. W ocenie Sądu Apelacyjnego przeciwne twierdzenia powódki są gołosłowne i nie znajdują żadnego potwierdzenia w okolicznościach niniejszej sprawy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd pierwszej instancji słusznie uznał, że ustalony stan faktyczny nie daje podstaw do uznania zasadności żądania powódki uchylenia uchwały nr (...).

Zarzuty podniesione przez apelującą w istocie nie podważają tej oceny. W apelacji powielone zostało już wcześniej prezentowane stanowisko powódki o okolicznościach faktycznych ustalonych w sprawie niezgodnie z twierdzeniami apelującej.

Reasumując Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powódki jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie przepisu art. 108 k.p.c. i art. 98 k.p.c. w związku z § 10 ust. 1 pkt 1, § 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 z 2002 r.).

SSA Halina Zarzeczna SSA Wiesława Kaźmierska SSA Marta Sawicka