

Sygn. akt I ACa 679/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2022 r.

**Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny**

**w składzie następującym:**

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Tomasz Sobieraj</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>St. sekr. sąd. Karolina Ernest</b>

po rozpoznaniu w dniu 26 stycznia 2022 r. na rozprawie w Szczecinie

**sprawy z powództwa Towarzystwa (...) w P.**

**przeciwko Wspólnocie Lokalowej (...) przy ul. (...) w K.**

**o uchylenie uchwały**

**na skutek apelacji pozwanego**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie**

**z dnia 13 lipca 2021 r. sygn. akt I C 255/19**

**I. oddała apelację;**

**II. zasądza od pozwanego Wspólnoty Lokalowej (...) przy ul. (...) w K. na rzecz powoda Towarzystwa (...) w P. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

**Tomasz Sobieraj**

Sygn. akt I ACa 679/21

## UZASADNIENIE

Powód Towarzystwo (...) w P. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 23 marca 2019 roku Zgromadzenia Właścicieli Wspólnoty Lokalowej (...) w K. przy ul. (...) w sprawie dostosowania nieruchomości do stanu zgodnego z prawem poprzez zamurowanie okienek na korytarzach I, II i III piętra zlokalizowanych na granicy działki nr (...) przy ul. (...).

Pozwana Wspólnota Lokalowa (...) w K. przy ul. (...) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**Wyrokiem z dnia 13 lipca 2021 roku Sąd Okręgowy w Koszalinie:**

- w punkcie pierwszym uchylił uchwałę nr (...) Zgromadzenia Właścicieli Wspólnoty Lokalowej (...) w K. przy ul. (...) z dnia 23 marca 2019 roku;

- w punkcie drugim zasądził od pozwanej na rzecz powoda 577 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

- w punkcie trzecim nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Koszalinie 109,63 zł tytułem wydatków poniesionych w sprawie.

***Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:***

Powód Towarzystwo (...) jest właścicielem lokali apartamentowych nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w K., z ich własnością jest związany udział w nieruchomości wspólnej, obejmującej prawo własności działki gruntu numer (...), łącznie wynoszący 392/10.000 części nieruchomości wspólnej.

W § 2 umowy sprzedaży sprzedająca Spółka Centrum (...) zapewniła m.in., że nieruchomość jest wolna od wad prawnych w rozumieniu art. 556 § 2 k.c. Z treści § 3 umowy wynika, że przy akcie okazano notariuszowi ostateczną decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dnia 4 marca 2013 roku w sprawie pozwolenia na użytkowanie rozbudowanej części budynku sanatoryjnego (...) przy ul. (...) w K..

W dniu 23 marca 2019 roku zostało zwołane zebranie członków Wspólnoty Lokalowej przy ul. (...) w K., na którym podjęto m.in. uchwałę nr (...) w sprawie dostosowania nieruchomości do stanu zgodnego z prawem poprzez zamurowanie okienek na korytarzach I, II i III piętra, w ilości 9 sztuk, zlokalizowanych na granicy działki (...).

Zgodnie z opinią biegłego sądowego dr inż. M. J., wydaną w sprawie sygn. akt I C 41/19, zamurowanie otworów okiennych na korytarzach na kondygnacji

I, II i III spowoduje, że korytarze znajdujące się w nieruchomości wspólnej z korytarzy oświetlanych w ciągu dnia światłem naturalnym staną się korytarzami ciemnymi

wymagającymi całodobowego oświetlenia światłem sztucznym. Zmiana powyższa nie narusza wymagań warunków technicznych, jakie powinny spełniać budynki. Od strony konstrukcyjnej okna wychodzą w taki sposób, że nie zapewniają ani widoku, ani wyglądu elewacji. Obecność tych okien lub jej brak nie wpłynie na atrakcyjność nieruchomości. W budynku istnieje wentylacja mechaniczna, a funkcjonowanie okien uchylnych zakłóca jej pracę. Korytarze z oknami są wyłączne ciągiem komunikacyjnym służącym do wejścia do poszczególnych lokali. Nie ma znaczenia, czy korytarz będzie oświetlany światłem naturalnym czy sztucznym. Budynek jest wykorzystywany w celach hotelowych i przebywa się w nim przez określony czas, a nie cały rok. Większość korytarzy w tym budynku jest oświetlonych światłem sztucznym. Zamurowanie okien zwiększy koszt poboru energii, ale oświetlenie budynku nie jest kosztem eksploatacyjnym. Największe straty energii powoduje wentylacja.

Zdaniem biegłego rzeczoznawcy J. S., na skutek analizy cen lokali należy stwierdzić, iż nie ma zależności cenowej lokali apartamentowych mających dostęp do korytarzy bez okien, w stosunku do lokali mających dostęp do korytarzy z oknami. Planowane zamurowanie okien w korytarzach I, II i III kondygnacji nie będzie miało wpływu na atrakcyjność oraz ewentualną wartość lokali powodów. Analiza cen transakcyjnych nie wykazuje żadnej różnicy także w przypadku lokalu nr (...), do którego dostęp realizowany jest za pomocą korytarza z oknami w stosunku do sytuacji, gdy dojście do tego lokalu miałoby się odbywać poprzez korytarz z oknami po zamurowaniu. Sposób skomunikowania lokali z korytarzami nie wpływa na cenę za metr kwadratowy. Zamurowanie okien ma na celu umożliwienie budowy na sąsiedniej działce. Czynności zamurowania nie mają dla Wspólnoty żadnego znaczenia, a ich koszt wyniósłby ok. kilkanaście tysięcy złotych, które poniesie Wspólnota. Uchwała godzi

w interesy powodów, jeśli nie mają oni takich interesów w budowie nieruchomości na sąsiedniej działce. Okna pojawiły się ze względu na obwarowania możliwości zabudowy

działki, która w tym miejscu jest wąska i nie pozwala na rozłożenie pokoi po obu stronach korytarza. Okna nie powodują żadnych negatywnych konsekwencji w przedmiotowym korytarzu, dlatego nie należy ich zamurowywać.

Podczas przesłuchania w/w biegłych na rozprawie w dniu 5 maja 2021 roku, którzy na wniosek pozwanej złożyli ustne opinie w niniejszej sprawie, biegły M. J. podtrzymał swoją opinię ze sprawy I C 41/19, ale zaznaczył, że w tamtej sprawie był inny przedmiot opiniowania. Wskazał, że skoro ściana znajdowała się na granicy działki, to

umieszczenie otworów okiennych na korytarzach I, II i III kondygnacji stanowiło naruszenie prawa, albowiem przepisy prawa budowlanego pozwalają na takie rozwiązanie w odległości minimum 4 m od granicy. Trudno obecnie oceniać, dlaczego PINB wydał decyzję w sprawie pozwolenia na użytkowanie. Jego zdaniem, dążenie obecnie do zamurowania okien jest dostosowaniem do obowiązujących przepisów. Nie pamiętał, czy w aktach sprawy I C 41/19 znajdowała się decyzja PINB z dnia 4 marca 2013 roku. Dodał także, że w jego ocenie projekt posiada wadę, jeśli chodzi o otwory okienne i w taki sposób należy to oceniać. Podjęta uchwała zmierza, jego zdaniem, do uregulowania stanu prawnego w odniesieniu do technicznych właściwości budynku i obszaru oddziaływania; właściciele mogą podjąć decyzję o

zamurowaniu okien. Z kolei biegły J. S. wskazał, że zamurowanie okien nie będzie miało wpływu na wartość lokali powoda. Koszt zamurowania jednego okna to ok. 200-300 złotych z elewacją. Jego zdaniem, dzisiaj łatwo mówić o tym, że decyzja czy projekt był wadliwy, ale nie wiemy jaka była wówczas sytuacja prawna nieruchomości. Nie wiadomo co zawierał projekt i czy było tzw. odstępstwo od prawa w zakresie odległości ściany z oknami od granicy działki oraz czy w dniu wydania decyzji granica istniała, bo np. mogło nie być podziału geodezyjnego działki. Wspólnota nie ma żadnego interesu finansowego w zamurowaniu okien, bo będzie musiała ponieść określone koszty.

Decyzją z dnia 17 sierpnia 2011 roku, zmienioną w dniu 1 lutego 2012 roku, Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę. Po rozbudowaniu obiektu sanatoryjnego (...), zgodnie z tą decyzją, wydano w dniu 4 marca 2013 roku decyzję, w której udzielono pozwolenia na użytkowanie rozbudowanej części budynku sanatoryjnego (...) przy ul. (...) w K.. W jej uzasadnieniu wskazano m.in., że inspektorzy Powiatowego Inspektoratu Budowlanego w K. przeprowadzili kontrolę obowiązkową, podczas której stwierdzili, że obiekt spełnia warunki do wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

Pismem z dnia 2 kwietnia 2021 roku, skierowanym do Wspólnoty, Prezes Zarządu Centrum (...) sp. z o.o. A. R. poinformowała o tym, że wzniesienie budynku Spółki nastąpi z odsunięciem od budynku Wspólnoty o 4 m i że ma to związek z zaskarżeniem uchwały nr (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie była trafna wskazywana przez powoda podstawa art. 22 ust. 3 pkt 5 w zw. z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali jako samodzielna przesłanka do uchylenia zaskarżonej uchwały, gdyż w myśl tych przepisów wyrażenie zgody na zamurowanie okien jest w istocie zgodą na przebudowę nieruchomości, do czego wystarczy podjęcie uchwały większościowej. Nie jest konieczna w tym wypadku jednomyślność właścicieli, czemu nie sprzeciwiają się powołane wyżej przepisy. Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę powództwa z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali może stanowić natomiast zarzut

naruszenia przez zaskarżaną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenie w inny sposób interesów właściciela lokalu. W takim przypadku sąd będzie weryfikował zasadność powództwa oceniając celowość, gospodarność i rzetelność decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale

Sąd Okręgowy wskazał, że dał wiarę zgromadzonym w sprawie dowodom, głównie z opisanych dokumentów i pism przedłożonych w sprawie, które w sposób klarowny i spójny pozwoliły na ustalenie stanu faktycznego, jak również oparł się częściowo na wnioskach wynikających z opinii wyrażonych przez biegłych sądowych M. J. i

J. S., zarówno w sprawie I C 41/19, jak i w toku niniejszego postępowania - z tym jednak zastrzeżeniem, że przedmiot opiniowania w sprawie I C 41/19 dotyczył nieco innej materii, zatem opinie te mogły tylko w części być przydatne w niniejszej sprawie, aczkolwiek pozwoliły na szersze spojrzenie na wytoczone powództwo i wyważenie racji stron.

Zdaniem Sądu Okręgowego słusznie podnosił powód, iż zasadniczym celem funkcjonowania wspólnoty jest zarząd nieruchomością wspólną. Co za tym idzie, wspólnota nie może posiadać interesów odrębnych od interesów właścicieli lokali. Takim właśnie odrębnym interesem byłaby w tym wypadku rozbudowa obiektu sanatoryjnego znajdującego się na sąsiedniej działce nr (...). Wyrażenie takiej zgody niewątpliwie wiązałoby się z oddziaływaniem na poszczególne lokale wchodzące w skład Wspólnoty (...) w K.. Budynek przy ul. (...) w K., zgodnie z opinią wyrażoną przez biegłego sądowego J. S. w sprawie I C 41/19, jest usytuowany w pierwszej linii brzegowej, co sprawia, iż jednym z ważnych aspektów stają się walory widokowe. Budowa na sąsiedniej działce kilkukondygnacyjnego obiektu przyczyni się do ograniczenia przestrzeni oraz ograniczenia nasłonecznienia budynku Wspólnoty, co może negatywnie odbić na atrakcyjności lokali apartamentowych wchodzących w skład budynku przy ul. (...).

Sąd Okręgowy zważył, że analiza treści podjętej na zebraniu Wspólnoty w dniu 23 marca 2019 roku uchwały nr (...) „o dostosowaniu nieruchomości przy ul. (...) do stanu zgodnego z prawem poprzez usunięcie (zamurowanie) okienek na korytarzach I, II i III pietra, w ilości 9 sztuk zlokalizowanych na granicy działki (...)” prowadzi do wniosku, że została ona sformułowana tak, jakby nieruchomość wspólna powstała w sposób niezgodny z prawem, podczas gdy nie przedłożono żadnego dowodu na taką okoliczność. Przeciwnie, z przedłożonej dokumentacji PINB w K. wynika niezbicie, że wydanie decyzji z dnia 4 marca 2013 roku o zezwoleniu na użytkowanie było poprzedzone stosowną procedurą i kontrolą inspektorów rozbudowanego obiektu, w którym nie stwierdzono żadnych zastrzeżeń lub istotnych zmian w projekcie, z wyjątkiem zmiany układu ścianek działowych na parterze, zaliczonych do zmian nieistotnych. Co więcej, wykonano także dokumentację fotograficzną, na której widnieją przedmiotowe okna na ścianie budynku, odnośnie których nie wskazano żadnych nieprawidłowości.

Sąd Okręgowy wskazał, że zważywszy na fakt, iż podjęta uchwała nr (...) służy wyłącznie realizacji interesów Wspólnoty, polegających na umożliwieniu rozbudowy obiektu znajdującego się na styku z sąsiednią działką, którą zamierza zabudować jej właściciel, zarazem zarządca pozwanej Wspólnoty, zamurowanie okien w istniejącym budynku apartamentowym przy ul. (...) nie może być ocenione pozytywnie z punktu widzenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także zasad współzycia społecznego oraz słuszności. Takie działanie Wspólnoty, które foruje de facto w ewidentny sposób interesy właściciela sąsiedniej nieruchomości, niewątpliwie spowodowałoby pokrzywdzenie powoda jako właściciela lokali we Wspólnocie i nie stanowi racjonalnego postępowania dotyczącego zarządzania nieruchomością wspólną, stanowiącego w istocie główny cel funkcjonowania każdej wspólnoty. Powód, dokonując zakupu lokali w przedmiotowej nieruchomości, działał w przeświadczeniu, że opisany stan faktyczny i prawny nieruchomości jest zgodny ze stanem rzeczywistym przedstawionym mu w dniu podpisywania umowy w Kancelarii notarialnej i że nieruchomość, z której wyodrębniono mu i sprzedano lokale jest wolna od jakichkolwiek wad prawnych. Stosowne zapisy zostały na tę okoliczność uwidocznione w umowie i są zgodne z istniejącymi dokumentami, w tym z pozwoleniem z dnia 4 marca 2013 roku na użytkowanie rozbudowanej części nieruchomości. Nic się formalnie od tamtej pory nie zmieniło i ani w dacie uchwalania zaskarżonej uchwały, ani w chwili wyrokowania w niniejszej sprawie nie przedstawiono żadnego dowodu, z którego miałyby wynikać, że zamurowanie okien jest konieczne, skoro tak je zaprojektowano, wybudowano i dopuszczono budynek z nimi do użytkowania. W tym zakresie Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska biegłego M. J., że okna mogły zostać błędnie zaprojektowane, bo nie zostało to potwierdzone żadną decyzją, natomiast całkowicie przychylić się należy do wniosków biegłego J. S., że zamurowanie okien nie leży w interesie powoda ani pozostałych właścicieli lokali, czyli całej Wspólnoty, bo wiąże się

to z określonymi kosztami i jest zbędne z punktu widzenia zasad gospodarowania nieruchomością wspólną. Dostosowanie do „stanu zgodnego z prawem” leży zaś po stronie właściciela nieruchomości sąsiedniej, który w myśl obecnie obowiązujących przepisów musi przestrzegać 4 – metrowej odległości w przypadku wybudowania budynku zwróconego ścianą

z oknami i drzwiami w stronę granicy (§ 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury

z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w brzmieniu od dnia 1 stycznia 2018 roku, Dz. U. 2017.2285). Treść pisma Prezesa Zarządu Centrum (...) z dnia 2 kwietnia 2021 roku świadczy dobitnie o tym, że inwestor – właściciel działki nr (...) właśnie się do tej normy zastosował, chcąc prowadzić inwestycję, o czym zawiadomił Wspólnotę. Jednocześnie potwierdza to stanowiska powoda, że wyłącznym zamiarem uchwalenia spornej uchwały było ułatwienie budowy na sąsiedniej działce, co nie powinno leżeć w interesie Wspólnoty, bo

związane jest to z określonymi wydatkami na ten cel, które obciążą wszystkich właścicieli z uiszczanych przez nich zaliczek na fundusz remontowy, co jest ekonomicznie nieuzasadnione

i godzi w racjonalne zasady gospodarowania nieruchomością wspólną, a zatem także w interesy majątkowe powoda, składającego się na ten fundusz. Niewątpliwie w przypadku braku powiązań personalno-biznesowych pomiędzy Spółką zarządzającą a inwestorem na

sąsiedniej działce, które mają miejsce w niniejszej sprawie, z pewnością od razu stanęłoby to na porządku zebrania, a co nie zostało uczynione z oczywistych względów. Z uwagi jednak na to, że interesy majątkowe Spółki zarządzającej pokrywają się praktycznie z planami inwestycyjnymi prowadzonymi na sąsiedniej nieruchomości, zrozumiałym było przeforsowanie zgody Wspólnoty na zamurowanie okien na ścianie przylegającej do granicy obu działek w celu uzyskania dogodniejszego projektu i warunków zabudowy, co wynika z ich konfiguracji i usytuowania w atrakcyjnej, nadmorskiej części kurortu jakim jest K..

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy podzielił praktycznie w całości, ze wskazanym powyżej wyjątkiem w zakresie podstawy materialnoprawnej zgłoszonego powództwa, stanowisko powoda o konieczności uchylenia zaskarżonej uchwały nr (...) z dnia 23 marca 2019 roku.

O kosztach procesu orzeczono w myśl zasady wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazano pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Koszalinie kwotę 109,63 złotych tytułem wydatków poniesionych w sprawie w związku z ustnymi opiniami biegłych.

### ***Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwana, zaskarżając go w całości oraz zarzucając mu:***

- brak odniesienia się przez sąd pierwszej instancji do obowiązujących przepisów zakazujących istnienie okien na granicy działek,

- nieuwzględnienie, że kwestia korytarza (przedmiot uchwały) nie ingeruje w lokale powoda, co potwierdzili biegli, wskazując, że wartość lokali powoda nie zmieni się,

- błędne uznanie, że uchwała stanowi naruszenie zasad gospodarności, albowiem koszty zamurowania okienek są marginalne wobec budżetu Wspólnoty wynoszącego ponad 300 tys. złotych rocznie, w porównaniu z kwotą np. 1500 złotych, w szczególności, że na zebraniu Wspólnoty wyraźnie wskazano, że koszty te pokryje sprzedawca lokali, Spółka prawa handlowego (...), niezależnie od tego Wspólnotcie przysługiwałoby roszczenie w stosunku do firmy, która zbyła lokale na rzecz właścicieli, za usunięcie jawnej wady, którą sam sprzedawca lokali nie kwestionował w trakcie zebrania,

- błędne ustalenie, że Wspólnotą zarządza podmiot, który ma interes w przeprowadzeniu uchwały, zważyć należy, że co wynika z akt sprawy, pozwana posiada zarząd właścicielski, w postaci dwóch osób fizycznych,

- nieuwzględnienie, że jedynie jeden z właścicieli zakwestionował podjęci uchwały, która osiągnęła wystarczającą liczbę głosów do jej podjęcia,

- błędną ocenę opinii biegłych,
- oparcie się na bezprzedmiotowym piśmie Prezesa Zarządu Centrum (...).

Mając na uwadze powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w zakresie uchylenia uchwały, zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych za postępowanie przed sądem pierwszej instancji, a także o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za postępowanie przed sądem drugiej instancji; ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd pierwszej instancji.

Powód wniósł o oddalenie apelacji w całości i o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powódki okazała się bezzasadna.

Podkreślenia na wstępie wymaga, że rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy sprowadzało się do oceny zarzutów zgłoszonych w apelacji strony powodowej. Obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (zob. Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z 31 stycznia 2008 roku, sygn. akt III CZP 49/07, Legalis nr 92438), za wyjątkiem tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Nie dostrzegając ich wystąpienia w niniejszej sprawie, a nadto akceptując argumentację materialnoprawną sądu pierwszej

instancji, w tych wszystkich jej aspektach, które nie zostały objęte zarzutami apelacyjnymi, jak również poczynione przez ten sąd ustalenia faktyczne (w oparciu o przeprowadzone w sprawie dowody), zadość wymogowi konstrukcyjnemu niniejszego uzasadnienia czyni odwołanie się

do tej argumentacji, bez potrzeby jej powielania. Jak słusznie bowiem wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 8 września 2015 roku, I UK 431/14, zakres odpowiedniego zastosowania art. 328

§ 2 k.p.c. w postępowaniu przed sądem drugiej instancji (art. 391 § 1 k.p.c.) zależy od treści wydanego orzeczenia oraz, w dużym stopniu, od przebiegu postępowania apelacyjnego (np. tego, czy przed sądem apelacyjnym były przeprowadzane dowody), a także od działań

procesowych podjętych przez sąd odwoławczy, dyktowanych rodzajem zarzutów apelacyjnych oraz limitowanych granicami wniosków apelacji (vide wyrok Sądu Najwyższego z 18 listopada 2005 roku, IV CK 202/05, LEX nr 173639).

W przypadku, gdy sąd odwoławczy, oddalając apelację, orzeka, jak w niniejszej sprawie, na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, nie musi powtarzać dokonanych już wcześniej ustaleń i ich motywów. Wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne. Także jeżeli sąd drugiej instancji podziela ocenę prawną, jakiej dokonał sąd pierwszej instancji i uznaje ją za wyczerpującą, wystarczy stwierdzenie, że podziela argumentację zawartą w uzasadnieniu wyroku sądu pierwszej instancji (vide wyroki Sądu Najwyższego z 9 marca 2006 roku, I CSK 147/05, LEX nr 190753; z 16 lutego 2006 roku, IV CK 380/05, LEX nr 179977; z 8 października 1998 roku, II CKN 923/97, OSNC 1999 Nr 3, poz. 60).

W pierwszej kolejności rozważyć należy poruszane przez strony kwestie dotyczące poprawności postępowania dowodowego. Dopiero bowiem przesądzenie poprawności

procesu stosowania prawa w tej płaszczyźnie pozwala na ocenę zastosowania prawa materialnego. Wyjaśnić zatem należy, że w świetle ukształtowanej w praktyce i nauce wykładni normy art. 233 § 1 k.p.c. nie może oznaczać naruszenia zasad oceny dowodów jedynie to, iż określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego. Ocena dowodów należy bowiem do zasadniczych kompetencji jurysdykcyjnych (władzy) sądu orzekającego i nawet sytuacja, w której z treści dowodu (materiału dowodowego) można wywieść wnioski inne, niż przyjęte przez sąd, nie

stanowi jeszcze o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. W orzecznictwie i literaturze wielokrotnie podkreślano, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przepisu

art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd wywodząc wnioski faktyczne z przeprowadzonych dowodów, uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Za naruszające normę art. 233 § 1 k.p.c. uznać należy też dokonanie oceny niekompletnej (a więc newszechstronnej – pomijającej istotne dla poczynienia prawidłowych ustaleń fragmenty materiału procesowego). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących rozumowanie sądu. W szczególności skarżąca powinna wskazać, w jaki sposób sąd naruszył opisane kryteria przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając, względnie wskazać jakie dowody wskazujące na fakty istotne dla rozstrzygnięcia zostały przez sąd pominięte.

Odnosząc przedstawione wyżej poglądy prawne do realiów niniejszej sprawy, analizowany zarzut pozwanej uznać należało za sformułowany w sposób oczywiście nie odpowiadający przedstawionym wyżej wymogom. W istocie rzeczy pozwana poprzestała jedynie na głośnym, ogólnym zaprzeczeniu wersji oceny materiału procesowego przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, nie poddając krytycznej analizie stanowiska sądu pierwszej instancji z punktu widzenia zasad logiki i doświadczenia

życiowego. Tym samym skoro pozwana nie wskazała w czym upatruje uchybień Sądu w zakresie dokonanej oceny dowodów, na czym polegała wadliwość stanowiska zaprezentowanego w uzasadnieniu, które z powyższych reguł rządzących tą oceną zostały naruszone, to z tego powodu jej stanowisko procesowe nie poddaje się szczególnej weryfikacji.

Wyczerpując jednak argumentację, dostrzec należy, że pozwana zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. odniosła do następujących dowodów: pisma Prezesa Zarządu Centrum (...) z dnia 2 kwietnia 2021 roku oraz opinii biegłych M. J. i J. S.. Wskazywane przez pozwaną przypuszczenia odnośnie motywów kierujących Prezesem Zarządu Centrum (...) podczas sporządzania pisma z dnia 2 kwietnia 2021 roku są irrelevantne z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy. Istotna jest bowiem treść samego pisma, nie zaś emocje towarzyszące przy jego sporządzaniu. Odnośnie zaś kwestionowania przez skarżącą dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny opinii biegłych sądowych zauważyć należy, że apelacja nie dostarczyła żadnych argumentów przemawiających za tym, że sąd dokonał wadliwej ich oceny. Dla sądu ważne są wnioski płynące z tychże opinii, nie zaś pojedyncze, wyrwane z kontekstu frazy, które w ocenie pozwanej mają przemawiać za zasadnością jej stanowiska. Sąd Okręgowy dokonał w tym zakresie prawidłowej oceny, zwłaszcza, że opinie te, jak słusznie zauważył, mogły stanowić dowód w sprawie jedynie w ograniczonym zakresie. Ponadto, co istotne biegli nie mieli do dyspozycji dokumentacji budowlanej nadesłanej przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w K., stąd nie wszystkie wnioski z nich płynące okazały się trafne w okolicznościach niniejszej sprawy.

Przechodząc zaś do materialnoprawnej oceny powództwa zaznaczyć należy, że trafnie Sąd Okręgowy zakwalifikował dochodzone roszczenie i ocenił powództwo w płaszczyźnie norm art. 23 i 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Uzasadniona jest wreszcie konkluzja wskazująca na to, że w świetle ustalonych faktów zaszła podstawa do zastosowania normy art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali i w konsekwencji uchylenia zaskarżonej uchwały.

Już tylko tytułem przypomnienia Sąd odwoławczy wskazuje, że stosownie do dyspozycji powyższego przepisu - 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. Zatem przywołana norma określa przesłanki zaskarżenia uchwały i konstytuuje prawo właściciela lokalu do zaskarżenia do sądu każdej uchwały właścicieli z przyczyn wskazanych w przywołanym przepisie.

Tytułem uwagi należy jedynie wskazać, że zgodnie z literalnym brzmieniem komentowanego przepisu, naruszenie zasad zarządzania nieruchomością wspólną jest w

istocie przez ustawodawcę traktowane jako forma (postać) naruszenia interesów właściciela lokalu. Jak wskazał słusznie Sąd Najwyższy w wyroku z 29 listopada 2018 roku (IV CSK 383/17, Legalis), pojęcie interesów na gruncie art. 25 ustawy o własności lokali rozumiane jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela.

Słusznie wskazywał Sąd Okręgowy w swoim uzasadnieniu, że uchwała naruszająca interesy właściciela lokalu lub naruszająca zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną jest to taka uchwała, która z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia jest dla skarżącego właściciela niekorzystna bądź ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie właścicieli lokali w zakresie podejmowanej uchwały, prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków.

Sąd Okręgowy w sposób trafny i wyczerpujący ustosunkował się do stawianych uchwał zarzutom, w szczególności w zakresie w jakim zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością oraz interesu właścicieli. Sąd Apelacyjny w całości podziela rozważania prawne przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Z punktu widzenia rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy najistotniejsze znaczenia miała prawomocna decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 4 marca 2013 roku o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie rozbudowanej części budynku sanatoryjnego (...) przy ul. (...) w K.. Decyzja ta jest ostateczna i jednocześnie wiąże również w postępowaniu cywilnym. Z owego związania wynika przede wszystkim nakaz respektowania treści rozstrzygnięcia zawartego w decyzji oraz zakaz ingerowania w tę treść rozumiany jako możliwość pominięcia lub modyfikacji materialnoprawnych skutków wynikających z decyzji. Oznacza to, że dopóki decyzja

ostateczna nie zostanie w sposób wiążący uchylona przez kompetentny organ administracji lub sąd administracyjny z powodu jej nielegalności lub nieważności, to sąd powszechny nie mający przyznanej ustawowej kompetencji do zniesienia obowiązywania decyzji administracyjnej, musi uznawać akt mający wszystkie formalnoprocesowe cechy decyzji za wiążący i ważny (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2000 roku, I CKN 846/98, Lex Polonica nr 390246; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 roku, V CK 251/04, Lex Polonica nr 407875 oraz uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, z dnia 9 października 2007 roku, III CZP 46/07, OSNC z 2008 roku, Z. 3, poz. 30; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2012 roku, II CSK 326/11, Lex nr 1131123 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 2012 roku, V CSK 51/11, Biul. Sądu Najwyższego z 2012 roku, Nr 3, poz. 13 – 14).

Skoro zaś nie doszło do skutecznego wzruszenia decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 4 marca 2013 roku pozwalającej na użytkowanie nieruchomości, nie ma podstaw do tego, żeby uznać, iż koniecznym było dostosowywanie nieruchomości do

stanu zgodnego z prawem poprzez zamurowywanie okienek na korytarzach I, II i III piętra. Z decyzji tej zaś wynika, że inspektorzy Powiatowego Inspektoratu Budowlanego w K. przeprowadzili kontrolę obowiązkową, podczas której stwierdzili, że obiekt spełnia warunki do wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. Tym samym słusznie uznał sąd pierwszej instancji, że z punktu widzenia pozwanej Wspólnoty Lokalowej przy ul. (...) w K. podejmowanie czynności w tym zakresie i ewentualne ponoszenie wydatków z

tym związanych nie jest niezbędne, a podjęta uchwała de facto chroni jedynie interesy inwestora działki sąsiedniej. Wobec powyższego wszelkie zarzuty skarżącej dotyczące kwestii ingerencji przedmiotu uchwały w lokale powoda czy też w ich wartość, że inwestycja ta będzie niewielkim bądź żadnym wydatkiem dla Wspólnoty są chybione.

Mając na względzie powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że zarzuty apelacji były bezpodstawne i nie mogły skutkować jej uwzględnieniem, a zatem sąd odwoławczy uznając wyrok z dnia 13 lipca 2021 roku w całości jako prawidłowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej, co znalazło wyraz w rozstrzygnięciu zawartym w punkcie pierwszym sentencji.



Orzekając o kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny zastosował normę art. 98 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Skoro powód wygrał postępowanie w instancji odwoławczej w całości, to pozwana zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, winna zwrócić wygrywającemu całość poniesionych w związku z postępowaniem kosztów. Na zasadzoną kwotę składają się koszty zastępstwa procesowego ustalone stosownie do treści § 8 ust. 1 w związku z § 20 w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Z tego względu orzeczono jak w punkcie drugim sentencji.

SSA Tomasz Sobieraj