

Sygn. akt I ACa 835/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Zwierzyńska (spr.)
Sędziowie:	SA Barbara Lewandowska SA Ewa Tomaszewska
Protokolant:	sekretarz sądowy Agata Karczewska

po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa A. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej " (...) 1-3" w G.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 29 czerwca 2015 r. sygn. akt I C 120/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Ewa Tomaszewska SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Barbara Lewandowska

**Sygn.akt I ACa 835/15**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 czerwca 2015 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo A. W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej " (...) (...) " w G. o uchylenie uchwał nr (...), (...) (punkt pierwszy), kosztami postępowania obciążył powoda (punkt drugi) oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (punkt trzeci).

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Powód A. W. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w G.. W dniu 2 stycznia 2015 r. powód został zawiadomiony przez administratora budynku, o zakończeniu w tej dacie prowadzonych w trybie indywidualnego zbierania głosów głosowań nad uchwałami: (...) w sprawie wyrażenia zgody na uchylene uchwały nr (...) z dnia 16.03.2014 roku w sprawie zaciągnięcia kredytu w wysokości 188.664,29 zł w (...) Bank SA (uchwała została podjęta większością 82,33 %) oraz (...) w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie przez Wspólnotę umowy na wykonanie remontu instalacji wodno - kanalizacyjnej i doprowadzenie ciepłej wody do mieszkań, remontu instalacji elektrycznej, klatki schodowej oraz pomieszczenia przeznaczonego na węzeł cieplny przez firmę (...) za kwotę 234.000 zł płatną w miesięcznych ratach z funduszu remontowego po 3.000 zł oraz udzielenia zarządowi pełnomocnictwa w trybie art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali (uchwała została podjęta większością 82,33 %).

Przyczyną uchylene uchwały nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu było rozłożenie przez wykonawcę remontu należności z tego tytułu na raty (do 2020-2022 roku), w związku z czym Wspólnota nie była zobligowana do zaciągnięcia kredytu w celu sfinansowania inwestycji.

W latach 2010-2011, w związku z wejściem w życie programu unijnego, który dofinansowywał likwidację piecyków gazowych, ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców, pozwana podjęła decyzję o przeprowadzeniu modernizacji instalacji wodno-kanalizacyjnej - doprowadzenia ciepłej wody do mieszkań, likwidacji piecyków gazowych.

W dniu 24 września 2012 r. pozwana zawarła z (...) spółką z o.o. w G. umowę, na podstawie której spółka ta zobowiązała się do budowy przyłącza i podłączenia do instalacji wewnętrznej budynku zlokalizowanego w G. przy ul. (...) urządzeń kompaktowego węzła wymiennikowego (wykonania przyłącza ciepłowniczego, zakupu i dostarczenia urządzeń kompaktowego węzła wymiennikowego).

W związku z decyzją o podjęciu prac remontowych instalacji wodno - kanalizacyjnej, Wspólnota postanowiła również przeprowadzić również remont starej instalacji elektrycznej oraz remont klatki schodowej tak, by jednocześnie przeprowadzić wszelkie prace remontowe. Decyzja ta nie spowodowała wzrostu opłat z tytułu funduszu remontowego.

Ustalając stan faktyczny Sąd Okręgowy oparł się na zeznaniach przedstawiciela pozwanej Wspólnoty M. N. albowiem były spójne, korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym, przedstawiciel pozwanej w sposób jasny i logiczny przedstawił motywy, jakimi kierowała się Wspólnota podejmując kwestionowane przez powoda uchwały, wyjaśnił jakie wiązały się z tym koszty i z jakich źródeł zostały pokryte.

Sąd pierwszej instancji nie oparł się natomiast na przedłożonym przez powoda kosztorysie ofertowym, gdyż stanowi on dokument prywatny, który może być dowodem jedynie tego, że osoba, która go podpisała złożyła zawarte w dokumencie oświadczenie. Nadto kosztorys ten obejmuje tylko część prac wymienionych w uchwale (...), nie obejmuje remontu instalacji elektrycznej, klatki schodowej i pomieszczenia przeznaczonego na węzeł cieplny. Z tego też względu nie było podstaw, aby weryfikować koszt prac określonych w uchwale (...) w przeprowadzając dowód z opinii biegłego. Powód nie przedstawił żadnego dowodu pozwalającego na przyjęcie, że koszt wykonania prac remontowych wymienionych w uchwale jest rażąco zawyżony i w związku z tym sprzeczny z interesem członów wspólnoty.

Sąd a quo nie oparł się także na przedstawionych przez powoda dokumentach w postaci kserokopii zawiadomienia o wszczęciu śledztwa oraz wniosku o doręczenie dokumentów albowiem nie były istotne z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy. Mogą one potwierdzać jedynie, że zostało wszczęte śledztwo przeciwko Wspólnocie oraz, że powód złożył wniosek o doręczenie dokumentów, natomiast nie potwierdzają nieprawidłowości w działaniu pozwanej.

Sąd Okręgowy nie oparł się także na zeznaniach powoda, z uwagi na ogólnikowość i ocenny charakter. Powód nie przedstawił żadnych konkretnych zarzutów przeciwko kwestionowanym uchwałom

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy oddalił wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, gdyż wnioskowany środek dowodowy prowadziłby jedynie do przedłużenia postępowania i nieuzasadnionego generowania kosztów, bowiem okoliczności, co do których dowód miałby zostać przeprowadzony, były nieistotne z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy. Skoro bowiem nie zostały spełnione przesłanki odpowiedzialności pozwanej, brak było

podstaw do ustalania uzasadnionych kosztów remontu. Z tych samych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. M..

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że uchylenie uchwały może nastąpić tylko w przypadku stwierdzenia przez sąd, że zachodzi przesłanka z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (dalej: u.w.l.), a mianowicie niezgodność uchwały z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszenie interesów właściciela, który uchwałę zaskarżył.

W przedmiotowej sprawie powód żądał uchylenia uchwały nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na uchylenie uchwały nr (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu wskazując, iż uchwała nr (...) nigdy nie została podjęta. W pierwszej kolejności wskazać należy, że przyczyna wskazana przez powoda nie została ujęta w zamkniętym katalogu podstaw uchylenia uchwały, o których mowa w przepisie art. 25 u.w.l. Powód nie sformułował bowiem zarzutu sprzeczności z przepisami prawa (umową właścicieli), naruszenia zasad prawidłowego zarządu czy też jego własnych interesów. Już choćby z tych względów roszczenie powoda w tym zakresie jest całkowicie niezasadne.

Argumentacja powoda jest także niezgodna z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, bowiem powód do pisma procesowego z dnia 27 maja 2015 roku dołączył uchwałę nr (...) podjętą większością udziałów w nieruchomości wspólnej. Wprawdzie przepisy prawa dają podstawę do wystąpienia z roszczeniem o ustalenie nieistnienia uchwały, jednak powód z takim roszczeniem nie wystąpił. Oceniając jednak uchwałę nr (...) z punktu widzenia jej zgodności z prawem oraz interesami Wspólnoty oraz powoda Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgromadzony materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, że uchwała została podjęta wadliwie. Uchwałą tą uchylono uchwałę w sprawie zaciągnięcia kredytu przez Wspólnotę, gdyż remont miał zostać sfinansowany z funduszu remontowego poprzez rozłożenie przez wykonawcę należności na raty. Uchwała nr (...) jest zatem korzystna z punktu widzenia interesów Wspólnoty i jej mieszkańców, skoro uchyla uchwałę o podjęciu zobowiązania finansowego, której konsekwencją mogłoby być zwiększenie wydatków mieszkańców.

Co do uchwały (...)/2014 powód również nie sprecyzował, z jakimi przepisami prawa uchwała miałaby być sprzeczna oraz na czym miałyby polegać naruszenie interesów powoda. Powód ograniczył się do podania ogólników dotyczących generowania dodatkowych kosztów oraz błędnej koncepcji remontu, nie precyzując powyższych zarzutów i nie przedstawiając dowodów na ich poparcie. Przedłożony przez powoda kosztorys pozbawiony jest mocy dowodowej, a zebrany materiał dowodowy wskazuje, że remont nie pociągnął za sobą zwiększenia miesięcznych kosztów utrzymania dla mieszkańców. Przesłanka naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną zachodzi wówczas, gdy uchwały prowadzą do niegospodarnego wydatkowania środków wspólnoty. Oceny w tym zakresie dokonuje się nie tylko z uwzględnieniem uzasadnienia ekonomicznego, ale także biorąc pod uwagę inne, ważne społecznie względy. Uchwała (...)/2014 wyraża zgodę na wykonanie remontu instalacji wodno - kanalizacyjnej, doprowadzenie ciepłej wody do mieszkań, remontu instalacji elektrycznej, remontu klatki schodowej, z całą pewnością jest więc korzystna z punktu widzenia interesów mieszkańców, w tym również powoda. Co więcej, z zeznań przedstawiciela pozwanej wynika, że przeprowadzenie remontu, z uwagi na rozłożenie należności na wiele rat, nie doprowadziło do zwiększenia miesięcznych należności mieszkańców. Nie sposób więc przyjąć, aby kwestionowana uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządu czy interes powoda.

Za nietrafne Sąd Okręgowy uznał również zarzuty powoda dotyczące błędnej koncepcji remontu. Wykonanie jednocześnie zakresu prac remontowych, które są niezbędne w pewnym przedziale czasowym jest zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki finansowej. Remont instalacji elektrycznej wprawdzie można wykonać jakiś czas po remoncie instalacji wodno - kanalizacyjnej, jednakże przeprowadzenie tychże prac równocześnie pozwoli na zmniejszenie kosztów robót doprowadzających klatki schodowe i inne pomieszczenia do stanu sprzed remontu i ich wielokrotnym malowaniu. Ponadto wykonanie kilku prac remontowych jednocześnie zmniejsza dyskomfort mieszkańców związany z remontem. Odnosząc się z kolei do zarzutu powoda, jakoby nieprawidłowe miało być wskazanie w uchwale konkretnego podmiotu wykonującego remont Sąd pierwszej instancji wskazał, że takie działanie pozwanej należy uznać za prawidłowe, gdyż treść uchwały musi być jasna i precyzyjna oraz eliminować pole do ewentualnych sporów.

Sąd pierwszej instancji nie podzielił natomiast zarzutu pozwanej, jakoby powód przekroczył termin na zaskarżenie uchwał. W rozpoznawanej sprawie termin na zaskarżenie uchwały upływał z dniem 13 lutego 2015 r., zaś powód wniósł pozew w dniu 12 lutego 2015 r.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy oddalił powództwo. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. oraz § 2 i § 11 ust 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Apelację od tego wyroku wywiódł powód zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów mające istotny wpływ na wynik sprawy, polegające na:

a) oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa celem ustalenia, że rzeczywisty koszt remontu budynku jest około 78.000 zł niższy od kosztu, na który wyraziła zgodę pozwana, w konsekwencji czego realizacja zawartej umowy narazi pozwaną na niepowetowaną szkodę i będzie sprzeczne z interesami powoda;

b) uznaniu zeznań przedstawiciela pozwanej za spójne i rzetelne w zakresie tego, że remont nie spowodowałby wzrostu obciążeń właścicieli mieszkań;

c) uznaniu, że brak jest podstaw do przypisania mocy dowodowej kosztorysowi złożonemu przez powoda w sytuacji, gdy stanowił on element stanowiska procesowego powoda, a z jego treści wynikało, że realny koszt remontu budynku mógłby być znacznie niższy;

d) pominięciu dowodu z zeznań świadka M. M. w sytuacji, gdy świadek ten miał istotne informacje dotyczące stanu faktycznego podstawa wystąpienia powoda z pozwem, zwłaszcza co do tego, że w dniu 16 marca 2014 r. nie miało miejsca zebranie właścicieli lokali, na którym miała być podjęta uchwała nr (...);

2. naruszenie art. 25 u.w.l. poprzez uznanie, że głosowanie nad uchyleniem uchwały, która nie została powzięta, nie narusza prawa.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny aprobuje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, co nie wymaga ponownego ich przytaczania, i czyni je podstawą własnego rozstrzygnięcia.

Skarżący podnosząc zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. w istocie wiąże go z wadliwą jego zdaniem oceną zeznań M. L., przesłuchiwanego za stronę pozwaną kwestionując uznanie jego zeznań za wiarygodne przez Sąd Okręgowy, oraz z oceną kosztorysu robót złożonego do akt przez powoda.

Uzasadniając zarzut naruszenia tego przepisu w odniesieniu do wymienionych dowodów tym zarzut, skarżący nie wskazał jednak, z jakich konkretnie przyczyn stanowisko Sądu a quo dającego wiarę zeznaniom M. N. miałyby uchybiać kryteriom wskazanym w art. 233 § k.p.c. Na poparcie swojego zarzutu w tym zakresie skarżący przywołał jedynie swoje przekonanie, że nie jest możliwe przeprowadzenie remontu bez podwyższania miesięcznych obciążeń właścicieli lokali. Skarżący jednak pomija, że w zakwestionowanej przezeń uchwale (...)/2014 ustalono, że zapłata

wykonawcy nastąpi w ratach rozłożonych na kilka lat, co miało zabezpieczać interesy właścicieli przed ewentualnymi podwyżkami z tytułu przeprowadzonego remontu, i stało się to podstawą do rezygnacji z decyzji o zaciągnięciu kredytu bankowego. Nie sposób przy tym nie zauważyć, że powód nie twierdził, aby pomiędzy podjęciem kwestionowanej uchwały a datą wyrokowania doszło do podjęcia uchwał przez pozwaną Wspólnotę w przedmiocie podwyższenia stawek zaliczek na fundusz remontowy. Tym samym jego przekonanie, iż nie jest możliwym przeprowadzenie remontu bez zwiększenia obciążeń właścicieli mieszkań, jest tylko jego subiektywnym stanowiskiem. W konsekwencji kwestionowanie przezeń oceny zeznań M. N. ma charakter wyłącznie polemiczny wobec oceny tego dowodu dokonanej przez Sąd pierwszej instancji.

Natomiast jeśli chodzi o kosztorys ofertowy z lutego 2015 r. złożony do akt przez powoda, to rację ma Sąd Okręgowy podkreślając, że obejmuje on węższy zakres prac niż prace, o jakich mowa w zaskarżonej uchwale (...)/2014. Nie jest także podpisany, co nie pozwala na potraktowanie go jako dokument prywatny w rozumieniu art. 245 k.p.c. Nawet jeśli zgodnie z wnioskami powoda z apelacji, kosztorys ten miałby być potraktowany jako element jego stanowiska procesowego, to stanowisko to nie jest poparte w istocie żadnym dowodem pozwalającym przyjąć, że uchwała (...)/2014 narusza zasady prawidłowego zarządu bądź interes powoda.

Przypomnieć w tym miejscu należy, iż postawienie zarzutu naruszenia art. 233 §1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego, ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów; jeżeli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2005 r. sygn. IV CK 387/04, Lex nr 177263 oraz z dnia 27 września 2002 r. sygn. II CKN 817/00, Lex nr 56906).

Taka sytuacja w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi, zatem zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. należy uznać za całkowicie chybiony.

Skarżący podnosząc ten zarzut kwestionuje także oddalenie wniosków dowodowych przez Sąd Okręgowy co do zeznań M. M. oraz dowodu z opinii biegłego. Przepis art.233 §1 k.p.c. reguluje jednak wyłącznie kryteria, wedle których Sąd meriti ocenia materiał dowodowy, nie reguluje natomiast podstaw uwzględniania czy też oddalania wniosków dowodowych, stąd też oddalając wnioski dowodowe stron Sąd a quo nie może naruszyć przepisu art.233 k.p.c.

O ile natomiast intencją skarżącego było podniesienie zarzutów naruszenia tych przepisów postępowania, które regulują zakres postępowania dowodowego i „zdatność dowodową” określonych faktów, to przypomnieć należy, że Sąd Odwoławczy jest związany zawartymi w apelacji zarzutami dotyczącym naruszenia prawa procesowego - poza nieważnością postępowania (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

Ubocznie tylko w związku z tym należy stwierdzić, że istotnie w sprawach wymagających wiadomości specjalnych zachodzi potrzeba dopuszczenia dowodu z opinii biegłego. Powód upatrywał potrzeby dopuszczenia tego dowodu w konieczności zweryfikowania kosztów wykonania remontu, które w jego ocenie były zawyżone. Nie sposób jednak pominąć, że pozwana Wspólnota zlecając przeprowadzenie prac wykonawcy wskazanemu w uchwale, zawarła z nim umowę, w której jednym z elementów była cena za wykonane roboty. W warunkach gospodarki rynkowej to strony umowy decydują, jak wycenią określone prace i na jakich zasadach będą się rozliczać. Zatem okoliczność, że ten sam zakres robót można wykonać taniej lub drożej, zależy od woli samych stron.

W rozpoznawanej sprawie cena znalazła akceptację znacznej większości właścicieli lokali, co najważniejsze - uchwała nie nakładała na nich dodatkowych obciążeń w postaci podwyższenia stawki zaliczki na fundusz remontowy. Same twierdzenia strony nie mogą być przy tym podstawą do dopuszczania dowodu z opinii biegłego, jeśli nie są one wsparte

žadną rzeczową argumentacją pozwalającą poddać w wątpliwość dane wynikające dowodów zaoferowanych przez drugą stronę procesu.

Jak wyżej wskazano, kosztorys złożony przez powoda obejmuje węższy zakres prac, nie jest też podpisany, stąd też nie daje on uzasadnionych podstaw do snucia przypuszczeń, że koszt remontu wskazany w kwestionowanej uchwale jest na tyle wysoki, iż naruszałby zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszał interesy właściciela lokalu. W takiej sytuacji dopuszczanie dowodu z opinii biegłego, jak trafnie ocenił Sąd Okręgowy, prowadziłoby do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania. Podkreślić bowiem należy, iż oceniając wysokość kosztów remontu, nie jest wystarczającym ustaleniem, że koszty są ponadprzeciętnie wyższe niż te występujące na rynku, ale ustalenie, czy wydatkowanie tych środków przez Wspólnotę wypełniałoby którąkolwiek z przesłanek z art. 25 u w.l.

Jeśli chodzi natomiast o oddalenie wniosku o przesłuchanie świadka M. M., to z wniosku dowodowego powoda wynikało, że miałaby ona zeznawać przede wszystkim na okoliczności związane z podejmowaniem uchwały nr (...); powód stał bowiem na stanowisku, że uchwała ta w ogóle nie została podjęta. Dopóki jednak nie stwierdzono w odrębnym postępowaniu jej nieważności bądź nieistnienia, to nie ma podstaw ku temu, aby w niniejszej sprawie analizować te kwestie.

W konsekwencji bez znaczenia dla rozstrzygnięcia jest argumentacja powoda, naświetlającego okoliczności procedowania nad tą uchwałą, wszczęcia śledztwa przez Prokuraturę Rejonową w Gdyni. Te kwestie nie wymagały prowadzenia postępowania dowodowego, gdyż zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie. Tym samym trafna była decyzja Sądu Okręgowego oddaleniu wniosku o przesłuchanie świadka M. M..

W konsekwencji nie sposób zgodzić się z zarzutami skarżącego o naruszeniu przez Sąd Okręgowy przepisu art. 25 u w.l. Zarzuty powoda podważające uchwałę nr (...) zmierzały de facto do badania prawidłowości podjęcia uchwały nr (...), która nie jest przedmiotem niniejszego postępowania. Powtórzyć należy, że postępowanie o ustalenie jej nieważności bądź nieistnienia nie toczyło się, zatem ramy niniejszego procesu nie pozwalają na badanie tej kwestii, tym bardziej że remont już w czasie przesłuchania stron przed Sądem Okręgowym był na ukończeniu, zatem został zapewne do chwili orzekania przez Sąd Apelacyjny ukończony. Tym samym traci na znaczeniu kwestia podstaw do uchylenia uchwały nr (...) regulującej sposób finansowania remontu, skoro remont ten został przeprowadzony i sfinansowany w sposób odmienny niż uchwała, której istnienie powód kwestionuje.

Wprawdzie podnosząc w apelacji zarzut naruszenia art. 25 u w.l. skarżący łączy tylko z wadliwym jego zdaniem stanowiskiem Sądu Okręgowego co do uchwały nr 8/2015 r, to jednak Sąd Odwoławczy działając jako instancja merytoryczna jest zobligowany do zbadania z urzędu poprawności zastosowania prawa materialnego w odniesieniu do całego ustalonego stanu faktycznego. Podzielić zatem należy stanowisko Sądu Okręgowego, iż samo przeprowadzenie remontu o zakresie wskazanym w uchwale (...)/2014 należy uznać za służące poprawie substancji budynku, podniesieniu komfortu życia właścicieli lokali i podniesieniu poziomu ich bezpieczeństwa z uwagi na likwidację piecyków w gazowych dotąd podgrzewających wodę, a odmienne twierdzenia powoda kwestionującego przed Sądem pierwszej instancji celowość remontu (k. 79 w związku z k. 141) nie mogą się ostać w świetle doświadczenia życiowego. Sposób finansowania tej inwestycji rozłożony na kilka lat nie skutkował podwyższeniem stawki zaliczki na koszty remontu, co również należy uznać za korzystne dla właścicieli.

Nie mogą odnieść również skutku podnoszone przez powoda w postępowaniu apelacyjnym zarzuty co do braku zarządu pozwanej. Z uchwały nr (...) r. z dnia 12 grudnia 2015 r. (k. 231) wynika, że do zarządu powołana została M. M.. Wprawdzie powód złożył do akt kopię pozwu o uchylenie lub stwierdzenie nieważności tej uchwały (k. 262 i k. 288), jednak dopóki uchwała nie zostanie prawomocnie uchylona, nie ma podstaw do kwestionowania uprawnień M. M. do reprezentowania pozwanej. W warunkach procesu pozwana była przy tym reprezentowana przez pełnomocnika będącego adwokatem ustanowionym przez poprzedni zarząd, zatem gwarancje procesowe co do należytej reprezentacji stron były zachowane.

W tym stanie rzeczy Sąd Odwoławczy na mocy art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji, a o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108 §1 k.p.c. oraz § 11 ust. 1 pkt 1 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu( tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.)

SSA Ewa Tomaszewska SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Barbara Lewandowska