

Sygn. akt I ACa 1670/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 czerwca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Anna Cesarz

Sędziowie: SA Anna Beniak (spr.)

SA Alicja Myszkowska

Protokolant: sekr. sąd. Iga Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **B. J.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w Ł.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 27 września 2016 r. sygn. akt I C 505/16

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od B. J. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 1670/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 września 2016 roku wydanym w sprawie z powództwa B. J. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) o uchylenie uchwały, Sąd Okręgowy w Ł. oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu.

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne, a z których wynika, że powódka jest współwłaścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł., a zarazem członkiem tej Wspólnoty. W budynku, w którym mieści się pozwana Wspólnota od kilku lat istnieje problem rozprzestrzeniającego się robactwa.

W dniach od 24 sierpnia 2015 roku do 16 października 2015 roku w trybie indywidualnego zbierania głosów pozwana Wspólnota podjęła na podstawie art. 16 ust. 1 w związku z art. 22 ust. 3 pkt 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t. j. z 2000 r., nr 80, poz. 903) uchwałę nr 6/2015 z dnia 24 sierpnia 2015 roku w sprawie przymusowej sprzedaży należącego do powódki lokalu nr (...) znajdującego się w nieruchomości zabudowanej przy ul. (...) w Ł..

W przedmiotowej uchwale członkowie Wspólnoty w punkcie 1 wyrazili zgodę na wystąpienie z powództwem, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali przeciwko B. J., właściciele w/w lokalu mieszkalnego, o nakazanie sprzedaży lokalu, a w punkcie 2 udzielili Zarządowi pełnomocnictwa do wytoczenia w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej powództwa, o którym mowa w punkcie 1 uchwały.

W uzasadnieniu tej uchwały podano, że powódka wykracza w sposób rażący i jednocześnie uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu pozwanej Wspólnoty, a także, że przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

Wskazano, że niewłaściwe zachowanie powódki polega w szczególności na nieutrzymywaniu lokalu w należyтым stanie sanitarnym, co jest bezpośrednią przyczyną załęgnięcia się w lokalu nr (...) robactwa, w tym prusaków, które obecnie rozchodzą się po elewacji budynku, po częściach wspólnych nieruchomości, w szczególności po klatce schodowej oraz przemieszczają się do innych lokali mieszkalnych. Podano też, że takie zachowanie powódki jest uciążliwe w stopniu znacznym dla Wspólnoty oraz uniemożliwia normalne korzystanie z innych lokali oraz z części wspólnych nieruchomości pozostałym jej członkom, a nadto naraża Wspólnotę na dodatkowe koszty związane z utrzymaniem w odpowiednim stanie czystości jej części wspólnych. Wskazano też, że wielokrotne wezwania ustne przekazywane przez Zarząd Wspólnoty, jak i pisemne wezwanie do natychmiastowego zaprzestania niewłaściwych zachowań powódki, nie przyniosły żadnych efektów. Dodano, że właściciele lokali należący do Wspólnoty wielokrotnie wystosowywali do Zarządu Wspólnoty oraz zarządcy budynku pisma, w których wnosili o wystąpienie z powództwem z art. 16 ust.1 ustawy o własności lokali, gdyż wszelkie inne działania zarządu Wspólnoty wobec opisanego zachowania powódki okazały się nieskuteczne, a w budynku z tego powodu panują złe warunki sanitarne, rozmnaża się liczne robactwo, w tym prusaki.

Za podjęciem tej uchwały oddano 35 głosów, co stanowiło 52,52% udziałów, natomiast przeciwko podjęciu tej uchwały oddano 1 głos, co stanowiło 7,51% udziałów. Powódka otrzymała powiadomienie o uchwale – za pośrednictwem poczty – w dniu 17 grudnia 2015 roku.

W okresie poprzedzającym podjęcie skarżonej uchwały nr 6/2015 pozwana Wspólnota zwracała się kilkakrotnie do powódki z prośbami o wykonanie dezynsekcji w jej mieszkaniu. W dniu 13 lipca 2016 roku pozwana Wspólnota skierowała do powódki pisemne wezwanie ostateczne przedsądowe z dnia 13 lipca 2015 roku, którym wezwała powódkę do natychmiastowego zaprzestania niewłaściwych zachowań w sposób rażący i uporczywy wykraczających przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu Wspólnoty oraz czyniących korzystanie z innych lokali i nieruchomości wspólnej uciążliwym dla pozostałych członków Wspólnoty, wskazując w tym piśmie, że niewłaściwe zachowanie powódki polega m.in. na nieutrzymywaniu lokalu w należyтым stanie sanitarnym, co jest bezpośrednią przyczyną załęgnięcia się w mieszkaniu powódki robactwa w tym prusaków, które rozchodzą się po klatce schodowej i elewacji budynku oraz przemieszczają do innych lokali mieszkalnych. Powódka otrzymała powiadomienie o liście poleconym z w/w wezwaniem, którego jednak nie odebrała.

W latach 2013 – 2015 wielokrotnie zlecała zewnętrznej firmie wykonanie dezynsekcji w budynku przy ul. (...) w Ł., w tym także w lokalu mieszkalnym powódki. Zarówno Wspólnota, jak i jej członkowie zwracali się z prośbą o przeprowadzenie interwencji przez Policję i przez Miejską Stację Sanitarno – Epidemiologiczną w Ł. w mieszkaniu powódki z uwagi na zły stan sanitarny tego lokalu, który zagraża życiu i zdrowiu pozostałych mieszkańców budynku. Część członków pozwanej Wspólnoty występowała z prośbami do zarządu Wspólnoty o interwencję w sprawie złego stanu sanitarnego w mieszkaniu należącym do powódki, wskazując, że jest to źródłem pojawienia się prusaków w budynku, w którym mieści się Wspólnota.

Po podjęciu uchwały powódka przeprowadziła na własny koszt kilka dezynsekcji należącego do niej lokalu mieszkalnego. Pismem z dnia 6 kwietnia 2016 roku powódka zwróciła się do pozwanej Wspólnoty o przeprowadzenie dezynsekcji w całym bloku przy ul. (...) w Ł..

W dniu 18 maja 2016 roku powódka podczas przeprowadzania dezynsekcji całego budynku, w którym mieści się pozwana Wspólnota, udostępniła swoje mieszkanie celem wyłożenia preparatu służącego do zwalczania prusaków i karaczanów.

Pismem z 31 sierpnia 2016 roku pozostali członkowie Wspólnoty wystąpili do Zarządu Wspólnoty ze skargą, w której wnosili o wszczęcie odpowiednich procedur, które zobowiążą powódkę, a także właścicielkę innego lokalu mieszczącego się w budynku Wspólnoty – K. J., do efektywnej współpracy w sprawie utrzymania przez wyżej wymienione właściwego stanu sanitarnego

w ich lokalach w celu rozwiązania problemu rozprzestrzeniania się robactwa

w budynku. Nadto członkowie Wspólnoty wnosili o zwrócenie się w tej sprawie do odpowiednich instytucji, które obejmą nadzór w tym przedmiocie.

Powódka jest powiadamiana o planowanych zebraniach Wspólnoty. Powódka od bardzo dawna nie bierze udziału w tych zebraniach. Nie wzięła też udziału w zebraniu, które odbyło się 1 marca 2016 roku, na którym miała być dyskutowana kwestia uchylecia skarżonej przez nią uchwały nr 6/2015 z 28 sierpnia 2015 roku. Na tym zebraniu obecny był brat powódki, który powiadomił ją o tym, że sporna uchwała nie została uchylona.

W świetle powyższych ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo podlega oddaleniu w całości.

Na gruncie rozpoznawanej sprawy Sąd pierwszej instancji wskazał w pierwszej kolejności, że powódka jest właścicielem jednego z mieszkań w budynku, w którym mieści się pozwana Wspólnota, a o zaskarżonej uchwale nr 6/2015 z dnia 24 sierpnia 2015 roku dowiedziała się w dniu 17 grudnia 2015 roku. Tym samym powódka dochowała terminu do zaskarżenia wskazanej uchwały, skoro pozew w niniejszej sprawie złożyła dnia 25 stycznia 2016 roku.

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Sąd badając zasadność zaskarżonych uchwał bierze pod uwagę ich celowość, rzetelność i gospodarność.

W niniejszej sprawie zaskarżona została uchwała uchwały przewidzianej w treści art. 22 ust.3 pkt 7 u.w.l., upoważniająca zarząd wspólnoty mieszkaniowej do wystąpienia z powództwem o sprzedaż lokalu na podstawie art. 16 ust.1 u.w.l. Taka zaś uchwała nie wywołuje skutku równoznacznego z uwzględnieniem samego powództwa opartego na podstawie art. 16 ust.1 u.w.l.

Sąd pierwszej instancji podzielił pogląd wyrażony w judykaturze, że skarżona uchwała nie narusza interesu powódki, gdyż nie zmienia ani jej sytuacji prawnej, ani sytuacji faktycznej. Jej celem jest jedynie umocowanie Zarządu Wspólnoty do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 16 u.w.l. jako taka nie ma żadnego oddziaływania w sferę praw i obowiązków powódki, która jest właścicielką mieszkania nr (...). Samo wystąpienie do sądu z takim powództwem nie odnosi żadnych skutków dla sytuacji prawnej powódki, co przemawia tym bardziej za tym, że nie ma ona negatywnego wpływu na podlegający ochronie prawnej interes powódki.

Podkreślić należy, że kwestia istnienia podstaw domagania się przez Wspólnotę sprzedaży lokalu należącego do powódki należy do przedmiotu ewentualnego samodzielnego procesu, w którym wystąpiono by z takim żądaniem, a

uprzednia uchwała wspólnoty o upoważnieniu Zarządu do skierowania w tym zakresie roszczenia na drogę sądową nie warunkuje skuteczności tego typu żądania procesowego.

W sprawie o uchylenie tego rodzaju uchwały nie bada się bowiem przesłanek objętych art. 16 u.w.l., gdyż podlegają one weryfikacji dopiero po wystąpieniu przez Wspólnotę na drogę procesu o sprzedaż lokalu. Objęcie ich przedmiotem rozpoznania w sprawie o uchylenie uchwały oznaczałoby wkroczenie w kognicję sądu, który w przyszłości zajmie się sprawą o nakazanie sprzedaży.

Z materiału dowodowego nie wynika, aby pozwana Wspólnota nadużywała prawa do podjęcia skarżonej uchwały, skoro pomiędzy stronami istnieje konflikt, co do tego, czy źródłem rozprzestrzeniającego się w budynku robactwa jest zachowanie powódki, czy też nie. Sam problem występowania robactwa w bloku nie jest sporny. Dodać należy, że niniejszy wyrok w żaden sposób nie odnosi się do tego, która ze stron ma rację w tym konflikcie.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że okoliczności związane ze sposobem użytkowania lokalu przez powódkę i rzeczywiste występowanie uciążliwości, do których odwoływano się podejmując sporną uchwałę, dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie mają istotnego znaczenia.

Sąd ten nie dopatrył się błędów procedowania nad zaskarżoną uchwałą. Niezgodność uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem może wynikać także z wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Sporna uchwała nr 6/2015 została przegłosowana większością głosów członków Wspólnoty. Powódka w toku postępowania nie podważyła, że oddanie pod uchwałę głosu przez członków Wspólnoty nie było dobrowolne, czy też, że nie były to świadomie oddane głosy. Sąd Okręgowy zważył w szczególności, że powódka nie podważyła w niniejszym postępowaniu wartości dowodowej złożonych do akt upoważnień dla osób, które oddały głos za podjęciem tej uchwały.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od wyroku złożyła powódka, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1) obrazę przepisów prawa materialnego mającą istotny wpływ na wynik sprawy tj.:

a) art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że naruszenie interesu właściciela w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. nie obejmuje sytuacji zagrożenia ewentualnym wykonaniem uchwały poprzez wystąpienie przez wspólnotę do sądu z powództwem opartym na treści art. 16 ust. 1 u.w.l., ponieważ nie odnosi żadnych skutków dla sytuacji prawnej powódki i nie ma negatywnego wpływu na podlegający ochronie prawnej interes powódki, podczas gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu powinna prowadzić do wniosku, że skoro uchwała zmierza w swej treści do wykluczenia ze wspólnoty powódki właścicielki i tym samym pozbawienia jej konstytucyjnie chronionego prawa własności to tym samym wywołuje skutki dla sytuacji prawnej powódki i ma negatywny wpływ na podlegający ochronie prawnej interes powódki, a w konsekwencji niewłaściwe niezastosowanie art. 25 ust. 1 u.w.l.,

b) art. 16 ust. 1 u.w.l przez jego niezastosowanie do stanu faktycznego sprawy, w sytuacji, gdy przesłanki objęte art. 16 ust. 1 u.w.l,

a zwłaszcza te mówiące o wykracaniu w sposób rażący i uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu wspólnoty, a także niewłaściwym zachowaniu czyniącym korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i tym samym winny być zbadane

w sprawie, zasadność uchylenia uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l., w okolicznościach mniejszej sprawy, nie może być rozpatrywana w oderwaniu od treści art. 16 ust. 1 u.w.l., skoro wyartykułowana w zaskarżonej uchwale zgoda dotyczy wytoczenia właśnie powództwa

z art. 16 ust. 1 u.w.l.,

c) art. 30 u.w.l w zw. z art. 31 u.w.l poprzez ich niezastosowanie do stanu faktycznego sprawy, w sytuacji gdy uchwała nr 6/2015 ze względu na swój charakter winna zostać podjęta albo na obligatoryjnym rocznym zebraniu właścicieli lokali, o którym mowa

w art. 30 u.w.l, albo na „nadzwyczajnym” zebraniu właścicieli lokali, nigdy zaś w drodze indywidualnego zbierania głosów, a w konsekwencji błędnym uznaniu, że uchwała nr 6/2015 została podjęta we właściwym dla niej trybie i tym samym jest zgodna z prawem,

d) art. 144 k.c. w zw. z art. 222 § 2 k.c. w zw. z art. 16 ust. 1 u.w.l poprzez ich niezastosowanie do stanu faktycznego sprawy i tym samym nie uznanie uchwały nr 6/2015 za przedwczesną, mimo że uchwała

o zgodzie na wytoczenie powództwa o nakazanie sprzedaż lokalu powódki, powinna być traktowana jako ostateczność, a poprzedzać ją powinno wytoczenie powództwa z art. 144 k.c. w zw. z art. 222 § 2 k.c.

o zaniechanie immisji i dopiero bezskuteczność orzeczenia o zakazie immisji mogło by uzasadniać podjęcie uchwały o zgodzie na nakazanie sprzedaż lokalu powódki;

2) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że zaskarżona uchwała została podjęta zgodnie z prawem, podczas gdy prawidłowe ustalenia powinny prowadzić do wniosku, że w dokumencie zatytułowanym „Lista głosowania” nad uchwałą nr 6/2015 są przeróbki

i zapisy podważające wiarygodność wyników głosowania.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego; ewentualnie o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości i uchylenie uchwały nr 6/2015 Wspólnoty Mieszkaniowej D. 7 w Ł. podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów

w dniach 24 sierpnia 2015 roku do dnia 16 października 2015 roku oraz

o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podziela w całości poczynione ustalenia faktyczne

i rozważania jurydyczne Sądu Okręgowego dokonane w niniejszej sprawie. Podnoszone zaś przez powódkę zarzuty uznać należało za nietrafne.

Rozważając zarzuty naruszenia prawa materialnego w pierwszym rzędzie należy wskazać, że ustawodawca w przepisie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892), w sposób szczególny uregulował kwestię zaskarżania uchwał wspólnot mieszkaniowych. Stosownie bowiem do treści przywołanego przepisu właściciel lokalu może zaskarżyć do Sądu uchwałę z uwagi na jej niezgodność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Zaskarżenie uchwały w trybie ustawy o własności lokali powoduje,

że sąd orzekający bada zarówno zgodność uchwały z przepisami prawa,

jak i umową właścicieli lokali. Niezgodność z prawem uchwały zaskarżonej

w trybie ustawy o własności lokali może polegać zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej.

Wytaczając powództwo, strona powodowa może zatem czynić zarzuty merytorycznej lub formalnej sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa.

Zgodnie z dyspozycją art. 23 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Jeżeli lokal jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, współwłaściciele celem oddania głosu przypadającego na ich lokal w głosowaniu prowadzonym według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, obowiązani są ustanowić w formie pisemnej pełnomocnika. Ustanowienia pełnomocnika współwłaściciele lokalu dokonują większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 powołanej ustawy jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

Zaskarżona uchwała nr 6/2015 została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów od dnia 24 sierpnia 2015 roku do dnia 16 października 2015 roku, a dotyczy wyrażenia zgody na wystąpienie z powództwem, o którym mowa w cytowanym powyżej przepisie przeciwko B. J. właścicielki mieszkania nr (...), o nakazanie sprzedaży lokalu.

W uzasadnieniu tejże uchwały zostało podane, że B. J. jako jedna z właścicieli położonej w Ł. przy ul. (...) 7 wykracza w sposób rażący i jednocześnie uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu Wspólnoty Mieszkaniowej, a także przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. Niewłaściwe zachowanie polega w szczególności na nieutrzymywaniu lokalu w należyтым stanie sanitarnym, co jest bezpośrednią przyczyną załężnienia się w lokalu nr (...) robactwa, w tym prusaków, które obecnie rozchodzą się po elewacji budynku, po częściach wspólnych nieruchomości, w szczególności po klatce schodowej oraz przemieszczają się do innych lokali mieszkalnych. Zachowania właścicielki są uciążliwe w stopniu znacznym dla wspólnoty oraz uniemożliwiają normalne korzystanie z innych lokali oraz części wspólnych nieruchomości pozostałym jej członkom. Niewłaściwe zachowania narażają wspólnotę na dodatkowe koszty związane z utrzymaniem w odpowiedniej czystości części wspólnych (k 10 i 11).

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można zgodzić się ze skarżącą, jakoby podjęcie uchwały w drodze ich indywidualnego zbierania było nieprawidłowe. Jak wynika z treści przytoczonego wyżej art. 23 ustawy o własności lokali sam ustawodawca dopuszcza taką formę oddawania głosów, traktując ją w sposób równorzędny z oddaniem głosu na zebraniu. Wbrew zatem przekonaniu powódki, głosowanie nad uchwałą nie musiało się odbyć na zebraniu, o których mowa w art. 30 i 31 ustawy.

Za przyjęciem spornej uchwały głosowało 35 właścicieli lokali reprezentujących udziały w wysokości 52,52 % części w nieruchomości, a jeden głosujący pełnomocnik Gminy reprezentujący udział w wysokości 7,51 % części w nieruchomości wspólnej głosował przeciw. Nie ma racji powódka o ile kwestionuje prawidłowość zbierania głosów poprzez nie podanie ilości osób, które wstrzymały się od głosów, nie oddały głosu, a ile głosów było nieważnych. Argumentacja ta jest o tyle nietrafiona, że okoliczności te pozostają bez znaczenia dla wyniku głosowania, skoro uchwała została podjęta wobec uzyskania większości 52,52% głosów.

Nie zasługiwał też na uwzględnienie zarzut skarżącej jakoby podjęta uchwała naruszała jej interesy. Po pierwsze nie wykazała ona na czym to naruszenie miałoby polegać. Po wtóre zgodzić się należy z Sądem Okręgowym, że naruszenie interesu właściciela w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. nie obejmuje sytuacji zagrożenia ewentualnym wykonaniem uchwały o zgodzie na wytoczenie powództwa o nakazanie sprzedaży lokalu opartym na treści art. 16 ust. 1 u.w.l.

Jak trafnie stwierdził Sąd pierwszej instancji kwestia istnienia podstaw domagania się przez wspólnotę sprzedaży lokalu należącego do powódki należy do przedmiotu badania procesu wszczętego na skutek wystąpienia z takim żądaniem. Uchwała upoważniająca wspólnotę do wystąpienia na drogę procesu sądowego nie wywołuje skutku równoznacznego z uwzględnieniem przyszłego powództwa Wspólnoty.

Wbrew odmiennemu przekonaniu apelującej zaskarżona uchwała nie zmierza w swej treści do wykluczenia jej jako właścicielki ze wspólnoty

i tym samym pozbawienia konstytucyjnie chronionego prawa własności, które jest jednym z najbardziej fundamentalnych praw demokratycznego państwa prawa. Uchwała ta pozwala li tylko na wystąpienie przez wspólnotę z powództwem, którego zasadność będzie podlegała ocenie Sądu w w wytoczonym przez Wspólnotę postępowaniu.

Dodać tu można, że ustawowe nałożenie na zarządy wspólnot obowiązku uzyskiwania zgody na wytaczanie powództw opartych na przepisie art. 16 ust.1 u.w.l. wynika z zakwalifikowania tej czynności przez ustawodawcę do czynności przekraczających zwykły zarząd i de facto jest przejawem szczególnej ochrony praw właścicieli lokali. Dostrzegać bowiem należy, że w normalnym toku postępowania samo wytaczanie powództw cywilnych nie jest ustawowo obwarowane spełnieniem jakichkolwiek warunków wstępnych, czy wyrażaniem przez kogokolwiek zgody na wystąpienie z określonym procesem.

Nie można też zgodzić się z powódką, że w tej sprawie Sąd Okręgowy dopuścił się poczynienia błędnych ustaleń faktycznych poprzez przyjęcie, że zaskarżona uchwała została podjęta zgodnie z prawem, podczas gdy prawidłowe ustalenia powinny prowadzić do wniosku, że w dokumencie zatytułowanym „Lista do głosowania na uchwałę nr 6/2015” są przeróbki i zapisy podważające wiarygodność wyników głosowania. Zaprezentowana dla poparcia tego zarzutu argumentacja apelacji nie mogła odnieść oczekiwanego skutku, a to z tej przyczyny, że w aktach sprawy znajdują się upoważnienia (pełnomocnictwa rodzajowe), których prawidłowości i wartości dowodowej powódka nie podważała

Wobec tego Sąd drugiej instancji uznał, że Sąd pierwszej instancji, w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, ustalił wszystkie istotne dla niniejszej sprawy okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w zaoferowanym przez strony materiale dowodowym i przyjął je za podstawę swojego rozstrzygnięcia.

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego należało stwierdzić, że procesie nie wykazano, aby pozwana Wspólnota naruszyła prawa lub interesy powódki przez fakt podjęcia spornej uchwały.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozostawia wątpliwości co do tego, że na skutek skarg mieszkańców Wspólnota wielokrotnie kierowała ustne i pisemne wezwania do powódki zaprzestania zachowań uznawanych za niewłaściwe. Powyższe wezwania nie odnosiły rezultatów, a bezskuteczne okazały się również działania polegające na przeprowadzaniu dezynsekcji w mieszkaniu powódki, a także w całym bloku.

W tej sytuacji przygotowanie zaskarżonej uchwały i poddanie jej pod głosowanie pozostawało w kręgu obowiązków Zarządu Wspólnoty.

Mając na uwadze, że powódka nie wykazała wadliwości przy podejmowaniu spornej uchwały, jej niezgodności z prawem, zasadami współżycia społecznego, czy naruszenia interesów powódki, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powódki, zaś o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z § 8 ust. 1 pkt. 1 i § 10 ust. 1 pkt

2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804), obciążając nimi powódkę.