

Sygn. akt I ACa 927/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Halina Zarzeczna
Sędziowie:	SSA Mirosława Gołuńska (spr.) del. SSO Joanna Kitłowska-Moroz
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa R. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 15 października 2014 r., sygn. akt I C 713/14

oddala apelację.

Joanna Kitłowska-Moroz Halina Zarzeczna Mirosława Gołuńska

Sygn. akt I A Ca 927/14

UZASADNIENIE

Powód R. W. w pozwie z 14 czerwca 2014 roku skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S., domagał się uchylenia uchwały z dnia 22 kwietnia 2014 roku ,oznaczonej nr (...) wnosząc nadto o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

Według powoda uchwała pozwanej , powielająca treść wcześniejszej uchwały uchylonej przez sąd ,narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz jego interes. Uchwała nie precyzuje warunków adaptacji, a cena sprzedaży lokalu jest zaniżona, ponadto inwestorowi nie wyznaczono jakichkolwiek obowiązków, które zabezpieczyłyby interesy wspólnoty. Z tych przyczyn doszło do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powód powołał się także na naruszenie jego uzasadnionych interesów polegających na tym, że do adaptacji została przeznaczona część powierzchni strychowej znajdująca się nad jego lokalem mieszkalnym, przy

czym planowany rozkład pomieszczeń narusza istniejący w kamienicy pion pomieszczeń. W ocenie powoda – w ten sposób stworzono realne zagrożenie powstania immisji. Powód nadto odniósł zarzut, że poprzez podjęcie zaskarżonej uchwały pozwana wspólnota dopuściła się nadużycia prawa w rozumieniu art. 5 k.c.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

Według pozwanej skarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną ani interesu właścicieli lokali. Cena sprzedaży ustalona w uchwale nie jest rażąco zaniżona i odpowiada stawkom przyjmowanym przez inne wspólnoty mieszkaniowe do tego pozwana nie ma obowiązku ogłaszania przetargów lub ogłoszeń w prasie o zamiarze przeznaczenia sprzedaży części wspólnych, a wyboru D. S. jako inwestora dokonała z uwagi na to, że członkowie wspólnoty mają do niego zaufanie jako synu jednej z właścicielek lokali. Argumentem przemawiającym za sprzedażą adaptowanego lokalu tej osobie był fakt, że wspólnota potrzebuje zgromadzenie w niedługim czasie znacznych środków finansowych na remont. Według pozwanej nie było też celowe umieszczania w uchwale wszystkich postanowień dotyczących obowiązków stron, określa to bowiem oddzielna umowa, która zostanie zawarta jest po wejściu w życie uchwały. Pozwana wskazała, że nie zgadza się także z twierdzeniami powoda, że zaproponowany przez inwestora układ pomieszczeń będzie powodował immisje w jego lokalu, zaś żaden z przepisów prawa nie nakazuje budowania pomieszczeń w jednym pionie. Oznacza to, że uchwała nie narusza interesy powoda, który zaskarżając uchwałę kieruje się wyłącznie swoim dobrem. Pozwana za bezzasadny uznała także zarzut naruszenia art. 5 k.c.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 15 października 2014 roku uchylił zaskarżoną uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. z dnia 22 kwietnia 2014 roku (pkt I.) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Orzeczenie to zostało oparte na następujący ustaleniach :

R. W. jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku znajdującym w S. przy ulicy (...), dla którego to lokalu prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Z prawem własności powyższego lokali związany jest udział w 61/10000 części w nieruchomości wspólnej. W opisanym budynku znajduje się 11 wyodrębnionych lokali oraz lokale niewyodrębnione stanowiące własność Gminy Miasto S., a właściciele powyższych lokali tworzą wspólnotę mieszkaniową nieruchomości. Członkami tej wspólnoty są także E. S. i M. S., będący właścicielami lokalu numer (...). W 2012 roku D. S. - syn E. i M. S., zwrócił się wystąpił do Wspólnoty z wnioskiem o wyrażenie zgody na adaptację części powierzchni strychowej na lokal mieszkalny o powierzchni około 82 m², proponując cenę 500 złotych za 1 m² powierzchni liczonej po obrysie podłogi strychu. Projektowane mieszkanie miało znajdować się bezpośrednio nad lokalem numer (...), przy czym pomieszczenia kuchni i łazienki planowane były w części strychu znajdującej się nad pokojami w lokalu numer (...). Podłączenie do pionów wodnego i kanalizacyjnego miało nastąpić również z lokalu mieszkalnego numer (...). Zarząd Wspólnoty na podstawie dostępnych mu wypisów z aktów notarialnych ustalił, że zaproponowana przez D. S. cena w wysokości 500 złotych za m² powierzchni do adaptacji odpowiada cenom, za które sprzedawano powierzchnię strychową do adaptacji w innych wspólnotach mieszkaniowych. Zarząd Wspólnoty przygotował następnie projekt uchwały w tej sprawie, którą poddał pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów. Podjęto w dniu 15 maja 2012 roku uchwałę numer (...), w której wyrażono zgodę na adaptację części powierzchni strychowej na lokal mieszkalny o proponowanej powierzchni do adaptacji około 82 m² i cenie wykupu 500 złotych za m² liczonej po obrysie podłogi strychu na rzecz D. S., przy czym powyższa kwota miała zostać uiszczona w dwóch ratach. Po podjęciu uchwały zastrzeżenia co do projektu adaptacji powierzchni strychowej zgłosił R. W., który zakwestionował przede wszystkim rozkład pomieszczeń w planowanym lokalu mieszkalnym jako nieodpowiadający istniejącemu pionowi budynku oraz zanegował planowany sposób dokonania przyłączeń instalacji. D. S. w wyniku tych uwag zmienił częściowo projektowany układ pomieszczeń, jednak nadal powód miał zastrzeżenia co do tego, że kuchnia miała znajdować się bezpośrednio nad pokojem w mieszkaniu stanowiącym jego własność. Pomimo prowadzonych rozmów nie doszło w tej sprawie do porozumienia pomiędzy tymi osobami. Sąd Okręgowy w

Szczecinie prawomocnym wyrokiem z dnia 29 października 2013 roku, sygn. akt I C 1100/12 w wyniku powództwa R. W. uchylił powyższą uchwałę.

Zarząd Wspólnoty zwołał na dzień 31 marca 2014 roku zebranie właścicieli lokali, na którym poddano pod głosowanie projekt uchwały numer (...), w sprawie „wyrażenia zgody na adaptację części powierzchni strychowej na lokal mieszkalny na rzecz pana D. S.. Powierzchni do adaptacji około 82 m⁽²⁾ - szkic w załączeniu, proponowana cena wykupu 500 zł/m⁽²⁾ powierzchni liczonej po obrysie podłogi strychu. Kwota zostanie wpłacona w dwóch ratach, tj. pierwsza rata z chwilą uzyskania pozwolenia na budowę, druga do 31 maja 2015 roku. Podłączenie do instalacji wodno-kanalizacyjnej nastąpi na strychu, elektrycznej i gazowej z klatki schodowej”. Do projektu uchwały został dołączony szkic ze schematem projektowanego lokalu po adaptacji. Z uwagi na to, że w zebraniu w dniu 31 marca 2014 roku uczestniczyło jedynie część członków wspólnoty mieszkaniowej - głosowanie nad uchwałą numer (...) było kontynuowane w drodze indywidualnego zbierania głosów, które trwało do dnia 22 kwietnia 2014 roku. Udział w głosowaniu nad uchwałą numer (...) wzięło 10 członków wspólnoty. Za podjęciem uchwały głosowało 7 właścicieli lokali (w tym Gmina Miasto S.), którym przysługiwały łącznie 633/1000 udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciwko podjęciu uchwały głosowało 3 właścicieli lokali, którym przysługiwały łącznie 260/1000 udziałów w nieruchomości wspólnej. Nikt nie wstrzymał się od głosu. W tym samym trybie odbyło się głosowanie nad projektem uchwały „w sprawie zamieszczenia ogłoszenia ogólnodostępnego (prasa, portale internetowe) w sprawie sprzedaży części powierzchni strychowej. Wybór inwestora zostanie dokonany przez Wspólnotę Mieszkaniową w oparciu o załączone oferty”.

Za podjęciem uchwały głosowało 2 właścicieli lokali, którym przysługiwały łącznie 188/1000 udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciwko podjęciu uchwały głosowało 7 właścicieli lokali, którym przysługiwały łącznie 564/1000 udziałów w nieruchomości wspólnej. Wstrzymał się od głosowania 1 członek wspólnoty – Gmina Miasto S., której przysługiwało 141/1000 udziałów w nieruchomości wspólnej. Zarząd Wspólnoty w piśmie z dnia 5 maja 2014 roku zawiadomił powoda R. W. o podjęciu uchwały numer (...). Jednocześnie zawiadomił go, że nie została podjęta uchwała „w sprawie zamieszczenia ogłoszenia ogólnodostępnego (prasa, portale internetowe) w sprawie sprzedaży części powierzchni strychowej. Wybór inwestora zostanie dokonany przez Wspólnotę Mieszkaniową w oparciu o załączone oferty”. Projektowane mieszkanie ma znajdować się bezpośrednio nad lokalem numer (...), przy czym pomieszczenia kuchni planowane jest w dalszym ciągu w części strychu znajdującej się nad pokojami w lokalu numer (...). Podłączenie do pionów wodnego i kanalizacyjnego ma nastąpić z lokalu mieszkalnego numer (...), na co zgodę wyraziła właścicielka tego lokalu. Przyłącze elektryczne ma zostać wykonane z klatki schodowej.

Po tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd uznał, że powództwo o uchylenie skarżonej uchwały jest uzasadnione.

Sąd wskazał, że podstawą prawną powództwa jest art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy”. Powództwo przeciwko wspólnocie mieszkaniowej o uchylenie uchwały może być wytoczone w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a).

Przenosząc powyższe do sprawy Sąd stwierdził, że powód posiada legitymację czynną w sprawie, a pozew o uchylenie uchwały został złożony w terminie określonym w art. 25 ust. 1 a. Sąd następnie - po przypomnieniu przewidzianych w art. 25 ust. 1 ustawy podstaw dla zaskarżenia uchwały wspólnoty - wskazał, że powód zarzucił, iż uchwała jest niezgodna z prawem, a zarazem pozostaje w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza jego interesy.

W zakresie pierwszej podstawy powód powołał się na to, że głos oddany za powyższą uchwałą przez Gminę Miasto S. pozostaje w sprzeczności z prawem, które wymaga, by gmina działała w sposób legalny i zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Według powoda oddany wbrew tym kryteriom głos gminy, który skutkowa-

przyjęciem zaskarżonej uchwały, przesądza o niezgodności z prawem tej uchwały. Z tym zarzutem powoda koreluje jego twierdzenie o podjęciu uchwały w warunkach uzasadniających zastosowanie art. 5 k.c. Odnosząc się do powyższego zarzutu Sąd wskazał, że w judykaturze i doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się, że niezgodność z prawem 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 innymi przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Strona może przy tym podnieść zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i zarzuty formalne, związane z wadami postępowania prowadzącymi do jej podjęcia – z tym zastrzeżeniem, że zarzuty formalne mogą być podstawą uchylecia uchwały tylko w sytuacji, gdy zostanie wykazane, że tego rodzaju naruszenie miało wpływ na podjęcie i treść uchwały. Przenosząc to do sprawy Sąd ocenił, że zarzut powoda o niezgodności uchwały z prawem z przyczyny niewłaściwego sposobu głosowania przez Gminę Miasto S. jako członka wspólnoty mieszkaniowej jest chybiony. Głos oddany przez Gminę Miasto S. za podjęciem zaskarżonej uchwały nie był głosem nieważnym, nie naruszał też zasad prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną. Sąd podkreślił, że skoro każdy członek wspólnoty mieszkaniowej ma prawo uczestniczyć w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej i oddawać głos w sposób swobodny, bez tłumaczenia się ze swoich motywów, nie można oceniać tego rodzaju oświadczenia woli z punktu widzenia kryteriów określonych w art. 5 k.c. Tym bardziej przepis ten nie ma zastosowania do uchwał wspólnot mieszkaniowej, albowiem art. 5 k.c. dotyczy sytuacji, w której odmawia się udzielenie ochrony prawnej danemu prawu podmiotowemu z uwagi na czynienie z niego użytku, który byłby sprzeczny ze społeczni – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. W przypadku podjęcia uchwały przez wspólnotę mieszkaniową nie mamy natomiast do czynienia z realizacją prawa podmiotowego, lecz z uchwaleniem szczególnego rodzaju aktu prawnego. Ta decyzja wspólnoty mieszkaniowej podlega ocenie jedynie z punktu widzenia kryteriów przewidzianych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Przepis ten nie przewiduje możliwości uchylecia uchwały z powodu jej niezgodności z zasadami współzycia społecznego, albowiem pojęcia prawa należy rozumieć wyłącznie jako prawo powszechnie obowiązujące, którego źródłem nie są reguły słuszności. Sąd zresztą nie stwierdził też by skarżona uchwała narusza jakąkolwiek zasadę współzycia społecznego. Za nieistotne Sąd uznał to, że skarżona uchwała powtarza w swych podstawowych elementach treść innej uchwały, która została uchylona prawomocnym wyrokiem sądu, szczególnie w sytuacji, gdy zasadniczą przyczyną uchylecia pierwszej uchwały była wadliwość postępowania prowadzącego do jej podjęcia przez pozwaną wspólnotę.

Za uzasadniony uznał Sąd natomiast zarzut powoda, że uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną stwierdzając, iż w sprawach dotyczących majątku wspólnoty mieszkaniowej wymóg prawidłowego wykonywania zarządu obejmuje przede wszystkim obowiązek podejmowania decyzji racjonalnych i uzasadnionych interesem całej wspólnoty mieszkaniowej. Przedmiotem uchwały nr (...) było wyrażenie zgody na adaptację powierzchni strychowej stanowiącej część nieruchomości wspólnej celem wybudowania lokalu mieszkalnego mającego stanowić następnie przedmiot odrębnej własności i sprzedaży na rzecz osoby mającej wykonać roboty adaptacyjne. Oznacza to, że zrealizowanie uchwały prowadziłyby do wyłączenia nowo powstałego lokalu z nieruchomości wspólnej. Dla ustalenia, czy dokonanie tej czynności byłoby zgodne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomości wspólnej konieczne było wyjaśnienie czy wyodrębnienie i sprzedaż lokalu nie wpływałoby z jednej strony negatywnie na możliwość korzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, a następnie, czy w zamian za ten lokal wspólnota mieszkaniowa otrzymałaby świadczenia ekwiwalentne. W ocenie Sądu pierwszej instancji z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że część strychu mająca stanowić przedmiot adaptacji nie jest niezbędna do prawidłowego korzystania z nieruchomości wspólnej, o czym zresztą świadczy fakt, że jest ona w bardzo ograniczonym zakresie użytkowana przez członków wspólnoty. Samo wyłączenie tego pomieszczenia z nieruchomości wspólnej nie wpłynie więc negatywnie na funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej. Decyzję o przeznaczeniu części strychu na adaptacji na lokal mieszkalny przeznaczony do sprzedaży Sąd ocenił jako racjonalną. Pozwana wspólnota mieszkaniowa powinna jednak w zamian za ten element części wspólnej uzyskać świadczenie ekwiwalentne. Warunek ten będzie spełniony wówczas, gdy cena sprzedaży adaptowanego lokalu będzie odpowiadać cenie rynkowej. Oznacza to, że jeżeli z ofertą nabycia lokalu wystąpiła konkretna osoba, to wspólnota mieszkaniowa powinna w ramach prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną ustalić, czy zaproponowana cena ma w istocie walor rynkowy. W ocenie Sądu Wspólnota jednak zaniechała podjęcia czynności, które w sposób obiektywny pozwoliłyby ustalić wartość rynkową części strychu mającej stanowić przedmiot adaptacji. Do takich wniosków Sąd

doszedł oceniając dowody zebrane w sprawie, a mianowicie zeznania świadka R. K. i przedłożone dokumenty. Z dowodów tych wynika, że zarząd wspólnoty ograniczył się wyłącznie do ustalenia, że podobne stawki za 1 m² strychu adaptowanego na lokal mieszkalny były stosowane w niektórych innych wspólnotach mieszkaniowych na terenie S.. Sąd uznał, że ograniczenie się tylko do takich działań zarządu wspólnoty nie było wystarczające do ustalenia, że cena sprzedaży ustalona w zaskarżonej uchwale ma charakter rynkowy, tym bardziej, że obie porównawcze transakcje były z 2011 roku. Oznacza to, że pozwana nie ustaliła w sposób wiarygodny, że cena sprzedaży lokalu do adaptacji w wysokości 500 zł za metr² odpowiada aktualnej wartości rynkowej spornego pomieszczenia strychowego. Sąd wziął też pod uwagę, że o rzeczywistej cenie sprzedaży decydują negocjacje z potencjalnym nabywcą, jednak wymagałoby to zbadania rynku nieruchomości. Pozwana ma rację twierząc, że nie miała obowiązku przeprowadzenia przetargu na sprzedaż lokalu lub poszukiwania potencjalnych nabywców w drodze ogłoszenia celem wyszukania najlepszej oferty, jednak w sytuacji, w której zrezygnowała z powyższego trybu zbycia spornego pomieszczenia strychowego, powinna podjąć inne czynności pozwalające w sposób obiektywny ocenić ofertę złożoną przez D. S., takie jak na przykład zlecenie sporządzenia operatu szacunkowego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Pozwana, a dokładniej jej zarząd, zaniechali dokonania tego rodzaju działań, co według Sądu Okręgowego nie pozwala stwierdzić, czy cena sprzedaży określona w zaskarżonej uchwale ma charakter ekwiwalenty w stosunku do przedmiotu świadczenia pozwanej wspólnoty. Sąd dodał, że z punktu widzenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną nie można przypisywać decydującego znaczenia innym okolicznościom związanym przede wszystkim z osobą nabywcy. Wprawdzie to pozwana decyduje, czy chce zbyć lokal i ona dokonuje wyboru kontrahenta, jednak powinna swój wybór ograniczyć do osób oferujących cenę rynkową, gdyż tylko wówczas jej decyzja będzie ekonomicznie uzasadniona. Jedynie w sytuacji, gdy więcej niż jedna oferta jest do siebie zbliżona pod względem finansowym, wspólnota może uwzględnić inne przesłanki przemawiające za wyborem określonego nabywcy takie jak jego wiarygodność i powiązania rodzinne z członkami wspólnoty. Innymi słowy, pozwana wspólnota miała prawo wybrać ofertę zgłoszoną przez D. S. bez poszukiwania innych oferentów z uwagi na zaufanie darzone jego i innych członków jego rodziny, jednak powinno to zostać poprzedzone ustaleniem, że jego propozycja jest korzystna finansowa i odpowiada cenie możliwej do uzyskania na wolnym rynku za lokal przeznaczony do adaptacji czego zaniechano. Sąd odnosząc się do twierdzeń pozwanej, że za przyjęciem ofert D. S. przemawiał fakt, iż Wspólnota potrzebuje pilnie środków finansowych na remont nieruchomości wspólnej, które zapewnić miał D. S., zauważył co następuje: po pierwsze z dokumentów przedłożonych przez powoda wynika, że pozwana zdecydowała się wykonać remont z własnych środków, co wskazuje, że dysponuje odpowiednimi funduszami na ten cel. Po drugie, brak racjonalnych podstaw do przyjęcia, że podjęcie przez pozwaną wspólnotę czynności zmierzających do ustalenia, czy oferta zgłoszona przez D. S. ma charakter rynkowy, wpłynęłaby negatywnie na możliwość uzyskania środków ze sprzedaży spornego pomieszczenia na rzecz tego lub ewentualnego innego nabywcy. Ponadto skoro pozwana planuje inwestycje związane z remontem nieruchomości wspólnej, to powinna dążyć do uzyskania jak najlepszej oferty za sporne pomieszczenie strychowe przeznaczone do adaptacji celem przeznaczenia uzyskanych w ten sposób środków na prace remontowe.

W konsekwencji Sąd uznał, że pozwana podejmując zaskarżoną uchwałę naruszyła zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, albowiem nie podjęła czynności zmierzających do ustalenia, czy cena, którą D. S. miałby zapłacić na rzecz pozwanej wspólnoty, odpowiada wartości rynkowej części nieruchomości wspólnej przeznaczonej do sprzedaży. Sąd zauważył nadto, że uchwała ta nie określa wszystkich istotnych postanowień czynności, na której wykonanie zostaje wyrażona zgoda. Sąd wziął pod uwagę, że z zeznań świadka R. K. wynika, że powyższa uchwała miała niejako charakter wstępny, albowiem wszystkie istotne postanowienia miały zostać zawarte w odrębnej umowie zawartej pomiędzy pozwanym a D. S., na której zawarcie pozwana miałaby wyrazić w późniejszej uchwale. Taki tryb Sąd uznał za właściwy z uwagi na to, że dopiero po wykonaniu adaptacji mógłby powstać samodzielny lokal mieszkalny mogący stanowić przedmiot umowy sprzedaży z D. S.. Tym niemniej przyznał rację powodowi, że do czasu zawarcia tej umowy sprzedaży celowe byłoby uregulowanie praw i obowiązków stron związanych z jednej strony z samym procesem adaptacji pomieszczenia, zaś z drugiej strony z ustaleniem treści przyszłej umowy sprzedaży. Zgoda na zawarcie takiej umowy przez zarząd wspólnoty powinna być udzielona przez właścicieli lokali w formie uchwały, przy czym ta uchwała powinna zawierać wszystkie istotne postanowienia takiej projektowanej umowy, takie jak np. termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji, termin zawarcia umowy ostatecznej, skutki niewykonania zobowiązania przez

nabywcę, sposób zabezpieczenia zapłaty ceny sprzedaży itp. Zaskarżona uchwała tych wymogów w żaden sposób nie spełnia, co również narusza zasady prawidłowego zarządu. Te okoliczności skutkowały uchynieniem zaskarżonej uchwały.

Sąd nie podzielił natomiast zarzutu powoda, że uchwała narusza jego uzasadnione interesy jako właściciela lokalu. Poza sporem pozostaje, że przedmiotem adaptacji ma być część strychu znajdująca się bezpośrednio nad lokalem mieszkalnym powoda, przy czym układ pomieszczeń w planowanym mieszkaniu nie odpowiada w pełni rozkładowi pomieszczeń w pionie budynku. Jednak ta okoliczność w ocenie sądu nie daje podstaw do przyjęcia, że na skutek wyrażenie zgody na adaptację strychu dojdzie do naruszenia interesu powoda, albowiem zostanie on narażony na immisję z nowopowstałego lokalu. Po pierwsze, z samego faktu, że kuchnia w mieszkaniu powstałym w wyniku adaptacji będzie znajdować się nad pokojem mieszkalnym powoda nie można wyprowadzać wniosku, że takie usytuowanie pomieszczeń będzie dla niego uciążliwe i generowało dla niego nadmierne hałasy lub groziło mu zalaniem albo innymi immisjami. Jest powszechnie wiadomo, że mieszkanie w budynku wielorodzinnym nie zapewnia całkowitej izolacji od sąsiednich mieszkań. Z tego względu osoba mieszkająca w takim budynku musi się liczyć z koniecznością znoszenia dźwięków lub zapachów pochodzących z innych lokali albo części wspólnych budynku. Brak racjonalnych podstaw do przyjęcia, że umieszczenie nad izbami mieszkalnymi łazienki lub kuchni będzie bardziej uciążliwe niż na przykład usytuowanie w tym samym miejscu pokoju. Po drugie, zauważyć trzeba, że nie istnieje bezwzględny obowiązek zachowania tego samego rozkładu pomieszczeń w pionie budynku. Z tego względu nie można wyprowadzić wniosku, że projektowany rozkład pomieszczeń jest sprzeczny z przepisami prawa budowlanego lub innego przepisami powszechnie obowiązującego. Ostatecznie zachowanie wymogów technicznych przez projektowaną inwestycję będzie podlegało ocenie w postępowaniu administracyjnym związanym z uzyskaniem pozwolenia na budowę, w ramach którego powód jako właściciel sąsiedniego lokalu będzie mógł uczestniczyć i podejmować odpowiednie czynności w celu ochrony swych interesów.

O kosztach procesu Sąd orzekł mając na uwadze wynik procesu, na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana, która zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła :

I. naruszenie prawa materialnego, a to art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali przez przyjęcie, że w sprawie zachodzą przesłanki do uwzględnienia powództwa, a tym samym zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu;

II. naruszenie prawa procesowego, którego uchybienie mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj.

1. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. przez uznanie przez Sąd I instancji, że:

- czynności zarządu pozwanej wspólnoty nie były wystarczające do przyjęcia, że cena sprzedaży części wspólnych ustalona w zaskarżonej uchwale ma charakter rynkowy,

- zaskarżona uchwała winna dodatkowo określać warunki projektowanej umowy z osobą dokonującą adaptacji części wspólnych, tj. termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji, termin zawarcia umowy ostatecznej, skutki niewykonania zobowiązania przez nabywcę, sposób zabezpieczenia zapłaty ceny,

2. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. przez dokonanie przez Sąd ustaleń co do wartości adaptacji bez przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego w sytuacji, gdy w sprawie wymagane były wiadomości specjalne odnośnie wyceny wartości adaptacji,

3. art. 207 § 6 k.p.c. poprzez dopuszczenie dowodów z przesłuchania w charakterze świadków : D. W., M. W. (1) oraz M. W. (2), a następnie ustalenie stanu faktycznego na podstawie zeznań w/w osób w sytuacji nieuprawdopodobnienia przez powoda okoliczności uzasadniających dopuszczenia takich dowodów w piśmie z dnia 8 października 2014 r.

W konsekwencji takich zarzutów pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji.

Pozwana uzasadniając tak skonstruowane zarzuty podtrzymała swoje stanowisko, że zarząd wspólnoty - reprezentowany przez podmiot zawodowo zajmujący się zarządzaniem nieruchomościami - posiada wiedzę na temat średnich cen adaptacji w (...) wspólnotach mieszkaniowych. Zatem kryterium ceny nie może stanowić jedynej czy najważniejszej przesłanki wyboru oferty na adaptację części wspólnych. Skoro członkowie wspólnoty, w tym Gmina Miasto S., zostali poinformowani przez zarządcę pozwanej wspólnoty o średnich stawkach adaptacji i zaakceptowali taką kwotę, to błędnym jest przyjęcie, że przyjęta w zaskarżonej uchwale stawka narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a z pewnością brak jest dowodów na tę okoliczność. W kontekście ustalenia ceny za adaptację istotna jest osoba Pana S., który to znany jest właścicielom lokali, co stanowi dla nich wystarczającą rekomendację do wyrażenia zgody na zaadaptowanie przez niego części wspólnych. Potwierdzone to zostało w zeznaniach R. K., M. W. (3) i E. B..

Pozwana zarzuciła, że dokonując oceny wartości rynkowej adaptacji Sąd winien oprzeć się na opinii biegłego sądowego, który to określiłby, czy wskazana w uchwale cena adaptacji jest odpowiednia, czy też zbyt niska, biorąc przy tym pod uwagę elementy wskazane przez Sąd w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, tj. m.in. położenie, przeznaczenie nieruchomości, standard wyposażenia, stopień zużycia, itp. Brak takiej opinii powinien skutkować pominięciem przez Sąd zarzutów dotyczących rzekomo zbyt niskiej ceny za adaptację. Co do wniosków Sądu, że skarżona uchwała nie zawiera warunków adaptacji pozwana podkreśliła, że powszechną praktyką we wspólnotach mieszkaniowych jest nie określanie szczegółów samej adaptacji, w tym obowiązków stron, to uściśła oddzielna umowa, która zawierana jest po wejściu w życie uchwały co nastąpiłoby też w omawianej sprawie. Brak przy tym przepisów wymagających aż tak szczegółowego ustalenia warunków adaptacji, jak również ewentualnej umowy z inwestorem.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie odnosząc się szerzej do zarzutów apelacyjnych pozwanej oraz kwestionując w części ustalenia Sądu pierwszej instancji co do tego czy skarżona uchwała narusza prawo oraz jego uzasadniony interes.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje :

apelacja pozwanej jest pozbawiona zasadności .

Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (uchwała SN z dnia 31 stycznia 2008 r. ,III CZP 49/07, Lex nr 341125). W tej sprawie pozwana zarzucała Sądowi pierwszej instancji : naruszenie prawa procesowego oraz naruszenia wskazanych przepisów ustawy o własności lokali przez ich błędną wykładnię .

Przed przejściem do oceny zarzutów apelacji pozwanej Sąd Odwoławczy już tylko krótko przypomina , że art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (dalej określanej jako ustawa lub u.w.l.) stanowi ,że 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. Ustawa , tak jak to już wskazał Sąd pierwszej instancji wyróżnia więc cztery przesłanki zaskarżania uchwał właścicieli lokali : 1/ niezgodność z przepisami prawa,2/ niezgodność z umową właścicieli lokali ,3/ naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną,4/ naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. W ocenie powoda uchwała narusza przesłanki wskazane wyżej po poz. 1, 3 i 4 , Sąd Okręgowy uznał natomiast ,że uchwała narusza jedynie zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. W tym miejscu można już tylko dodać ,że każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia , a naruszenie przez uchwałę już tylko którejkolwiek z nich uzasadnia uchylenie uchwały.

Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Z naruszeniem przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną możemy mówić jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ew. ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała zebrania właścicieli lokali może być uznana za krzywdzącą wówczas gdy cel pokrzywdzenia istniał w czasie podejmowania uchwały ,jak i wtedy ,gdy treść uchwały spowodowała, że jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu . Przy ocenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej należy również pamiętać o tym ,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. Sąd badając zasadność podjętej uchwały bierze pod uwagę jej celowość, rzetelność i gospodarność.

Z odrębną własnością lokalu związane jest prawo współwłasności nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a współwłasności nieruchomości wspólnej nie można znieść dopóki trwa odrębna własność lokali (art. 3 u.w.l.). Z celu, któremu służy nieruchomość wspólna, wynika, że istnieją takie części budynku i gruntu, które nie mogą być wyłączone z zakresu nieruchomości wspólnej, a zatem muszą być objęte współwłasnością. Chodzi o te części budynku, z których korzystanie warunkuje prawidłowe korzystanie z przynajmniej dwóch samodzielnych lokali, oraz te, których włączenie do jednego samodzielnego lokalu pozbawiłoby samodzielności inne lokale. Ustawodawca dopuszcza jednak możliwość dokonania nadbudowy i przebudowy nieruchomości wspólnej. To, że ustawodawca akceptuje takie działania już po wyznaczeniu granic nieruchomości wspólnej wynika z art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l., zgodnie z którym w dużych wspólnotach czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego oraz udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Jednym słowem pomieszczenia strychowe mogą stanowić taki element nieruchomości wspólnej ,których odłączenie nie utrudni korzystania z lokali mieszkalnych , a to że taka sytuacja ma miejsce w rozpoznawanej sprawie świadczy również stanowisko powoda który co do zasady nie kwestionuje możliwości z części wspólnej - strychu - wykonania wskutek adaptacji lokalu mieszkalnego. Takich też ustaleń dokonał Sąd pierwszej instancji.

Po tych ogólnych rozważaniach , powracając do sprawy , Sąd Odwoławczy już tylko krótko zauważa ,że kwestionowana uchwała została podjęta w trybie mieszanym ,tzn. głosy zostały oddane częściowo na zebraniu ,częściowo zaś w trybie indywidualnego ich zbierania. Tryb podejmowania uchwał przez właścicieli oraz warunki podejmowania uchwał określa art. 23 u.w.l. Skuteczne podjęcie uchwały następuje wówczas ,gdy za uchwałą opowie się większość głosów właścicieli lokali liczona według wielkości udziałów. Taka sytuacja miała miejsce co do głosowania nad skarżoną uchwałą. Powód zaskarżył uchwałę w ustawowym terminie , nie zarzucał uchybień formalnych przy jej podejmowaniu . Przechodząc do oceny zasadności zarzutów apelacyjnych w pierwszej kolejności trzeba się odnieść do zarzutów naruszenia prawa procesowego. Naruszenie przepisów postępowania oznacza działanie sądu niezgodne z przepisami prawa procesowego. W praktyce chodzi o zarzuty związane z uchybieniami ,których - w ocenie skarżącego -dopuszczył się sąd pierwszej instancji w postępowaniu lub przy rozstrzygnięciu (System prawa procesowego cywilnego , t.IIcz.1 , pod. red.T.Erecińskiego, LexisNexis , s.204). Pierwsze z nich związane są z postępowaniem sądu wbrew przepisom prawa procesowego, mogą więc one powstawać przez cały czas rozpoznawania sprawy .Drugie natomiast są związane w zasadzie z niewłaściwym zastosowaniem prawa materialnego, co oznacza ,że mogą one powstać dopiero w związku z wydaniem orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie. W obu wypadkach należy zawsze stwierdzić istnienie związku przyczynowego między naruszeniem przepisu proceduralnego , a treścią orzeczenia. Istotne jest przy tym czy naruszenie przepisów postępowania mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Tak więc od skarżącego należy oczekiwać nie tylko wskazania przepisu postępowania, który został naruszony – przynajmniej w jego przekonaniu - i wyjaśnienia na czym to polegało ,lecz także wykazaniu, jaki mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy. Jednym

słowem skarżący powinien wykazać , że następstwa stwierdzonych wadliwości postępowania były tego rodzaju ,że mogły kształtować lub współkształtować treść zaskarżonego orzeczenia.

W przedmiotowej sprawie przez Sądem Okręgowym były wyznaczone dwa terminy rozpraw, pierwsza została na uzasadniony wniosek powoda odroczone. Merytoryczny charakter miało drugie posiedzenie w toku którego przeprowadzono wszystkie dowody zgłoszone przez obie strony ,po czym nastąpiło zamknięcie rozprawy ,wyrok został ogłoszony w terminie publikacyjnym. W ten sposób Sąd dopuścił dowód ze świadków zgłoszonych przez powoda w piśmie z dnia 8.10.2014 r., tj. M. W. (1), M. W. (2) i D. W. . Apelująca pozwana zarzucała ,że taki sposób procedowania naruszał art. 207 § 6 k.p.c. Powód w przedmiotowej sprawie występował sam, nie był reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika. Pozostawał on w błędnym przekonaniu ,że musi posiadać zgodę Sądu na złożenie wniosków dowodowych. W sprawie jest ostatecznie niesporne ,że dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów zgłoszonych przez powoda we wskazanym piśmie oraz w toku samej rozprawy z dnia 8.10.2014 r. w żaden sposób nie przedłużyło postępowania. Nadto ,co istotne w sprawie , sam apelujący nie podał w jaki to sposób uchybienie wskazanemu przepisowi procesowemu miało istotny wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia. Stąd wskazany zarzut apelacyjny należało ocenić jako bezzasadny.

Co do pozostałych zarzutów procesowych : Sąd pierwszej instancji uznając ,że skarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną stwierdził ,że po pierwsze - przyjmując cenę 500 zł za m² powierzchni strychowej adaptowanej na lokal mieszkalny wspólnota w żaden sposób nie ustaliła czy jest to cena rynkowa , właściwa i tym samym najbardziej korzystna , a po drugie - skarżona uchwała nie zawiera danych ,które by pozwalały członkom wspólnoty dokładniej ocenić zasadność wyrażenia zgody na adaptacje oraz zabezpieczyły interesy samej wspólnoty w toku procesu budowlanego i dalszych czynności .

Co do zasady uszczuplenie za aprobatą właścicieli wyrażoną w uchwale, nieruchomości wspólnej, nie narusza przepisów odnoszonych do współwłasności w nieruchomości wspólnej (por. art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l.), chyba że doszłoby do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania albo nieusprawiedliwionego pokrzywdzenia członka wspólnoty mieszkaniowej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5.10.2012 r. I ACa 1357/11 ,LEX nr 1281087). Z treści art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. wynika prawo do udzielenia w drodze uchwały "zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego". Tak jednoznaczne brzmienie przepisu nie pozostawia wątpliwości, że uchwałą większości - w trybie art. 23 ust. 2 u.w.l. (lub ust. 2a), może zostać podjęta zarówno decyzja o zgodzie na przebudowę nieruchomości wspólnej (tu strychu), jak i następnie ustanowienie odrębnej własności lokalu i nią rozporządzenie, a w konsekwencji także zgoda na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Ustawa o własności lokali (podobnie jak i kodeks cywilny) nie zawiera- co podkreślała pozwana - przepisów określających treść uchwał podejmowanych poczynając od wyrażenia zgody na przebudowę nieruchomości wspólnej w celu ustanowienia odrębnego lokalu mieszkalnego . Stąd jest oczywiście możliwe czasowe rozdzielenie uchwał koniecznych z uwzględnieniem treści art. 22 ust.2 oraz ust. 3 pkt 5 , pkt 5a u.w.l. Oznacza to w konsekwencji ,że członkowie wspólnoty mogą podjąć uchwałę o wyrażeniu jedynie zgody na przebudowę części nieruchomości wspólnej na lokal mieszkalny, niewątpliwie jednak powinni mieć szersze informacje co do skutków i warunków takiej zgody , tak by byli w stanie podjąć świadomą decyzję , co do tak istotnej dla nich czynności. W tej sprawie informacji co do warunków i przebiegu przyszłej adaptacji niewątpliwie zabrakło. Co do ceny (wartości) adaptowanej powierzchni strychowej - dla ustalenia czy głosujący za uchwałą członkowie wspólnoty w ogóle orientowali się co do ceny rynkowej adaptowanej powierzchni strychowej oraz czy decydującym dla nich była zasadniczo tylko osoba oferenta takiej zabudowy zasadne jest przywołanie treści zeznań świadków, w pierwszej kolejności wskazanych przez stronę pozwaną. M. W. (3) (właścicielka lokalu również adaptowanego z ze strychu) zeznała ,że : nie ustalaliśmy czy nie ma więcej chętnych (na adaptację) ,co do ceny była chyba jakieś negocjacje między chętnym , a zarządem. Przedstawiciel Gminy poparł propozycję stawki 500 zł , mówił że są stawki niższe i wyższe. Rodzice powoda mówili ,ze można uzyskać wyższe stawki. Nie byliśmy zainteresowani wyższą ceną. Znamy pana S. , nie spodziewamy się żadnych kłopotów z jego strony... Nie znam zdolności finansowej inwestora. E. B. zeznała ,że : nie wie jakie były motywy podjęcia uchwały ,

nie było nie przeciwko dlatego taka uchwała została podjęta. Nie wie czy szukaliśmy innych chętnych. Co do ceny sprzedaży - mogę tylko przypuszczać ,że był jakiś operat, ale tego nie wiem .Pani R. (K. -pracownik zarządcy) mówiła ,że jest taka i taka cena, nie pytałam czy cena ta została zweryfikowana. O tym ,że są zastrzeżenia innych osób dowiedziałam się później , na kolejnym Zebraniu. Chodziło o rozkład pomieszczeń. Znam pp S.. Z zeznań wskazanych świadków , osób obcych dla powoda oraz dla rodziny S. - wynika , że głosujący nad uchwałą właściciele w ogóle nie posiadali wiedzy co do ceny rynkowej przeznaczonej do adaptacji powierzchni strychowej . Pierwszy świadek mówi ,że nie była zainteresowana uzyskaniem wyższej ceny, drugi świadek stwierdziła ,że przypuszczała ,iż cena podawana przez pracownika zarządcy była oparta na jakimś operacie, oddająca głos w trybie indywidualnego głosowania nie została poinformowana ,że podana cena nie jest przez wszystkich akceptowana. Z kolei świadek R. K. - pracownik zarządcy - zeznała , że to przysły inwestor zaproponował kwotę 500 zł za m² adaptowanej powierzchni. Świadek potwierdzając ,że to ona przygotowała projekt uchwały potwierdziła ,że ani Wspólnota (poszczególńi członkowie) ,ani zarządca nie ustalali u rzeczoznawcy jaka , na czas podejmowania uchwały , jest cena rynkowa przewidzianej do adaptacji powierzchni strychowej . Pozwana w odpowiedzi na pozew podniosła ,że cena 500 zł za 1 m² jest stawką bardzo często przyjmowaną przez wspólnoty mieszkaniowe w S. za podobne adaptacje , u wielu różnych zarządców nieruchomości (k. 33). Dla wykazania takich twierdzeń załączono dokumenty dotyczące uchwał ze stycznia i marca 2011 r. Świadcowie M. W. (1) zeznał ,że na zebraniu nie było żadnej dyskusji dot. ceny sprzedaży. Świadek M. W. (2) podobnie opisał przebieg zebrania. Zeznał mianowicie ,że nie było dyskusji nad ceną. Pan D. S. nie był na Zebraniu. Cenę zaproponował inwestor. Cena nie była przedmiotem(omówienia) na zebraniu. Pozwana nie wykazała ,a nawet nie twierdziła , że zebranie miało inny przebieg. Zarządca w żaden sposób nie rozważył wniosku dwóch członków wspólnoty by sprawdzić czy są osoby oferujące wyższą cenę niż D. S. , w toku zebrania nie przeprowadzono merytorycznej dyskusji nad tym wnioskiem. Właściciele lokali tworzących pozwaną wspólnotę powierzyli zarząd osobie prawnej - Spółce (...) w trybie art. 18ust 2 a ustawy o własności lokali . To zarządca przygotowuje projekt uchwał , w przypadku takiej uchwały jak skarżona , jest oczywiste , że proponowana w projekcie cena adaptacji , jeżeli nie jest jednomyślnie określona przez wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej ,a w tej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca , musi być cena właściwą czyli rynkową . Sąd Okręgowy zasadnie przyjął , na podstawie zaoferowanych mu dowodów, że podejmując uchwałę Wspólnota przyjęła cenę zaproponowaną przez przysłego inwestora, w żaden sposób nie ustalając i nie wiedząc czy jest to w ogóle rynkowa cena. W świetle ustalonego stanu faktycznego cena ta nie została również sprawdzona przez zarządcę. Na etapie procesu odwoływanie się do pojedynczych uchwał innych wspólnot, i sprzed kilku lat , nie przekonuje. D. S. cenę 500 zł zresztą zaproponował też już przed kilku laty (2012 r.) . Uwzględniając to wszystko zarzut naruszenia art. 233§1 w zw. z art. 227 k.p.c. zawarty w pkt II ppkt 1 apelacji pozwanej został przez Sąd Odwoławczy oceniony jako oczywiście nieuzasadniony . Wbrew zarzutom pozwanej Sąd pierwszej instancji nie zastępował w tej sprawie biegłego , Sąd ten bowiem nie ustalał wysokości właściwej ,rynkowej ceny za m² adaptowanej na lokal powierzchni strychowej , lecz stwierdził ,że cena w uchwale jest przyjęta niejako w ciemno, bez jakiegokolwiek fachowej jej weryfikacji. Nie poddaje się kontroli. Taka ocena jest uzasadniona ,nie stanowi wkroczenia w kompetencje biegłego. Stąd chybiony jest drugi z zarzutów zawarty w pkt II apelacji.

Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego, Sąd Apelacyjny stwierdza ,że w pełni podziela dokonaną przez Sąd pierwszej instancji , w prawidłowo ustalonym stanie faktycznym, ocenę prawną skutkującą ostatecznym wnioskiem ,że skarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przeprowadził prawidłową ocenę zaskarżonej uchwały w świetle przesłanek wynikających z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Niewątpliwie Sąd weryfikując zasadność powództwa o uchylenie uchwały , szczególnie takiego typu jak skarżona obecnie uchwała nr (...) , musi dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w uchwale. W świetle poczynionych ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy zasadnie przyjął , wbrew obecnemu stanowisku pozwanej , że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Rację ma pozwana , że o wyborze oferty mogły zadecydować różne względy, ale winny być one precyzyjnie określone , racjonalne i znane wszystkim członkom Wspólnoty. W toku procesu nie potwierdzono by wzgląd na sytuację finansową wspólnoty „wymuszał” n szybkie, a więc bez sprawdzenia stawek rynkowych, podjęcie uchwały. Z kolei osobisty stosunek do oferenta w postaci sympatii czy zaufanie nie może mieć tu przesądzającego znaczenia bo zarząd nieruchomością

wspólną, w świetle ustawy o własności lokali, rozumiany jest w znaczeniu gospodarczym, jako obowiązek zapewnienia należytego stanu nieruchomości i polega na prawidłowej gospodarce ekonomiczno- finansowej. Wybór oferty, która nie jest korzystna ekonomicznie, a dokładniej najkorzystniejsza, w sposób oczywisty narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. W przedmiotowej sprawie określenie ceny adaptowanej powierzchni w uchwale nastąpiło w sposób dowolny, bez jakiegokolwiek rozpoznania „rynku ofert”. Pozwana nie potrafiła w istocie przekonywająco, sensownie wyjaśnić skąd taka cena w uchwale. Pozwana wspólnota mieszkaniowa w sensie prawnym stanowi tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową, w praktyce w budynku jest tylko kilkanaście lokali. Stąd decyzję o przeznaczeniu części wspólnej na adaptację decyzję powyższą należy podejmować roztropnie, tak by uwzględniała ona interesy wszystkich obecnych właścicieli. Niewątpliwie w praktyce „tworzenie” nowego mieszkania będzie najbardziej odczuwalne dla mieszkańców kondygnacji nad którą nowy lokal będzie budowany. Stąd nie ma racjonalnych podstaw by nie uwzględniać oczekiwań, jeżeli są one rozsądne i uzasadnione, ze strony właścicieli lokalu nr (...). Wydaje się, że to przyszły oferent powinien dostosować się do zastałych stosunków. Z samego faktu, że D. S. jest synem właścicieli lokalu nr (...) nie wynika, że ma on więcej praw niż każdy inny potencjalny oferent. Powód twierdząc, że projektowana adaptacja narusza wprost też jego interesy podnosił, że obawia się wskutek odmiennego niż dotychczas w budynku układu poszczególnych pomieszczeń w projektowanym mieszkaniu immisji do swojego lokalu. To czy tego typu niedogodność zaistnieje w chwili obecnej nie jest oczywiście pewne, z drugiej strony trudno oczekiwać od powoda by zlecał ekspertyzy dla wykazania takich swoich twierdzeń. Z opisu technicznego budynku w S. przy ul. (...) wynika, że stropy między piętrowe w pionie gdzie zlokalizowano łazienki i wc mają charakter stropów masywnych odcinkowych (pozostałe to drewniane o konstrukcji belkowej z tzw. ślepym pułapem). Stąd układ pomieszczeń w pionie może mieć znaczenie. Niewątpliwie na działania powoda mają wpływ przykre doświadczenia jakich doświadczył przy okazji pierwszej adaptacji powierzchni strychowej. Świadek W. potwierdziła, że wie o przeciekach wody z jej obecnego lokalu do mieszkania powoda. Ostatecznie, w sytuacji gdy skarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną - co już tylko musiało skutkować jej uchyleciem, nie było potrzeby stanowczego przesądzenia czy uchwała naruszała też interesy powoda, w zakresie określonym w pozwie.

To czy Miasto S. podjęło właściwą decyzję, zgodną z wymogami prawidłowej gospodarki, w toku głosowania nad uchwałą (...) nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

W konsekwencji ustaleń poczynionych wyżej, dzieląc ustalenia i wnioski Sądu pierwszej instancji, Sąd Apelacyjny złożoną w sprawie apelację pozwaną ocenił jako pozbawioną zasadności. Skutkowało to, w oparciu o art. 385 k.p.c., jej oddaleniem.

Joanna Kitłowska-Moroz Halina Zarzeczna Mirosława Gołuńska