

IACa 468/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2020 roku

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Jacek Nowicki

Sędziowie: Małgorzata Goldbeck-Malesińska /spr./

Małgorzata Kaźmierczak

Protokolant: st.sekr. sąd. Sylwia Stefańska

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2020 roku w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa H. O.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w P.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 8 września 2016 roku, sygn. akt XII C 2719/14

1. oddała apelację,
2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 847 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym i postępowaniu kasacyjnym.
3. nakazuje ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Apelacyjny w Poznaniu kwotę 226,73 zł tytułem zwrotu kosztów wynagrodzenia biegłego wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Małgorzata Goldbeck-Malesińska Jacek Nowicki Małgorzata Kaźmierczak

IACa 468/19

UZASADNIENIE

Powódka H. O. w pozwie z 26 listopada 2014 roku skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w P. wniosła na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, o uchylenie uchwały numer (...) podjętej przez pozwaną wspólnotę z dnia 17 października 2014 roku w sprawie wykonania ogrodzenia wokół nieruchomości przy ul. (...) w P.. W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła zarzuty formalne związane z podjęciem uchwały, wskazała, że właściciele nie otrzymali zawiadomienia na piśmie o zebraniu członków wspólnoty – co zdaniem powódki stanowi naruszenie art. 32 ww. ustawy, do karty do głosowania nad uchwałą w drodze indywidualnego zbierania głosów nie załączono projektu uchwały naruszając treść § 23 ust. 3 statutu wspólnoty, zarządca nie poinformował powódki o podjęciu zaskarżonej uchwały. Powódka podniosła też zarzuty merytoryczne

wskazując, że realizacja uchwały w sposób rażąco narusza jej interesy, gdyż postawienie planowanego ogrodzenia uniemożliwi prowadzenie przez nią działalności restauracyjnej z uwagi na brak komunikacji dla klientów restauracji, ponieważ nie będzie bezpośredniego dostępu do lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Pozwana wskazała, że powódka od początku zgłaszała zastrzeżenia co do tego, że przedmiotowy budynek miał zostać ogrodzony w całości. Zdaniem pozwanej, jej pracownik wręczył pracownikowi powódki projekt uchwały nr 4/2014 wraz z załącznikiem oraz kartę do głosowania. Wskazane dokumenty zostały wysłane powódce listem poleconym, który odebrała w dniu 7 listopada 2014r. Pozwana wskazała, iż mimo niepodpisania przez powódkę karty do głosowania, głos powódki, wynikający z pisma jej pełnomocnika z dnia 10 listopada 2014 roku skierowanego do pozwanej, został zaliczony jako głos przeciwny podjęciu uchwały, a powódka została poinformowana o wynikach głosowania nad uchwałą m.in. przez D. K. - pracownika pozwanej. W ocenie pozwanej postawienie uzupełniającego ogrodzenia nie zmienia nic w przedmiocie dostępu klientów do restauracji powódki, a zatem jej interes nie został naruszony przez podjęcie uchwały.

Powódka zmodyfikowała żądanie pozwu w ten sposób, że wniosła o stwierdzenie nieistnienia uchwały nr 4/2014 pozwanej wspólnoty ewentualnie o uchylenie tej uchwały.

Wyrokiem z dnia 8 września 2016 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu uchylił uchwałę pozwanej wspólnoty z dnia 17 października 2014 roku nr (...) oraz oddalił powództwo w zakresie ustalenia nieistnienia tej uchwały.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka H. O. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w P.. Powódka jest właścicielem lokalu użytkowego nr (...) w P., dla którego Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą pod numerem (...). W lokalu tym powódka prowadzi restaurację pod nazwą (...). Powódka prowadzi swój lokal od 15 maja 2014 roku. Na rozpoczęcie działalności powódka zaciągnęła kredyty inwestycyjny w Banku Spółdzielczym w D.. Przy wykonywaniu biznesplanu dla Banku nie uwzględniano wpływu posadowienia ogrodzenia przed lokalem powódki, które założono dopiero na podstawie uchwały wspólnoty nr 4/2014. Na etapie sporządzania biznesplanu powódki początkowo szacowano, że prognozowana liczba klientów będzie wynosiła ok. 900 osób dziennie, po czym skorygowano to do liczby 600 klientów.

Zarząd częściami wspólnymi nieruchomości sprawuje spółka (...) sp. z o.o. S.K.A., działając w imieniu ww. wspólnoty mieszkaniowej.

W dniu 17 października 2014 roku Wspólnota mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 4/2014 w sprawie wykonania ogrodzenia wokół nieruchomości przy ul. (...) (...) (...) w P.. Przed głosowaniem nad uchwałą powódka otrzymała projekt uchwały wraz z załącznikiem nr 1 do uchwały nr 4/2014 i kartę do głosowania. Pracownik wspólnoty D. K. rozmawiał dwukrotnie z powódką o projektach nowego ogrodzenia. Powódka zareagowała nerwowo na propozycję ogrodzenia posesji. Zarząd pozwanej uzyskiwał informacje od mieszkańców, iż w budynku nocują osoby niepowołane, w tym osoby bezdomne, które spożywały alkohol. Wspólnota ograniczyła wstęp tych osób przez pozamykanie drzwi w pasażach. Zarząd pozwanej postanowił, iż nie będzie zwoływał zebrania wspólnoty, ale głosowanie nad uchwałą zezwalającą na wykonanie ogrodzenia wokół budynku odbędzie się na zasadzie pisemnego zbierania głosów. Pracownicy wspólnoty M. M. (1) oraz D. K. chodzili od mieszkania do mieszkania, od lokalu użytkowego do lokalu użytkowego, przedkładali zastanym członkom wspólnoty pisemny projekt uchwały wraz z załącznikami, które stanowiły : mapka sytuacyjna i karta do głosowania. Żaden z członków wspólnoty oddający głos nad uchwałą nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń co do formy głosowania. W przypadku powódki, D. K. jeszcze przed udostępnieniem jej treści uchwały w formie pisemnej - poinformował o treści uchwały oraz o tym, że głosowanie odbywać się będzie w formie indywidualnego zbierania głosów. Powódka nie zgłaszała zastrzeżeń co do formy głosowania nad uchwałą, jednocześnie głosu nad uchwałą nie oddała. Po kilku dniach pozwana otrzymała pismo datowane na 10 listopada 2014 roku podpisane przez pełnomocnika powódki radcę prawnego M. C., z którego treści wynikało między innymi to, że

powódka sprzeciwia się wykonaniu ogrodzenia wokół nieruchomości w P. przy ul. (...). Pozwana obliczając wyniki głosowania zaliczyła głos powódki, jako głos przeciwko. Po głosowaniu D. K. poinformował powódkę o jego wynikach.

W konsekwencji podjętej uchwały i na jej podstawie wspólnota mieszkaniowa wyraziła zgodę na wykonanie ogrodzenia wokół nieruchomości zgodnie z rysunkiem stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały oraz wykonanie dwóch bram wejściowych od strony południowej budynku – od strony (...). Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia. Za uchwałą zagłosowali właściciele reprezentujący 61,63 % udziałów w częściach wspólnych, a przeciw uchwale właściciele reprezentujący 1,56 % udziałów w częściach wspólnych. W związku z tym została przyjęta do realizacji. W toku procesu całe zaprojektowane ogrodzenie zostało wykonane.

Przedmiotowy budynek przed podjęciem przez wspólnotę zaskarżonej uchwały był częściowo otoczony ogrodzeniem. Dotychczasowe ogrodzenie otaczało budynek od strony zachodniej (zielone zaznaczenie na mapce sytuacyjnej – k. 25), tam gdzie powódka nie prowadzi lokalu gastronomicznego. Ogrodzenie to przebiegało od strony budynku telewizji do stacji paliw (...) i stanowiło tylko 15 % całości ogrodzenia budynku.

W projekcie budynku, w którym położony jest lokal powódki nie przewidziano postawienia ogrodzenia.

Na podstawie uchwały nr 4/2014 cały kompleks budynków wspólnoty, w tym budynek, w którym znajduje się lokal powódki zostały ogrodzone, a dostęp do nieruchomości stał się możliwy jedynie m.in. poprzez trzy furtki z elektrorygłem.

Lokal gastronomiczny powódki prowadzony jest dla potencjalnych klientów mieszkających w najbliższej okolicy, w tym studentów z pobliskich akademików. Nie jest to lokal do biesiadowania. Jest to restauracja szybkiej obsługi. Nie jest to lokal, do którego będą przyjeżdżali klienci z odległych części miasta. Stali goście, którzy mogą zapewnić stabilną bazę kliencką, dzięki którym lokal może się utrzymać i rozwijać rekrutują się z osób, które trafią do lokalu przypadkiem lub z polecenia innych stałych klientów. Wprowadzenie ogrodzenia istotnie ograniczyło proces zdobywania klientów. Z tego powodu rentowność zakładu stała się niska i brak jest perspektyw, aby sytuacja mogła się szybko poprawić, ponieważ napływ stałych klientów, od których zależy byt lokalu jest zbyt powolny. Klienci powódki jeżeli już tam dotrą są zadowoleni z oferty lokalu. Innymi słowy skoro pojawiła się blokada w postaci ogrodzenia lokal powódki nie może zdobyć oczekiwanej liczby stałych klientów. Przed zamontowaniem bramy klienci mogli łatwo dojść do lokalu np. z pobliskiej stacji benzynowej

Ustawione ogrodzenie ma charakter blokady psychologicznej oraz faktycznej bowiem znacznie wydłuża dotarcie do lokalu i czyni je mniej dogodnym. Ogrodzenie znacznie obniżyło możliwość korzystania z lokalu powódki i istotnie zmniejsza poziom obrotów i zysków.

Dla większości klientów postawione przez Wspólnotę ogrodzenie stanowi powód do nie zdecydowania się na wizytę w lokalu. Szacowany wpływ ogrodzenia na zmniejszenie liczby klientów należy określić na poziomie od 50 do 80% w zależności od pory roku, a średnio 70%. Gdyby nie ogrodzenie, powódka mogłaby liczyć na 50 do 80%, a średniorocznie o 70% więcej klientów. Zdecydowana większość potencjalnych klientów nie dostrzega lokalu powódki jako możliwego miejsca, w którym mogliby skorzystać z usług gastronomicznych z uwagi na problem z dostrzegalnością tego zakładu. Wynika to z faktu, że klienci nie wyodrębniają restauracji w przestrzeni wokół (...). Ogrodzenie w postaci płotu, szlabanu, furtki, interkomu blokują u potencjalnych klientów procesy spostrzegalności lokalu.

Negatywny wpływ ogrodzenia budynku wspólnoty odczuły także inne osoby prowadzące tam działalność gospodarczą poprzez zmniejszenie liczby klientów mimo, że obok budynku znajduje się akademik, dworzec (...) generujący duży przepływ osób. Klienci tych osób narzekają, że muszą obejść cały budynek dookoła. Ogrodzenie budynku wydłużyło im drogę do lokali usługowych o ok. 10 -15 minut. Przedtem stali klienci, zwłaszcza studenci z nieopodal położonego akademika mieli łatwiejszy dostęp do punktów usług, sklepów w budynku wspólnoty albowiem przechodzili

bezpośrednio przez pasaż z budynku akademika. Zmniejszenie liczby klientów wymusiło na właścicielach niektórych lokali, którzy je wynajmują obniżenie czynszów.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dowodów w postaci: elektronicznego wydruku KW (...) (k. 9-18), zaświadczenia (...) powódki (k. 23), pisma powódki z 10.11.2014 r. (k. 35-36), karty do głosowania (k. 26), uchwały nr 4/2014 (k. 24 i k. 296-297), wykazy uprawnionych do głosowania nad uchwałą nr 4/2014 (k. 298-302, karty do głosowania (k.77-183), mapki sytuacyjnej (k. 25), opinii biegłego sądowego P. M. – k. 315-365, zeznań biegłego (k. 375- 376, k. 396- 397), opinii uzupełniającej biegłego (k. 400- 410), zeznań biegłego (k. 437- 438), zeznań świadka P. O. (k. 243), zeznań świadka D. K. (k. 292-293), zeznań świadka A. K. (k. 291), zeznań świadka W. M. (k. 293), zeznań powódki (k. 201 i k. 439, k . 472).

Sąd Okręgowy w odwołaniu do art. 244 i 245 k.p.c. uznał, że wszystkie dokumenty złożone i zgromadzone w sprawie są prawdziwe i autentyczne. Nie znalazł podstaw, aby je kwestionować. Podniósł, że żadna ze stron nie podnosiła zarzutu ich nieprawdziwości.

Oceniając opinię sporządzoną przez biegłego sądowego P. M., w tym opinię uzupełniającą, Sąd I instancji miał na uwadze wytyczne Sądu Najwyższego, w tym orzeczenie z dnia 15 czerwca 1970 r. I CR 224/70 (Biul. SN 1970, nr 11, poz. 203), zgodnie z którym kontrola opinii biegłego powinna polegać na sprawdzeniu prawidłowości – z punktu widzenia wymagań logiki i zasad doświadczenia życiowego. Uznał, że opinia jest rzetelna i profesjonalna, nie budzi wątpliwości w zakresie metodologii jej opracowania i jako taka stanowi wartościowy materiał dowodowy. W ocenie Sądu Okręgowego biegły wyjaśnił wszystkie wątpliwości zgłoszone przez pełnomocników stron przekonująco i kompetentnie, ustosunkował się do zarzutów podnoszonych przez pełnomocników stron na rozprawach podczas wyjaśnień składanych do opinii.

Sąd I instancji podniósł, że nie skorzystał w toku sprawy z dowodu z opinii sporządzonej przez profesora zw. dr hab. J. B. na okoliczność „wpływu ogrodzenia wokół budynku (...) znajdującego się przy ul. (...) w P. na poziom atrakcyjności korzystania z usług restauracji (...) oraz na poziom obrotów i zysku właściciela restauracji” (k. 217 akt sprawy i następne) złożonej przez powódkę przy piśmie z 6 lipca 2015 roku. Wskazał, że choć konkluzje tej opinii były bardzo zbliżone do wniosków opinii sądowej wykonanej przez biegłego P. L.- M., to niemożność skorzystania z niej wynikała z faktu, że wskazany dokument miał jedynie charakter opinii prywatnej, a zatem jako taki, mógł jedynie posiłkowo wskazywać na okoliczności faktyczne w sprawie, z których powódka wywodziła skutki prawne.

Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom przesłuchanych w sprawie świadków: J. T. , A. K. , W. M., P. O. za wiarygodne oraz zeznaniom strony powodowej. Ocenił je jako spójne, logiczne, podkreślił, że korespondowały z uznanym za wiarygodny pozostałym materiałem dowodowym.

Za wiarygodne w części uznał natomiast zeznania świadka D. K.. Sąd odmówił wiary zeznaniom tego świadka jedynie w zakresie w jakim świadek twierdził, że pomimo ogrodzenia istnieje swobodny dostęp do restauracji powódki. Stało to w sprzeczności z wnioskami płynącymi wprost z opinii biegłego P. M., który kategorycznie podkreślił negatywny wpływ ogrodzenia na dostrzegalność restauracji powódki obniżającej ilość klientów o ok. 70% .

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione.

Wskazał, że powódka ostatecznie wniosła o stwierdzenie nieistnienia uchwały nr 4/2014 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w P. z dnia 17 października 2014 r. w sprawie wykonania ogrodzenia wokół nieruchomości przy ul. (...) w P., ewentualnie o uchylenie wskazanej uchwały. (k. 158-161)

Roszczenie o ustalenie nieistnienia spornej uchwały, Sąd Okręgowy uznał za niezasadne.

Wskazał, że przepisy regulujące działalność podmiotów prawa typu korporacyjnego zawierają szczególne unormowania dotyczące wadliwości oświadczeń woli wyrażonych w formie uchwały (np. art. 42 prawa spółdzielczego,

art. 249, art. 251, art. 252, art. 422, art. 424 i art. 425 k.s.h.) W odniesieniu do uchwał właścicieli lokali kwestia ta uregulowana jest w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciel lokali 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 jej interesy. Powództwo, o którym mowa może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Oceniając zasadność omawianego roszczenia Sąd I instancji w odwołaniu do treści art. 189 k.p.c., w pierwszej kolejności zbadał interes prawny powódki w jego wytoczeniu. Uznał, że powódka go posiada. Zdaniem Sądu Okręgowego wynikał on z utrzymywania się niepewności prawa obowiązującego w pozwanej wspólnocie, które ma charakter obiektywny i ewidentnie narusza interesy powódki poprzez utrudnianie jej działalności restauracyjnej. Posiadanie interesu prawnego nie implikowało jednak merytorycznej zasadności powództwa o ustalenie.

Sąd Okręgowy wskazał następnie, że w doktrynie i orzecznictwie ukształtowało się pojęcie uchwały nieistniejącej. Odnosi się ono do drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwały i to takich, które pozwalają na uznanie że nie można mówić, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu uchwałę podejmujący. Na przykład gdy uchwałę podejmuje się bez wymaganego quorum lub bez wymaganej większości głosów. Sąd Okręgowy w tym miejscu odwołał się do orzecznictwa Sądu Najwyższego: z dnia 9 października 1972 roku II Cr 171/72, OSNC 1973, nr 7-8 poz. 135, z dnia 14 kwietnia 1992 roku, I CRN 38/92, OSNC 1993, nr 3, poz.45, z dnia 4 lutego 1999 roku, II CKN 804/98, OSNC 1999, nr 10, poz.171 czy z dnia 24 czerwca 1994 roku III CZP 81/94 OSNC 1994 nr 12 poz. 241, z dnia 23 lutego 2006 roku, I CK 336/05, z dnia 16 stycznia 2009 roku, III CZ 43/08, gdzie wymieniono sprawy o uchylenie, unieważnienie i ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej dopuszczając możliwość sformułowania takiego roszczenia..

Sąd I instancji uznał jednak, że w przedmiotowej sprawie nie było podstaw do przyjęcia nieistnienia zaskarżonej uchwały wspólnoty mieszkaniowej nr (...).

Podkreślił, że zarząd pozwanej postanowił wprawdzie, iż nie będzie zwoływał zebrania wspólnoty w celu podjęcia na nim spornej uchwały, jednakże głosowanie nad uchwałą zezwalającą na wykonanie ogrodzenia wokół budynku miało odbyć się na zasadzie indywidualnego zbierania głosów. Pracownicy pozwanej chodzili od mieszkania do mieszkania, od lokalu użytkowego do lokalu użytkowego, przedkładali zastanym członkom wspólnoty pisemny projekt uchwał wraz z załącznikiem i odbierali na piśmie ich głosy. Żaden z członków wspólnoty oddający głos nad uchwałą nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń co do formy głosowania. D. K. jeszcze przed udostępnieniem treści uchwały w formie pisemnej powódce, poinformował stronę powodową o treści uchwały oraz o sposobie głosowania nad uchwałą. Powódka także wówczas nie zgłaszała zastrzeżeń do formy głosowania nad uchwałą.

Przygotowany na piśmie projekt uchwały wraz z załącznikiem stanowiącym kartę do głosowania został powódce doręczony. Powódka wprawdzie nie oddała swego głosu nad uchwałą, jednak po kilku dniach skierowała do pozwanego pismo podpisane przez jej pełnomocnika stanowiące w swej treści sprzeciw przeciwko wykonaniu ogrodzenia wokół nieruchomości w P. przy ul. (...). Pozwana w konsekwencji zaliczyła głos powódki, jako głos przeciw podjętej uchwale.

Pozwana w toku sporu, przedstawiła karty do głosowania wraz z wykazem wszystkich osób uprawnionych do głosowania nad uchwałą nr 4/2014, ze szczegółowym podaniem numeru lokalu oraz liczby udziałów przypadającej na dany lokal, zgodnie z dyrektywą § 26 ust. 3 i 4 statutu wspólnoty. Sąd Okręgowy uznał, że wbrew stanowisku powódki nie zachodziła w okolicznościach sporu sytuacja braku informacji o liczbie udziałów w prawie własności nieruchomości wspólnej osób głosujących uniemożliwiająca ustalenie, czy uchwała została skutecznie podjęta i w jakiej dacie. Pozwana przedłożyła również kartę, zawierającą informację o wyniku głosowania (§ 31 ust. 7 statutu), tzn. ilości osób biorących udział w głosowaniu oraz sposobie głosowania. Wreszcie, przedstawiła zaskarżoną uchwałę, która została podpisana przez osoby zbierające głosy zgodnie z treścią § 26 ust. 8 statutu.

Z jej treści wynika, że za uchwałą zagłosowała zdecydowana większość właścicieli reprezentująca 61,63 % udziałów w częściach wspólnych, a przeciw uchwale głosowali właściciele reprezentujący 1,56% udziałów w częściach wspólnych. Uzupełniająco na rozprawie 19 listopada 2015r. pełnomocnik pozwanej wyjaśnił na pytanie pełnomocnika powódki, że w głosowaniu wzięli również udział właściciele miejsc postojowych w hali garażowej, a głos wszystkich właścicieli miejsc postojowych w hali garażowej nie był traktowany jako jeden.

W konsekwencji, w ocenie Sądu I instancji złożona do akt sprawy przez pozwaną dokumentacja stanowi potwierdzenie tego, że kwestionowana uchwała w odwołaniu do art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, została skutecznie podjęta, a w szczególności nie została podjęta z naruszeniem ustawowego wymogu większości głosów, liczonej według wielkości udziałów. Sąd Okręgowy nie znalazł zatem żadnych przesłanek aby uznać zaskarżoną uchwałę za nieistniejącą. W konsekwencji powództwo o stwierdzenie nieistnienia uchwały podlegało oddalił w pkt.2 wyroku.

Za zasadne natomiast, Sąd Okręgowy uznał żądanie uchylecia kwestionowanej uchwały.

Stwierdził, że znajduje ono oparcie w treści art. 25 ust. 1 i 1a Ustawy z dnia 24 czerwca 1999 r. o własności lokali stanowiącego. Wskazał, iż 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. Powództwo, o którym mowa w ust. 1 może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej 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.

Sąd I instancji wskazał, że nie było sporu między stronami, co do tego, że powódka zaskarżyła uchwałę w terminie.

Natomiast, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a zwłaszcza dowód z opinii biegłego z dziedziny handlu i marketingu przeprowadzony na okoliczność wpływu wybudowanego ogrodzenia na ilość klientów restauracji powódki i ograniczenia wysokości osiąganego dochodu, stanowił w jego ocenie, podstawę do przyjęcia, że zaskarżona uchwała wspólnoty mieszkaniowej nr (...) narusza interes powódki.

Art. 251Sąd I instancji SSąd I instancji podkreślił, że jak wynika z opinii biegłego sądowego P. M. ustawienie na podstawie zaskarżonej uchwały ogrodzenia dla klientów lokalu powódki ma charakter blokady psychologicznej oraz faktycznej bowiem wydłuża dotarcie do lokalu i czyni je mniej dogodnym. Bez wątplenia taki stan istotnie obniża możliwość korzystania z lokalu powódki i istotnie zmniejsza poziom obrotów i zysków.

Sąd Okręgowy podniósł, że konkluzji tej nie zmienia to, iż przedmiotowy budynek przed podjęciem przez wspólnotę uchwały nr 4/2014, był już częściowo otoczony ogrodzeniem, albowiem ogrodzenie otaczało budynek od strony (zachodniej), a więc tam gdzie nie jest posadowiony lokal powódki. Nadto, jak wiarygodnie zeznał świadek D. K., ogrodzenie to przebiegało od strony budynku telewizji do stacji paliw (...) i stanowiło 15 % całości ogrodzenia budynku, a więc nie okalało całej nieruchomości. W konsekwencji uchwały cała nieruchomość wspólnoty, w tym budynek, w którym znajduje się lokal powódki, zostały w całości odgródzone, a dostęp do nieruchomości stał się możliwy jedynie poprzez trzy furtki z elektrorygłem. Założenie ogrodzenia dla większości potencjalnych klientów stanowi powód do nie zdecydowania się na wizytę w lokalu powódki. Sąd Okręgowy podkreślił, że szacowany wpływ ogrodzenia na liczbę klientów należałoby określić na poziomie aż 50-80% w zależności od pory roku, a średnio 70%. Na 50-80%, a średniorocznie na poziomie 70% więcej klientów mogłaby liczyć powódka gdyby nie zamontowano spornego ogrodzenia.

Sąd I instancji zwrócił uwagę na to, że uzasadnienie dla opisanego wniosku stanowi także fakt, że po założeniu ogrodzenia z podobnymi problemami z pozyskiwaniem klientów jakie ma powódka, borykają się inne osoby prowadzące działalność gospodarczą w kompleksie budynków wspólnoty. Jak wynikało z zeznań świadków A. K. (k. 291) i W. M. (k. 293) świadkowi ci również zanotowali zmniejszenie liczby klientów i to mimo atrakcyjnej lokalizacji spowodowanej bliskim sąsiedztwem stacji paliw, akademika, dworca (...) czyli miejsc z usług których korzystają duże grupy osób.

W ocenie Sądu Okręgowego skutkiem posadowienia ogrodzenia budynku jest wydłużenie klientom drogi do lokali usługowych o ok. 10 -15 minut w stosunku do stanu sprzed założenia ogrodzenia. To stanowi niedogodność dla stałych klientów, na których można budować pomyślną perspektywę rozwoju własnego biznesu, zwłaszcza studentów z nieopodal położonego akademika, którzy mieli poprzednio zdecydowanie łatwiejszy dostęp do punktów usług, sklepów w budynku wspólnoty albowiem przechodzili bezpośrednio przez pasaż z budynku akademika.

Taki stan rzeczy ma wpływ na poziom zysków osób prowadzących działalność gospodarczą, albowiem zmniejszenie liczby klientów wymusiło na właścicielach niektórych lokali np. obniżenie pobieranych czynszów.

Sąd I instancji w oparciu o opinię biegłego P. M. przyjął, że wprowadzenie blokady w postaci ogrodzenia ograniczyło proces zdobywania klientów (promotorów). Jednocześnie wskazał, że charakterystyka prowadzonej przez powódkę działalności restauracyjnej, stanowi o założeniu pozyskania stałej klienteli, która może zapewnić powódce stabilną bazę, dzięki której prowadzony lokal może się utrzymać i rozwijać a jednocześnie źródło polecenia lokalu innym klientom.

Sąd Okręgowy wykluczył przy tym, że wpływ na zmniejszoną liczbę klientów w lokalu powódki ma niesatysfakcjonująca oferta czy też zła jakość sprzedawanych produktów. Sąd ten uznał, kierując się treścią opinii biegłego P. L.- M., że klienci powódki są zadowoleni z oferty lokalu kiedy już do niego trafiają. Sąd zwrócił uwagę na to, że biegły w opinii uzupełniającej po zbadaniu grupy 300 dorosłych osób uznanych za potencjalnych klientów, wskazał, iż zdecydowana większość respondentów z uwagi na to ogrodzenie nie zauważa lokalu powódki jako potencjalnego miejsca, w którym mogłaby skorzystać z usług gastronomicznych z uwagi na problem z dostrzegalnością tego zakładu, gdyż klienci nie wyodrębniają restauracji z przestrzeni wokół dworca. W ocenie Sadu Okręgowego, stanowi to potwierdzenie dla trafności wcześniejszych jego wywodów, w których podkreślono, że ogrodzenie w postaci płotu, szlabanu, furtki, interkomu blokuje u potencjalnych klientów procesy postrzegalności zakładu.

W konsekwencji Sąd I instancji uznał, że zamontowane na podstawie uchwały wspólnoty ogrodzenie spowodowało, że lokal powódki ma ograniczone możliwości funkcjonowania i zdobycia większej liczby stałych klientów i to mimo tego, że dla potencjalnych klientów mieszkających w najbliższej okolicy jest lokalem najbliższym posadowionym. Natomiast, zahamowanie procesu zwiększania się liczby klientów, przekłada się na brak wzrostu rentowności lokalu.

W ocenie Sądu Okręgowego uchwała wspólnoty mieszkaniowej nr (...) z 17 października 2014 roku narusza interesy powódki H. O., i jako taka podlegała uchyleniu. Powódka w drodze kompromisu prosiła o ewentualną modyfikację uchwały i ogrodzenia, aby zlikwidować je tylko na odcinku 20 metrów na wprost jej lokalu ale na to nie wyraziła zgody pozwana.

W ocenie Sądu Okręgowego przeszkody do uchylenia uchwały nie stanowi fakt, że przedmiotowe ogrodzenie zostało już wykonane. Nie może funkcjonować w obrocie prawnym uchwała, która godzi w szeroko opisane interesy właściciela. Niewątpliwie, zaskarżona uchwała nie godzi interesu ogółu mającego polegać, na ochronie obiektu przed osobami nie będącymi uprawnionymi do korzystania z nieruchomości z interesami powódki jako właściciela lokalu. Jednakże nawet uchwała podjęta większością uprawnionych właścicieli nie może naruszać interesu jakiegokolwiek właściciela i powinna te interesy respektować, uwzględniać w swojej treści.

Sąd Okręgowy zauważył, że nic nie stało na przeszkodzie, aby Zarząd pozwanej wspólnoty znając negatywne stanowisko powódki co do projektu ogrodzenia nieruchomości, zbadał za pomocą fachowców wpływ postawienia ogrodzenia na ewentualne ograniczenia funkcjonujących tam zakładów usługowych w tym lokalu powódki. Mając taką wiedzę można wówczas w ramach konsultacji z właścicielami poszczególnych lokali użytkowych wspólnie wypracować jak pogodzić potrzebę ochrony obiektu z interesami właścicieli lokali usługowych, których dwuosobowa reprezentacja zeznawała w tej sprawie.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art.98 k.p.c.. Uznał pozwaną za przegrywającą proces w całości. Natomiast zgodnie z art. 108 §1 k.p.c. szczegółowe wyliczenie tychże kosztów pozostawił referendarzowi sądowemu.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana.

Pozwana zaskarżyła wyrok w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie przez Sąd I instancji:

1. Art. 227 k.p.c. poprzez błędne ustalenie stanu faktycznego polegające na przyjęciu, że przed zamontowaniem bramy klienci mogli łatwo dojść do lokalu powódki, na przykład z pobliskiej stacji benzynowej, podczas gdy ustawienie przedmiotowej bramy przez pozwanego nie zmieniło dostępu do lokalu restauracji ze wskazanej stacji, co mogło mieć istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy,

2. Art. 227 k.p.c. poprzez błędne ustalenie stanu faktycznego polegające na przyjęciu, że szacowany wpływ ogrodzenia na zmniejszenie liczby klientów restauracji powódki należy określić na poziomie 50 %-80 % w zależności od pory roku, a średniorocznie na poziomie 70 %, a także przyjęcie, że gdyby nie ogrodzenie, powódka mogłaby liczyć na 50 %-80 % więcej klientów w zależności od pory roku, a średniorocznie na 70 % klientów więcej, podczas gdy ustalenie takie nie wynika z żadnego dowodu z sprawie, w szczególności nie wynika z opinii biegłego, albowiem biegły nie przeprowadził w tym zakresie żadnych badań, a jedynie oparł się na opinii prywatnej przedstawionej przez powódkę, co mogło mieć istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy

3. Art. 227 k.p.c. poprzez błędne ustalenie stanu faktycznego polegające na przyjęciu, że ogrodzenie budynku wydłużyło klientom drogę o ok. 10-15 minut, między innymi z dworca autobusowego(...), gdy w rzeczywistości ustawienie przedmiotowego ogrodzenia, nie ma żadnego wpływu na wydłużenie czasu dojścia klientów do lokalu powódki z dworca autobusowego (...), co mogło mieć istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy

4. Art. 100 k.p.c. poprzez obciążenie w całości pozwanego kosztami procesu, podczas gdy w punkcie 2 wyroku Sąd I instancji oddalił żądanie powódki o stwierdzenie nieistnienia uchwały opisanej w punkcie 1 zaskarżonego wyroku, co oznacza, że powódka przegrała niniejszą sprawę w połowie i w takim stosunku powinna zostać obciążona kosztami postępowania,

5. Art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1999 r. o własności lokali poprzez przyjęcie, że zaskarżona uchwała w inny sposób narusza interesy powódki, podczas gdy nie narusza żadnych jej interesów.

6. Art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1999 r. o własności lokali, poprzez przyjęcie, że ochronie podlega tylko prawo powódki z wyłączeniem z ochrony prawa pozostałych członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania w I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przypisanych. Ewentualnie domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Wniosła także o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania w II instancji w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przypisanych

Na skutek apelacji pozwanej, wyrokiem z dnia 30 maja 2017 roku Sąd Apelacyjny w Poznaniu zmienił wyrok Sądu Okręgowego i oddalił powództwo także w zakresie żądania uchylenia skarżonej uchwały.

Podzielając zarzut błędu Sądu Okręgowego w ustaleniach faktycznych przez przyjęcie, że wybudowane na podstawie skarżonej uchwały ogrodzenie utrudniło dostęp z pobliskiej stacji benzynowej i dworca (...), do prowadzonej przez powódkę restauracji, Sąd Apelacyjny uznał, że w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego nie zostało w sposób przejrzysty przedstawione usytuowanie lokalu powódki, jak również przebieg ogrodzenia wykonanego na podstawie zaskarżonej uchwały. Sąd Apelacyjny ustalił, że restauracja powódki znajduje się w budynku stojącym przy wąskiej, ślepej uliczce, która jest odgradzona od sąsiedniego terenu płotem z siatki, przez które lokal powódki jest dobrze widoczny. Klienci mogą do niej dojść przez furtkę umieszczoną na początku tej uliczki. Furtka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie stacji benzynowej i dworca (...), co wynika ze zdjęcia satelitarne (k.278) i innych

zdjęć wykonanych od strony tego lokalu w kierunku tej furtki (k. 242). W tej sytuacji brak podstaw do przyjęcia, że zamontowanie ogrodzenia utrudniło dostęp do lokali powódki osobom korzystającym z dworca (...) i stacji benzynowej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zamontowanie ogrodzenia nie utrudniło dostępu do lokalu, ale wydłużyło drogę do lokalu studentom z pobliskich akademików. Jednak większość studentów porusza się po mieście komunikacją miejską i racjonalne jest założenie, że korzystają z dworca(...) usytuowanego przy furcie, co umożliwia im swobodny dostęp. Celem spornej uchwały było ograniczenie osobom postronnym wstępu na teren pozwanej w godzinach nocnych. Z treści uchwały nie wynika jednak, aby furka położona na trasie z akademików do restauracji miała funkcjonować na innych zasadach niż furka położona w sąsiedztwie dworca(...) i stacji paliw, która jest otwarta w godzinach otwarcia lokalu powódki.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego celem powódki jest aby ogrodzenia nie było na odcinku 25-30 m przy restauracji, bowiem chce mieć wolny dostęp wizualny do lokalu. Wcześniej, zwłaszcza studenci, mieli łatwiejszy dostęp.

Sąd Apelacyjny zakwestionował wnioski opinii biegłego sądowego, że ogrodzenie spowodowało zmniejszenie klientów lokalu średnio o 70%, gdyż respondentami przeprowadzonego przez biegłego sondażu były wyłącznie potencjalni klienci lokalu. Wyłączenie z sondażu osób, które były klientami stanowiło błąd, gdyż byli to klienci którzy mimo ogrodzenia korzystali z usług restauracji. Z opinii nie wynikało też jakie działania marketingowe powinna podjąć powódka. Sąd zwrócił też uwagę, że w listopadzie i grudniu 2014 roku czyli bezpośrednio po założeniu ogrodzenia z restauracji korzystało miesięcznie po 8 440 klientów, a w 2015 roku było ich 99 248 – czyli 8270 miesięcznie, a w okresie od stycznia do maja 2016r. – 26 736 klientów. Zatem przyjęcie, że ogrodzenie wywarło wpływ na ograniczenie liczby klientów dopiero w 2016 roku nie znajduje uzasadnienia.

Sąd Apelacyjny zauważył, że wcześniej klienci dostawali się do restauracji od jej frontu przez trawę, bowiem nie prowadziła tam żadna droga. Wówczas normalne dojście do restauracji prowadziło chodnikiem, którego ogrodzenie nie przecięło.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego powódka wniosła kasację do Sądu Najwyższego.

W skardze kasacyjnej powódka zarzuciła naruszenie prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c., przez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku, które z faktów Sąd drugiej instancji uznał za udowodnione oraz dowodów, na których się oparł w sytuacji, gdy całkowicie zakwestionował ocenę dowodów przeprowadzoną przez Sąd pierwszej instancji; art. 382 k.p.c. przez orzeczenie na podstawie materiału dowodowego zebranego przez Sąd pierwszej instancji w sposób odmienny, pomimo niedokonanie dodatkowych ustaleń uzasadniających wydanie odmiennego od Sądu pierwszej instancji orzeczenia zmieniającego w całości wyrok tego Sądu, oraz oceniając przeprowadzony w sprawie dowód z opinii biegłego wyłącznie przez pryzmat własnej wiedzy i zasad doświadczenia życiowego, pomimo że do tej oceny wymagane są wiadomości specjalne, co przyznał Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku; art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 zd. 2 k.p.c. przez dokonanie oceny okoliczności mających wpływ na wynik sprawy w wypadku wymagającym wiadomości specjalnych bez przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego; naruszenie prawa materialnego tj. art. 25 ust. 1 u.w.l. przez przyjęcie, że wprowadza on zasadę, wedle której do uchylenia uchwały konieczne jest wykazanie „co najmniej znacznej dysproporcji między potrzebą ochrony interesu właściciela, a ochroną interesu wyrażonego kwestionowaną uchwałą”, podczas gdy przepis ten, chroniąc interes członka wspólnoty, nie wskazuje, czy uchwała musi naruszać ten interes w sposób rażący, czy w innym stopniu.

Wyrokiem z dnia 21 marca 2019 roku Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony kasacją wyrok Sądu Apelacyjnego i przekazał sprawę temu sądowi do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy rozpoznając skargę kasacyjną powódki zważył, że skoro Sąd Apelacyjny zakwestionował opinię biegłego w zakresie przeprowadzonego sondażu winien był uzupełnić postępowanie dowodowe przez złożenie przez biegłego

stosownych wyjaśnień, a następnie dokonanie oceny wpływu istotnych danych uzyskanych przez biegłego od tych respondentów na ostateczne wnioski opinii.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że w listopadzie i grudniu 2014 roku, czyli bezpośrednio po założeniu ogrodzenia z restauracji korzystało miesięcznie po 8.440 klientów, a w 2015 roku było ich 99 248 – czyli 8270 miesięcznie, a w okresie od stycznia do maja 2016r. – 26 736 klientów. W konsekwencji tego uznał, że założenie, iż postawienie ogrodzenia wywarło znaczący wpływ na ograniczenie liczby klientów restauracji dopiero w 2016 roku nie znajduje uzasadnienia. Jednak tych wątpliwości Sąd Apelacyjny nie poddał ocenie biegłego, który składając na rozprawie wyjaśnienia w postępowaniu przez Sądem Okręgowym wskazał, iż nie przypomina sobie, by badał raporty kasowe z tego okresu (k. 433, 435, 438). Sąd Apelacyjny nie skonfrontował też wskazanych danych z obrotami w lokalu powódki sprzed postawienia ogrodzenia. We wcześniejszych wyjaśnieniach biegły badając liczbę klientów od maja do listopada 2014 roku zauważył, że nie przybywa ich w takim tempie jak można by się było spodziewać, ale mogło być to spowodowane różnymi czynnikami - docierają do lokalu, ale im nie smakuje albo jest za drogo, albo nie docierają do lokalu (k. 376). Z niezakwestionowanych przez Sąd Apelacyjny ustaleń faktycznych Sądu I instancji wynikało, że klienci korzystający z restauracji są zadowoleni z usług.

Sąd Najwyższy wskazał także, że Sąd Apelacyjny uważa, iż powódce chodzi o wolny dostęp wizualny do lokalu i kwestionuje posadowienie ogrodzenia na odcinku przed jej restauracją, a zatem nie przywiązuje ona większej wagi do kwestii zagrodzenia najkrótszej drogi z akademików do lokalu. Podczas przesłuchania powódka podała, że nie chce ogrodzenia na długości 20 m przy jej restauracji (k.200), a przed kupnem lokalu był zamontowany szlaban na wjazd (k. 439), uniemożliwiający zaparkowanie pojazdów przez klientów restauracji. Zgodnie z ustaleniami faktycznymi, klienci lokalu skracali sobie drogę idąc do niego od (...) lub dworca (...) przez trawnik.

W tym kontekście, Sąd Najwyższy wskazał, że należało zatem ustalić jaki wpływ na obroty lokalu powódki miało postawienie spornego ogrodzenia przed restauracją oraz furtki przy istniejącym szlabanie, przy założeniu, że klienci powinni dochodzić do restauracji przez wolne przejście koło szlabanu, a nie także przez trawnik. Chodzi o rozdzielenie wpływu na te obroty postawienia ogrodzenia w znaczeniu blokady psychologicznej - wizualnej od blokady fizycznej w postaci wyłączenia dostania się do lokalu przez trawnik.

Sąd Najwyższy uznał, że ustalenia faktyczne w sprawie wymagają uzupełnienia przez Sąd meriti. Nie jest bowiem możliwa pełna ocena roszczenia powódki z punktu widzenia prawa materialnego. Dlatego Sąd Najwyższy do podniesionego w skardze zarzutu na pierwszej podstawie mógł się odnieść jedynie w ograniczonym zakresie.

Podniósł nadto, że Sąd Apelacyjny nie rozważał pośredniego rozwiązania zaistniałego sporu, przez wyważenie interesów obu stron, a w konsekwencji ewentualnego uchylenia uchwały w takiej części, która z jednej strony zapewnia ochronę uzasadnionego interesu pozwanej wspólnoty, a z drugiej służy również zaspokojeniu słusznego interesu powódki jako członka wspólnoty. Z tego punktu widzenia, Sąd II instancji nie badał możliwości fizycznego i technicznego wyłączenia z ogrodzenia lokalu powódki. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej naruszająca interesy członka wspólnoty nie jest wskutek tego nieważna, a jedynie uzasadnia roszczenie o jej uchylenie. Jeśli nie będzie dopuszczalne częściowe uchylenie uchwały, wówczas Sąd II instancji, po uzupełnieniu podstawy faktycznej, zdecyduje, interes której ze stron zasługuje na większą ochronę.

Z interesem powódki w postaci eliminacji ogrodzenia przed restauracją jako blokady psychologiczno-wizualnej dla potencjalnych klientów koliduje potrzeba zabezpieczenia trawnika, który był wykorzystywany jako „ścieżka na skróty”.

Sąd w procesie o uchylenie uchwały wspólnoty nie może orzeczeniem kształtować jej treści. Rozstrzygając spór Sąd winien rozważyć także czy rodzaj postawionego przed restauracją powódki ogrodzenia, zwłaszcza jego wysokość, które zostało uznane przez biegłego jako bariera psychologiczna (wizualna) dla potencjalnych klientów lokalu, jest potrzebny przez wzgląd na konieczność zabezpieczenia przed wejściem do restauracji powódki z ulicy przez trawnik.

Sąd Apelacyjny, po ponownym rozpoznaniu sprawy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego okazała się niezasadna.

Nie było sporu między stronami, co do tego, że dnia 17 października 2014 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 4/2014 w sprawie wykonania ogrodzenia wokół nieruchomości przy ul. (...) w P., przy czym część zachodnia posesji została ogrodzona wcześniej i okoliczność ta nie została przez powódkę nigdy zakwestionowana. Spór bowiem w istocie dotyczył podjęcia uchwały w przedmiocie pozostałej części ogrodzenia, od strony wschodniej, północnej i południowej.

Powódka wniosła o jej uchylenie stojąc na stanowisku, że postawione na skutek jej wykonania ogrodzenie znacznie obniżyło możliwość korzystania z lokalu powódki i istotnie zmniejszyła poziom jego obrotów i zysków. Odwołała się do treści art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1999 roku o własności lokali podnosząc, że uchwała ta narusza interes powódki.

Sąd Okręgowy przyjął, że w toku sporu powódka zdołała wykazać, iż ustawione na skutek realizacji uchwały ogrodzenie ma charakter blokady psychologicznej oraz faktycznej bowiem znacznie wydłuża dotarcie do lokalu i czyni je mniej dogodnym, co znacznie obniżyło możliwość korzystania z lokalu powódki i istotnie zmniejszyło poziom obrotów i zysków jej restauracji. Ta istotność zmniejszenia obrotów prowadzonej w lokalu posadowionym na opisanej nieruchomości działalności gospodarczej powódki stanowiła podstawę uznania, że podjęta przez pozwaną Wspólnotę uchwała narusza interes strony powodowej w stopniu, który uzasadnia jej uchylenie.

Sąd Apelacyjny, ponownie rozpoznając sprawę, ocenę tę w całości podzielił.

Zdaniem Sądu odwoławczego, poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne okazały się prawidłowe i Sąd Apelacyjny na podstawie art. 381 k.p.c. przyjął je za własne.

Sąd Apelacyjny nie podzielił więc podniesionego w apelacji zarzutu dotyczącego błędu Sądu Okręgowego w ustaleniach faktycznych przez przyjęcie, że wybudowane na podstawie skarżonej uchwały ogrodzenie utrudniło dostęp z pobliskiej (...), do prowadzonej przez powódkę restauracji. Nie miał bowiem wątpliwości, co do usytuowania lokalu powódki oraz przebiegu ogrodzenia wykonanego na podstawie zaskarżonej uchwały. Istotnym było, że przed jego posadowieniem dostęp do lokalu powódki od strony (...) był niczym nieograniczony, jeśli założyć komunikację z lokalem powódki na wprost, przez pas nazwany pasem zieleni, z ominięciem ówczesnie istniejącego przy ulicy, a raczej uliczce, przy której posadowiono lokal, szlabanu. Przy czym, dostęp do lokalu powódki od strony zagrządzającego przejazd szlabanu nie był przed realizacją zaskarżonej uchwały ograniczony bramą zamykaną na elektrorygiel, która po realizacji uchwały została zamontowana i z omawianej strony, także fizycznie, choćby przez to, że trzeba było dokonać jej otwarcia, bezsprzecznie ograniczała dostęp do restauracji. Szlaban stanowił bowiem wcześniej jedynie barierę dla pojazdów mechanicznych będąc zamontowanym w ten sposób, że pozostawiał obok swobodne miejsce na przejście dla osób fizycznych. Zamontowana następnie furka nie dawała, bez jej wcześniejszego otwarcia, takiej możliwości. Powódka dodatkowo twierdziła, że furka ta nie była otwierana w ciągu dnia, a pozwana nie wykazała, że było inaczej.

Sąd Apelacyjny nie podzielił także podniesionego w apelacji zarzutu błędu w ustaleniu wydłużenia czasu dotarcia do lokalu powódki z dworca (...) nawet do 15 minut. Należało zauważyć, że wspomniane ustalenie nie miało miejsca. Wbrew twierdzeniom apelującej nie dotyczyło bowiem potencjalnych klientów dochodzących do lokalu z Dworca(...). Sąd Okręgowy na podstawie zeznań świadków prowadzących działalność gospodarczą – usługową w niemal identycznej lokalizacji, ustalił, że ich klienci, po montażu płotu narzekają, że muszą obejść cały budynek dookoła, co wydłużyło im drogę do lokali usługowych o ok. 10 -15 minut. Przy czym stwierdzenie to odniósł do stałych klientów, jak podał, zwłaszcza studentów z nieopodal położonego akademika, którzy mieli łatwiejszy dostęp do punktów usług, w tym sklepów i restauracji powódki znajdujących się w budynku wspólnoty albowiem korzystali z przejść przez pasażę idąc z budynku akademika, do których aktualnie z uwagi na ogrodzenie i brak możliwości obsługi zamontowanych, także od strony północnej i wschodniej posesji furtek, nie mają dostępu. Trasa, którą muszą pokonać, aby po montażu płotu dotrzeć do restauracji powódki mogła więc, biorąc pod uwagę jej długość wydłużyć się o 10 – 15 minut, przy przyjęciu, że pokonywali ją klienci rozpoczynający swą drogę do lokalu powódki od strony północnej,

a więc z usytuowanych po tej stronie w odniesieniu do restauracji powódki, akademików. Sąd I instancji omawianego twierdzenia z całą pewnością nie odniósł do osób docierających do lokalu z Dworca (...)

Ubocznie wskazać należało, że opisane okoliczności okazały się jednak nie mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia o zasadności wniesionej apelacji.

Mając na uwadze wskazówki Sądu Najwyższego, Sąd Apelacyjny dopuścił bowiem dowód z uzupełniającego przesłuchania biegłego sądowego P. M.. Dowód dopuszczony został na okoliczność powodów wyłączenia z sondażu przeprowadzonego na użytek sporządzonej w sprawie opinii osób korzystających z restauracji powódki i wyjaśnienia wpływu tego wyłączenia na wnioski końcowe opinii, na okoliczność oceny danych zawartych w rozliczeniach stanowiących karty 433-435, także w kontekście treści wniosków końcowych opinii opartych na danych zawartych w jej treści na stronie 20 verte, nadto na okoliczność tego czy wnioski opinii, a w szczególności przeprowadzony sondaż poczynione zostały przy uwzględnieniu tego, że klienci powódki winni dochodzić do restauracji poprzez wolne przejście obok szlabanu, a nie przez trawnik, z jednoczesnym wyjaśnieniem tego czy biegły sporządzając opinię rozdzielił wpływ na obroty powódki dwóch okoliczności, a mianowicie postawienia ogrodzenia w znaczeniu blokady psychologicznej – wizualnej od blokady fizycznej w postaci możliwości dostania się do lokalu przez trawnik.

Odpowiedź na ostatnie z postawionych biegłemu pytań, w odniesieniu do treści pisemnej opinii biegłego stanowiła dla Sądu odwoławczego podstawę dla wcześniej przytoczonego wniosku. Z opinii biegłego z dziedziny handlu i marketingu P. M., uzupełnionej podczas rozprawy apelacyjnej w dniu 13 stycznia 2020 roku, wyraźnie wynika bowiem, że postawionemu na skutek podjęcia zaskarżonej uchwały płotowi, jako przyczynie zmniejszenia się liczby klientów restauracji, przypisać się winno znaczenie bariery nie tyle fizycznej, co psychologicznej. Biegły na rozprawie apelacyjnej wyraźnie sprecyzował, że zasadniczy target, do którego kierowana była oferta powódki stanowili nie studenci z pobliskich akademików jako osoby będące ich mieszkańcami, ale wszystkie osoby fizyczne, w tym studenci akademików, które mogły kierować swe kroki do lokalu powódki z trzech miejsc posadowionych w pewnej odległości od postawionego naprzeciwko lokalu powódki ogrodzenia, a mianowicie Dworca (...), stacji benzynowej i myjni samochodowej, a więc przemieszczający się wokół tych obiektów. Biegły zwrócił bowiem uwagę na to, że trzon klienteli restauracji strony powodowej stanowiły osoby korzystające z komunikacji miejskiej lub klienci stacji i myjni jako osoby korzystające z prywatnych środków komunikacji. Wszystkie z wymienionych punktów stanowią węzeł komunikacyjny i znajdują się na południe, lub południowy wschód od lokalu powódki. Dla osób korzystających z tych miejsc, lokal powódki mimo tego, że jest położonym relatywnie najbliższym punktem gastronomicznym, z uwagi na posadowienie płotu, nie jest dostrzegalny. Biegły prowadząc badania w tym przedmiocie, podkreślił, że ustalił, iż ankietowani nawet wtedy, gdy stali naprzeciwko lokalu, nie dostrzegali jego lokalizacji. Wyjaśnił przy tym, że choć nie potrafili w zasadniczej grupie ankietowanych wskazać dlaczego, jest pewien, że powodem braku dostrzegalności jest zagrządzający dostęp do lokalu płot. W ocenie biegłego stanowi on na tyle silną barierę psychologiczną, że nie pozwala na dostrzeżenie punktu gastronomicznego powódki, choć nie mogło być sporu, co do tego, że jego konstrukcja stanowiąca ażurową siatkę, jak i wysokość, nie zasłania restauracji. Jednocześnie, nie było w sprawie kwestionowane, że powódka czyniła zabiegi marketingowe, mające przyciągnąć klientów do lokalu. Biegły zwrócił uwagę na dużą reklamę reklamującą ofertę powódki, posadowioną przed ogrodzeniem od strony dworca, stacji i myjni. Podniósł jednak, że jej umieszczenie nie odnosi spodziewanego skutku, a klienci mimo jakichkolwiek krytycznych uwag w przedmiocie „kuchni” i cenowej oferty powódki, wybierają nawet dalej położone lokale oferujące podobne menu i podobnie szybką obsługę.

Sąd Apelacyjny w oparciu o opinię biegłego uznał więc, że istnienie wskazanego płotu jako stanowiącego odgrodenie restauracji od strefy publicznej jest zasadniczą przyczyną zmniejszenia ilości klientów w lokalu powódki.

Jednocześnie bowiem biegły wyraźnie wskazał, że nie jest możliwe wydanie opinii przy rozdzieleniu wpływu na obroty powódki dwóch okoliczności, a mianowicie postawienia ogrodzenia w znaczeniu blokady psychologicznej – wizualnej od blokady fizycznej w postaci możliwości dostania się do lokalu przez trawnik. Jasno wskazując przy tym, jak już zauważono, że ogrodzenie stanowi blokadę psychologiczną, która powoduje, że lokal powódki, mimo jego reklamy ustawionej przed ogrodzeniem nie jest zauważany biegły dał wyraz temu, że zbędnym byłoby czynienie w sprawie

ustaleń w przedmiocie ochrony zaplanowanego pasa zieleni rozdzielającego uliczkę, przy której lokal powódki się znajduje od opisanej przestrzeni publicznej. Marginalnie wskazać należało, że ów pas zieleni w istocie nie istnieje, albowiem zieleń nie jest na nim utrzymywana.

Mając na uwadze powyższe, skoro klienci z uwagi na fakt postawienia płotu nie podejmują próby dotarcia do lokalu, bez znaczenia dla oceny prawidłowości ustaleń Sądu Okręgowego było to, czy Sąd ten poczynił trafne ustalenia w kwestiach podniesionych w apelacji, a przytoczonych wyżej.

Sąd Apelacyjny miał równocześnie na względzie, że biegły racjonalnie wyjaśnił dlaczego do badań przeprowadzonych na użytek sporządzenia opinii nie włączył osób, które korzystają z lokalu strony powodowej. Logicznym jest, bowiem, że skoro ustala się przyczynę niekorzystania z oferty usługowej, to nie włącza się do tych ustaleń spostrzeżeń tych, którzy z oferty korzystają. Wspomniana okoliczność nie mogła więc stanowić podstawy do odmowy opinii sporządzonej na użytek niniejszego sporu cech wartościowego dowodu w sprawie. (k 633, 00:13:08)

Sąd Apelacyjny nie podzieli także zasadności zarzutu naruszenia art. 227 k.p.c. mającego polegać na błędnym przyjęciu, że szacowany wpływ ogrodzenia na zmniejszenie liczby klientów restauracji powódki należy określić na poziomie 50 % - 80 % w zależności od pory roku, a średniorocznie na poziomie 70 %, w konsekwencji przyjęcie, że średniorocznie, gdyby nie sporne ogrodzenie, powódka obsługiwałaby 70 % klientów więcej. Pozwany wskazał, że nie wynika to z żadnego przeprowadzonego w sprawie dowodu.

Z twierdzeniem tym, Sąd odwoławczy się nie zgodził. Wbrew stanowisku apelującej, okoliczność ta wynika z opinii biegłego. Biegły wniosek taki w opinii zawarł i odwołał się do niego na rozprawie apelacyjnej, po zapoznaniu się z raportami kasowymi powódki, także za okres pięciu miesięcy roku 2016 roku. Apelująca, zresztą wydaje się być niekonsekwentna w prezentowaniu omawianego stanowiska formułując bowiem wskazane wnioski, podnosi równocześnie, że twierdzenia biegłego nie zostały poprzedzone żadnymi badaniami na wskazaną okoliczność. Twierdzi, że biegły formułując je oparł się na opinii prywatnej przedstawionej przez powódkę. Tymczasem, powołany w sprawie biegły punktem wyjścia dla ich sformułowania uczynił obok wskazanych raportów powódki, których wartości dowodowej pozwana nie kwestionowała, business plan przygotowany dla przedsięwzięcia powódki, a nie opinię prywatną J. B.. Skorzystanie przez biegłego P. M. z tego dokumentu, Sąd odwoławczy uznał za usprawiedliwione okolicznościami. Należało, bowiem pamiętać o tym, na co także zwrócił uwagę biegły powołany przez Sąd I instancji na terminie rozprawy przed Sądem Apelacyjnym, że wobec postawienia ogrodzenia na nieco ponad pięć miesięcy licząc od dnia otwarcia restauracji, nie upłynął wystarczająco długi okres dla porównania okresu działalności restauracji powódki przed i po ustawieniu ogrodzenia. Biegły więc nie mógł dokonać analizy porównawczej wskazanych okresów. Biegły wskazał, że optymalnym czasem dla zastosowania takiej analizy jest bowiem okres trzyletni. W okolicznościach sprawy należało więc odnieść się do planów bussinesowych strony powodowej poczynionych przy założeniu braku ogrodzenia budynku, przy czym istotnym dla Sądu Apelacyjnego było ustalenie na podstawie wiadomości specjalnych biegłego, czy plany te można było uznać, biorąc pod uwagę typ świadczonych przez powódkę usług, za realne. Biegły zarówno w pisemnej opinii, jak i wyjaśniając przed Sądem Apelacyjnym uznał, że realność założeń planów bussinesowych powódki nie budziła jego zastrzeżeń.

Zasadnie więc oceniając wpływ wybudowanego ogrodzenia na ilość klientów restauracji powódki i ograniczenia wysokości osiąganego dochodu oparł się na danych uzyskanych w procesie sporządzenia planu bussinesowego. Istotne jest, że jednocześnie w oparciu o wiedzę i wiadomości specjalne, dane te zweryfikował i ocenił. Odniósł się więc w opinii do realnych założeń mając na uwadze także to, że w pierwszych miesiącach po otwarciu ilość klientów jest mniejsza, ale w przypadku lokali gastronomicznych wzrasta po podanym w opinii okresie, choćby z uwagi na przybywanie klientów promotorów. Wspomniane dane biegły odniósł do faktów ustalonych na podstawie raportów kasowych z okresów: 1 listopada - 31 grudnia 2014 roku, 1 stycznia- 31 grudnia 2015 roku. Wskazał wówczas, odnosząc się do danych uzyskanych z tych raportów, że szacowany wpływ ogrodzenia na liczbę klientów należałoby określić na poziomie aż 50-80% w zależności od pory roku, a średnio w roku na 70%. Wbrew twierdzeniom apelacji okoliczność ta była rezultatem oceny i obliczeń dokonanych przez biegłego P. M.. Przy założeniu, zgodnie z bussines planem obsługi 900 klientów dziennie w warunkach bez ogrodzenia, obsługa 250-270 klientów stanowi o 70 procentowym spadku.

Jednocześnie biegły, na rozprawie apelacyjnej wskazał, rzeczowo wyjaśniając dlaczego dalsze dane dotyczące obrotów, którymi nie dysponował, a mianowicie dane z pięciu miesięcy 2016 roku, potwierdzają wnioski wydanej na użytek postępowania opinii. Ilość obsługiwanych klientów w tym okresie, a co za tym idzie wysokość osiąganych przychodów wskazywała bowiem na tendencję zniżkową, choć był to przy założeniu biegłego czas, w którym dane te winny rosnąć.

W 2016 roku średnia dzienna ilość obsługiwanych klientów nie osiągnęła liczby 200 osób, a więc nawet przy założeniu 600 klientów dziennie stanowiło to mniejszą o blisko 70 % klientelę.

Wprawdzie, prawdą jest, że biegły P. M. wskazał w swej opinii na okoliczność skorzystania przy jej sporządzaniu z badań przeprowadzonych przez profesora J. B. – autora opinii prywatnej, jednakże dokonał tego jedynie w zakresie badań ankietowych przeprowadzonych przez wymienionego, korzystał więc z poczynionych ustaleń, a nie wniosków jednocześnie podnosząc, że dokonał także ich weryfikacji, a więc nie odniósł się do nich bezkrytycznie. Jednak, co ważniejsze uzupełnił następnie wydaną przez siebie opinię o samodzielnie przeprowadzone na wskazaną okoliczność badania i na ich podstawie potwierdził wnioski końcowe opinii. W konsekwencji omawiany zarzut należało uznać za chybiony.

Apelująca zarzuciła Sądowi Okręgowemu, w odwołaniu do omówionych wcześniej zarzutów naruszenie art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1999 r. o własności lokali poprzez przyjęcie, że zaskarżona uchwała w inny sposób narusza interesy powódki, podczas gdy w jej ocenie nie narusza żadnych interesów strony powodowej oraz poprzez przyjęcie, że ochronie podlega tylko prawo powódki z wyłączeniem z ochrony prawa pozostałych członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, oba zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego okazały się nietrafne.

Niewątpliwie dowód z opinii biegłego stanowił, jak zasadnie uznał Sąd I instancji potwierdzenie faktu, że zaskarżona uchwała wspólnoty mieszkaniowej nr (...) narusza interes powódki.

Pojęcie „interesów” na gruncie art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1999 r. o własności lokali rozumiane jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu wyżej wymienionego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Ocena, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy.

Podkreślenia wymagało, że w przedmiotowym sporze, ogrodzony budynek Wspólnoty stanowi budynek mieszkalno - usługowy. W planach dotyczących jego budowy i organizacji terenu wokół budynku, założono istnienie lokali użytkowych na parterach z bezpośrednim dostępem do nich z ulicy. Co było bezsporne między stronami, w planach poprzedzających budowę nie było ogrodzenia budynku. Postawione wcześniej od zachodu ogrodzenie, nie utrudniało natomiast jak wynika z twierdzeń powódki i opinii biegłego dostępu do jej lokalu ani jako bariera psychologiczna ani jako bariera fizyczna. Zgodnie z opinią biegłego, nie czyni także takiej bariery ogrodzenie postawione od strony północy i wschodu, albowiem w istocie zasadniczy target, do którego dedykowana była oferta powódki, stanowiły osoby korzystające z dworca autobusowego, stacji benzynowej i myjni. Postawienie płotu naprzeciwko lokalu strony powodowej od strony południowej, jak ustaliło postępowanie, jest najistotniejszą przyczyną ograniczenia wysokości osiąganego dochodu poprzez zmniejszenie liczby klientów. Bezsprzecznie prowadzenie działalności gospodarczej, w zakresie której znajduje się posiadanie i prowadzenie restauracji jest działalnością nastawioną na zysk. Z obiektywnego punktu widzenia czynienie innego założenia byłoby nielogiczne i ekonomicznie nieuzasadnione, co powinno znaleźć potwierdzenie w opinii każdego racjonalnie myślącego człowieka. Wprawdzie podjęcie przez Wspólnotę uchwały o zmianie założeń w kwestii organizacji przestrzeni wokół budynku poprzez postawienie ogrodzenia jest działaniem zgodnym z prawem, jednak pamiętać należało, że funkcją wspomnianego art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali jest przeciwdziałanie formalnie zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, które uszczuplają prawa jednego z właścicieli. W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd I instancji trafnie uznał, że w niniejszej sprawie działania pozwanego polegające na podjęciu zaskarżonej uchwały uszczupliły

prawa powódki jako członka Wspólnoty do osiągnięcia zakładanych obrotów z prowadzonej działalności gospodarczej, które osiągałby gdyby tych działań nie podjęto. Uprawnienie powódki do osiągnięcia zakładanych obrotów generujących określone dochody stanowiło cel nabycia i adaptacji ogrodzonego wraz z budyniem lokalu. A zmniejszenie obrotów, spowodowane mniejszą niż zakładana ilością klientów z uwagi na postawienie ogrodzenia, jest na tyle znaczne w odwołaniu do opisanych proporcji, że Sąd Apelacyjny za zasadne uznał podjęcie przez Sąd Okręgowy działań mających na celu zniweczenie skutków podjętej przez większość członków wspólnoty, a zaskarżonej przez powódkę, uchwały. Uznał zatem, że w okolicznościach sporu istnieje znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu powódki, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą, co stanowi przesłankę niezbędną dla przyjęcia, że istnieją podstawy do jej uchylenia.

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się bowiem do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka. Dobro Wspólnoty polegać miało na zapewnieniu bezpieczeństwa i porządku, który jak twierdzono jest zakłócony poprzez obecność w porze nocnej osób bezdomnych i spożywających alkohol na terenie Wspólnoty. Osoby te miały przemieszczać się głównie z okolic Dworca (...) i stacji benzynowej. Abstrahując, że żaden dowód w sprawie, okoliczności tej nie potwierdził, a strona pozwana swą nieobecnością na terminach rozprawy zdawała się prezentować małe zainteresowanie procesem, to wprawdzie wykluczyć nie można, że na terenie Wspólnoty dochodziło do opisanych incydentów. Jednakże nie ustalono w toku sporu stopnia ich nasilenia i intensywności, a co za tym idzie stopnia realnego zagrożenia interesów pozostałych członków Wspólnoty. To kontrastuje z wykazanim w sprawie stopniem naruszenia poprzez podjęcie zaskarżonej uchwały interesu powódki jako członka Wspólnoty, a jednocześnie podmiotu gospodarczego prowadzącego w ogrodzonym obiekcie działalność gospodarczą w postaci restauracji, która dla każdej obiektywnie oceniającego warunki niezbędne dla zapewnienia sukcesu jej prowadzenia osoby, winna charakteryzować się niczym nie skrzepowanym dostępem do lokalu.

Interes powódki jako właściciela lokalu stanowił więc w sprawie kategorię obiektywną. I choć działalność wspólnoty mieszkaniowej odnosi się do nieruchomości wspólnej, a zatem rzeczy objętej współwłasnością, to interesy poszczególnych właścicieli winny być zawsze oceniane z uwzględnieniem interesów pozostałych. Nie można było w okolicznościach sprawy przyjąć, że interes większości właścicieli lokali miał pierwszorzędne znaczenie nad interesem powódki jako indywidualnego właściciela.

W kontekście powyższego wyjaśnienia wymagało, że Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 21 marca 2019 roku wskazał wprawdzie, że żaden z dotychczas rozpoznających sprawę sądów nie rozważał pośredniego rozwiązania zaistniałego sporu poprzez wyważenie interesu obu stron, a w konsekwencji uchylenia uchwały w takiej części, która z jednej strony zapewni ochronę interesu pozwanej wspólnoty, a z drugiej, służyć będzie zaspokojeniu interesu powódki jako członka tej wspólnoty. Miałoby to polegać na zbadaniu technicznych możliwości fizycznego i technicznego wyłączenia z ogrodzenia lokalu powódki.

Sąd Apelacyjny ponownie rozpoznając sprawę, rozważył więc możliwość wyważenia interesów stron we wskazany sposób. Doszedł jednak do przekonania, że wymagałoby to ingerencji w treść podjętej uchwały, która w analizowanym stanie sprawy prowadziłoby do nieprzewidzianego prawem kształtowania treści tej czynności prawnej. To byłoby oczywiście niedopuszczalne, albowiem prowadziłoby do dowolnego i ponownego zredagowania jej postanowienia. Zaskarżona uchwała stanowi swoistego rodzaju monolit odwołujący się do załącznika w postaci rysunku. Nie istnieje więc możliwość uchylenia zaskarżonej uchwały w części. Co prawda, Sąd Apelacyjny zdaje sobie sprawę, że w judykaturze wskazano, że nie jest trafny kategorię pogląd wykluczający częściowe uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej (zob. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 31 marca 2015 r., I ACa 1469/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - V Wydział Cywilny z dnia 9 marca 2017 r. VI ACa 2020/15), jednakże za niedopuszczalne uznał, uchylenie fragmentu lub fragmentów zapisów kwestionowanej uchwały, jej treść nie wskazuje bowiem na istnienie pozostających w luźnym związku postanowień mogących być w istocie przedmiotem odrębnych uchwał. Poszczególne elementy zaskarżonej uchwały nie mają samodzielnego charakteru i nie dają się wyodrębnić. Uchwała będąc tak lakoniczną stanowi jedną, nierozzerwalną całość.

Ingerencję w jej treść Sąd Apelacyjny ocenił jako niedopuszczalną także dlatego, że roszczenie powódki dotyczyło uchylecia jej w całości, a nie w części. Natomiast z technicznego punktu widzenia wyłączenie lokalu powódki z ogrodzenia wydaje się niemożliwe przy jednoczesnym osiągnięciu celu podjętej uchwały mającym doprowadzić do izolacji całości obiektu od sfery zewnętrznej.

Sąd Apelacyjny nie dopatrył się także naruszenia art. 100 k.p.c.. Roszczenie powódki dotyczyło wyeliminowania z obrotu uchwały w oparciu o dwojakiego rodzaju twierdzenia, przy zastosowaniu ewentualnych argumentów. Sąd Okręgowy wprawdzie oddalił roszczenie o uznanie jej za nieistniejącą, ale nie potraktował pozwu jako zawierającego dwa roszczenia, albowiem nie pobierał drugiej opłaty sądowej. Stąd o kosztach tego postępowania orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. uznając, że pozwany przegrał proces w całości.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej w punkcie 1. W punkcie 2 na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. i § 10 ust. 1 pkt 2 i § 10 ust. 4 pkt 1 w zw. z § 8 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015.1804 ze zm.) Sąd Apelacyjny orzekł o kosztach postępowania przed Sądem Apelacyjnym i Sądem Najwyższym zasądzając od pozwanego na rzecz powódki kwotę 847 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz opłaty sądowej od kasacji. W punkcie 3 na podstawie art. 113 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 22 października 2015r. (Dz.U. 2015.1804 ze zm.) nakazano ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Poznaniu kwotę 226,73 zł tytułem zwrotu kosztów wynagrodzenia biegłego wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Małgorzata Goldbeck- Malesińska Jacek Nowicki Małgorzata Kaźmierczak