

*Sygn. akt VI ACa 1481/16*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 25 stycznia 2018 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA Jacek Sadowski*

*Sędziowie: SA Urszula Wiercińska*

*SA Agata Zając (spr.)*

*Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Łopacińska*

*po rozpoznaniu w dniu 25 stycznia 2018r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa Z. F. i J. K.*

*przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.*

*o uchylenie uchwał*

*na skutek apelacji pozwanej*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 31 maja 2016 r., sygn. akt III C 799/13*

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz Z. F. i J. K. kwoty po 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt VI ACa 1481/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 lipca 2013 r. J. K. oraz Z. F. wniosły o uchylenie uchwał nr (...) oraz nr (...) podjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. na zebraniu w dniu 3 lipca 2013 r., a także zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Powódki wskazały, że zaskarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy skarżących członków Wspólnoty, jak również stanowią próbę obejścia przepisów ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Wspólnota podniosła, że zaskarżone uchwały nr (...) i (...) głosowane na zebraniu w dniu 3 lipca 2013 r. podjęte zostały zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a ich treść nie narusza żadnych zasad zarządzania i jest korzystna dla jej członków. Wspólnota wskazała, że ustalona strategia utrzymania nieruchomości wspólnej z najmu powierzchni wspólnych (lokal o pow. 33,55 m<sup>(2)</sup> położony w piwnicy nieruchomości) została uniemożliwiona w związku z przeprowadzonym postępowaniem przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, który nakazał Wspólnocie mieszkaniowej (...)

przywrócenie do poprzedniego sposobu użytkowania pomieszczeń piwnicznych, a modernizacja instalacji gazowej jest konieczna ze względu na jej złą jakość, co w sumie uzasadniało względy ekonomiczne podjętej uchwały nr (...). Podjęcie uchwały nr (...) było natomiast spowodowane przedłużającym się postępowaniem sądowym w sprawie o ustanowienia służebności drogi koniecznej, co przynosi wymierne straty.

Wyrokiem z dnia 31 maja 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę nr (...) z dnia 3 lipca 2013 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., w sprawie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży na rzecz Inwestora, wyrażenia zgody na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej oraz udzielenia Zarządowi pełnomocnictwa na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 5 i 6a oraz ust. 2 w związku z art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz uchwałę nr (...) z dnia 3 lipca 2013 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., w sprawie ustanowienia odpłatnej służebności przechodu i przejazdu bez prawa postoju oraz przeprowadzenia mediów (przeprowadzenia mediów i urządzeń instalacji wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych urządzeń niezbędnych do korzystania z tych instalacji, przewodów i urządzeń), z obowiązkiem przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, przez część wspólną nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., na działce ewidencyjnej nr (...), obręb (...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ew. nr (...), obręb (...), uregulowaną w księdze wieczystej nr (...), zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz powódek Z. F. oraz J. K. solidarnie kwotę 614 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nakazał pobrać od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1693,66 zł tytułem kosztów procesu poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

J. K. oraz Z. F. są właścicielkami lokali znajdujących się w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., a tym samym członkami pozwanej Wspólnoty.

Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) tworzy tylko siedmioro właścicieli i czterech z nich głosowało przeciwko zaskarżonym uchwałom, zaś specyficzny rozkład głosów pozwala członkom rodziny G. przegłosowanie w zasadzie wszystkich uchwał.

M. G. jest członkiem Zarządu Wspólnoty i wraz ze swoim ojcem W. G. jest uprawniony do reprezentacji Wspólnoty. Ponadto M. G. występuje wobec Wspólnoty jako pełnomocnik swoich rodziców W. i B. G. mających 0,4632 udziału w nieruchomości oraz pełnomocnik swojej siostry P. G. mającej 0,0916 udziałów, a także jest uprawniony do samodzielnej reprezentacji Zarządu Spółki pod firmą (...) sp. z o.o. posiadającej 0,0616 udziału w nieruchomości wspólnej.

Rozbicie udziałów pomiędzy członków rodziny G., która przed wojną była w całości właścicielem tej kamienicy oraz spółkę (...) sp. z o.o. nie pozwala na zastosowanie art. 23 ust. 2a u.w.l., umożliwiającego wprowadzenia zasady głosowania według algorytmu przyznającego każdemu właścicielowi jeden głos, co jest szczególnie wskazane w małych wspólnotach, aby każdy miał wpływ na jej działania.

W zaistniałej sytuacji każda uchwała może być przegłosowana przez M. G., który skupia poprzez pełnomocnictwa większość udziałów w nieruchomości wspólnej.

W dniu 3 lipca 2013 r. zwołano zebranie w kancelarii notarialnej, które otworzył M. G. i został wybrany Przewodniczącym.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. w formie aktu notarialnego podjęła większością głosów wynoszącą 0,6164 uchwałę nr (...) w sprawie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży na rzecz Inwestora, wyrażenia zgody na zmianę udziałów w nieruchomości

wspólnej oraz udzielenia pełnomocnictwa na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a oraz ust. 2 w związku z art. 21 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Powyzszą uchwałą Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, usytuowanej w podpiwniczeniu budynku, liczącej obecnie 31,55 m<sup>2</sup> oraz 47,71 m<sup>2</sup>, które po ich zaadaptowaniu stanowić będą dwa odrębne lokale przedstawione na załączniku graficznym do uchwały, jako lokal (...) o powierzchni użytkowej wynoszącej obecnie 31,55 m<sup>2</sup> oraz lokal (...) o powierzchni użytkowej wynoszącej obecnie 47,71 m<sup>2</sup>, a także na adaptację wyżej wskazanych części piwnic przez M. G. oraz na ustanowienie z zaadaptowanej części piwnic odrębnej własności dwóch lokali i sprzedaż tych lokali na rzecz M. G. za cenę: lokal projektowany nr (...) za cenę 112 000 zł wynikającą z operatu szacunkowego sporządzonego przez B. C. rzeczoznawcę majątkowego dnia 29 stycznia 2013 r., lokal projektowany numer (...) za cenę 65 000 zł wynikającą z operatu szacunkowego sporządzonego przez B. C. z dnia 29 stycznia 2013 r., przy czym cena zapłacona zostanie właścicielowi każdego z dotychczasowych właścicieli lokali stanowiących obecnie Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej przy ul. (...) w W..

Wspólnota wyraziła też zgodę na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej w następstwie powstania własności odrębnej dwóch lokali. W punkcie 5 uchwały właściciele lokali wyrazili zgodę określoną powyżej pod warunkiem poniesienia przez M. G. wszelkich kosztów adaptacji opisanych wyżej lokali, koszty aktów notarialnych zawartych w wykonaniu niniejszej uchwały oraz kosztów wpisów do ksiąg wieczystych. W punkcie 6 uchwały Wspólnota upoważniła Zarząd do wykonania niniejszej uchwały, w tym do zawierania stosownych umów z M. G. ustalających warunki przekazania powierzchni piwnic do adaptacji i realizacji inwestycji – na czas adaptacji. Ponadto, właściciele lokali postanowili, że korzystanie przez adaptującego M. G. z powierzchni piwnic w okresie adaptacji liczoną od dnia wydania powierzchni piwnic adaptującemu będzie miała charakter odpłatny. Adaptujący został zobowiązany do płacenia czynszu w kwocie 100 zł miesięcznie do dziesiątego dnia każdego miesiąca z góry. Wspólnota postanowiła ponadto, że roboty adaptacyjne winny być zakończone najpóźniej w okresie 24 miesięcy od daty ich rozpoczęcia, przy czym za zakończenie prac będzie uważane wydanie zaświadczenia o samodzielności lokali oraz założenia kartoteki dla tych lokali.

W punkcie 7 uchwały właściciele lokali udzielili Zarządowi pełnomocnictw do zawarcia w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności dwóch lokali, ich sprzedaży na rzecz M. G. oraz zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, zgodnie z wykazem poadaptacyjnym.

Za przyjęciem uchwały nr (...) głosowało 0,6164 udziałów natomiast przeciw uchwale głosowało 0,2547 udziałów.

Również w dniu 3 lipca 2013 r. w kancelarii notarialnej na tym samym zebraniu Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...), na mocy której wyraziła zgodę na ustanowienie odpłatnej służebności przechodu i przejazdu bez prawa postoju oraz przeprowadzenia mediów (przeprowadzenia mediów i urządzeń instalacji wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych urządzeń niezbędnych do korzystania z tych instalacji, przewodów i urządzeń), z obowiązkiem przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, przez część wspólną nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., na działce ewidencyjnej nr (...), obręb (...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ew. nr (...), obręb (...), uregulowaną w księdze wieczystej nr (...). W punkcie 2 uchwały nr (...) stwierdzono, że przebieg służebności został oznaczony na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały (mapa sytuacyjna do celów sądowych do sprawy o sygn. akt I Ns 935/10) i obejmuje pas gruntu (nieruchomości wspólnej) o szerokości 4m i długości 8m, co stanowi 29 m<sup>(2)</sup> powierzchni działki ew. nr (...) obręb (...), położonej przy ul. (...) w W.. Zgodnie z treścią punktu 3 powyższej uchwały stwierdzono, iż wynagrodzenie za ustanowienie służebności przechodu i przejazdu bez prawa postoju oraz przeprowadzenia mediów (przeprowadzenia mediów i urządzeń instalacji wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych urządzeń niezbędnych do korzystania z tych instalacji, przewodów i urządzeń), z obowiązkiem przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, oraz sposób jego zapłaty określony zostanie w odrębnej

uchwale po uprawomocnieniu się postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z dnia 27 lutego 2013 r. sygn. akt I Ns 935/10 . Uchwała upoważniła też Zarząd do realizacji niniejszej uchwały, w tym podpisania umowy o ustanowienie odpłatnej służebności w formie aktu notarialnego oraz do składania wniosków wieczystoksięgowych.

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy dokonał w oparciu o dokumenty znajdujące się w aktach sprawy, które uznał za wiarygodne w całości, albowiem nie budziły one wątpliwości co do swojej autentyczności i wiarygodności, a ponadto nie były one kwestionowane przez strony.

Sąd Okręgowy uwzględnił też opinie wydane w tej sprawie przez biegłego specjalisty z zakresu gazownictwa – B. K. uznając, że zostały one sporządzone rzetelnie i dokładnie, zaś wnioski sformułowane zgodnie z wiedzą specjalną. Biegły udzielił wyczerpujących odpowiedzi na zadane pytania, a jego stanowisko było logiczne, spójne i pozbawione nieścisłości.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu gazownictwa uznając, że wniosek ten zmierzał do przedłużenia postępowania, ponadto przeprowadzona w sprawie opinia biegłego sądowego jest w ocenie Sądu Okręgowego merytorycznie wystarczająca i udziela wszystkich odpowiedzi na zadane biegłemu pytania.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy odwołał się do art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, gdzie wskazano cztery samodzielne przesłanki zaskarżenia uchwał: po pierwsze niezgodność uchwały z przepisami prawa, po drugie - niezgodność z umową właścicieli, po trzecie - naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością, po czwarte - naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Odnosząc się do wskazanej przez powodów podstawy zaskarżenia uchwał polegającej na niezgodności uchwał z zasadami prawidłowego zarządzania, Sąd Okręgowy stwierdził, że ustawa o własności lokali nakłada na właścicieli lokali obowiązek utrzymania przedmiotu swojej własności, co dotyczy zarówno samych lokali, stanowiących odrębną własność poszczególnych właścicieli, jak i nieruchomości wspólnej, czyli tych wszystkich części nieruchomości i urządzeń, które stanowią współwłasność wszystkich współwłaścicieli i nie służą do ich wyłącznego użytku. Podstawowym celem wspólnoty mieszkaniowej jest zaś utrzymywanie wspólnej nieruchomości i prawidłowe nią zarządzanie.

Zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną obligują zarząd wspólnoty oraz samych członków, którzy na mocy art. 27 ustawy mają prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, do podejmowania wszelkich niezbędnych działań, stanowiących wyraz dbałości o nieruchomość wspólną i zapewniających bezpieczeństwo użytkowania i utrzymania jej w należyтым stanie. Działania te w sposób nieodzowny związane są z nakładami i wydatkami na remonty, naprawy, bieżące konserwacje.

Sąd Okręgowy uznał za bezzasadne twierdzenia strony pozwanej, iż instalacja gazowa w kamienicy jest stara i wymaga wymiany, wskazując na treść opinii biegłego zgodnie z którą instalacja gazowa w nieruchomości jest w dobrym stanie technicznym, znajduje to także potwierdzenie w protokołach corocznych przeglądów instalacji znajdujących się w aktach sprawy.

Tym samym inwestycja w postaci wymiany instalacji gazowej w ocenie Sądu Okręgowego jest w obecnej sytuacji zbędna, a w konsekwencji obarczanie wspólnoty mieszkaniowej kosztem jej wymiany teraz jest bezpodstawne, zaś działania mające na celu wymianę instalacji gazowej należy ocenić jako wydatki nieuzasadnione i dążenie do tak poważnego oraz drogiego remontu, gdy istnieją pilniejsze sprawy konserwacyjne /np. wymiana dachu/, stanowi naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Sąd Okręgowy uznał zatem za bezzasadny argument uzasadniający podjęcie uchwały nr (...) dotyczący uzyskania środków na konieczny remont instalacji gazowej.

Sąd Okręgowy wskazał także, iż z corocznych zestawień dotyczących środków finansowych Wspólnoty wynika, że jej sytuacja finansowa jest dobra i posiada ona znaczne środki na zaplanowane remonty. Tym samym w ocenie Sądu Okręgowego nie ma podstaw ekonomicznych uzasadniających pozbycie się przez Wspólnotę majątku opisanego w uchwale nr (...).

Sąd Okręgowy zwrócił też uwagę, że w wypadku uzasadnionej konieczności sprzedaży części nieruchomości wspólnej należałoby dochować należytej staranności, aby znaleźć nabywcę, który zaoferuje najwyższą cenę, podczas gdy w niniejszej sprawie sprzedaż miałyby nastąpić według wyceny przedstawionej przez wskazanego głosami współwłaścicieli dysponujących większością udziałów nabywcę.

Sąd Okręgowy wskazał też, że przeznaczona do sprzedaży powierzchnia może przynosić dochód Wspólnocie, jak to miało miejsce dotychczas i środki z tego uzyskane mogą być kierowane chociażby do funduszu remontowego, co jest korzystniejsze z punktu widzenia wszystkich właścicieli Wspólnoty, niż jednorazowa wyprzedaż majątku.

Odnosząc się do wskazanej przez pozwaną decyzji Państwowej Inspekcji Nadzoru Budowlanego z dnia 28.08.2013 r. (...) nakazującej przywrócenie poprzedniego stanu użytkowania pomieszczeń piwnicznych, a tym samym zakazującej wynajmowania tej powierzchni jako lokalu użytkowego, Sąd Okręgowy wskazał, że powołana decyzja została uchylona i sprawa przekazana do ponownego rozpoznania z uwagi na zadeklarowany przez Wspólnotę zamiar zalegalizowania nowego sposobu wykorzystania pomieszczeń piwnicznych oraz rozwiązanie umowy najmu z osobą prowadzącą tam działalność gospodarczą. Ostatecznie postępowanie umorzono z uwagi na fakt zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej w piwnicach.

Sąd Okręgowy podkreślił, że Wspólnota własnymi środkami pieniężnymi doprowadziła przedmiotową powierzchnię do stanu używalności i były osoby zainteresowane wynajęciem tych pomieszczeń - prowadzona tam był działalność za kwotę około 1500zł miesięcznie, jednakże nie przeprowadzono postępowania administracyjnego wiążącego się z opracowaniem dokumentacji budowlanej, która pozwalałaby na formalną zmianę przeznaczenia na lokal użytkowy.

Sąd Okręgowy wskazał też, że (...) sp. z o.o. wynajmuje piwnicę w budynku od grudnia 2014 r. za kwotę 800 zł miesięcznie, co wskazuje na możliwość wynajmowania tych pomieszczeń i pobierania z tego tytułu pożytków, zaś w punkcie 6 zaskarżonej uchwały określono wysokość opłat wnoszonych przez M. G. w czasie adaptacji pomieszczeń na kwotę 100 zł miesięcznie.

Zdaniem Sądu Okręgowego prosty rachunek ekonomiczny wskazuje na korzystniejsze obecne warunki wynajmu niż proponowane w zaskarżonej uchwale.

W ocenie Sądu Okręgowego uchwała nr (...) została podjęta jedynie w interesie państwa G. jako osób posiadających większościowy udział w nieruchomości znajdującej się przy ul. (...). Uchwała narusza interes pozostałych właścicieli lokali, pozbawiając tą małą Wspólnotę majątku, przynoszącego stale dochód, który może być jeszcze większy, gdyby przeprowadzono procedurę administracyjną zmiany przeznaczenia na lokale użytkowe. Pobierane pożytki pomniejszają obciążenia finansowe mieszkańców i generują środki na bieżące konieczne remonty, a nie na bezzasadną wymianę instalacji gazowej, ponadto pozwana Wspólnota znajduje się w dobrej kondycji finansowej.

Odnosząc się do uchwały nr (...) dotyczącej wyrażenia zgody na ustanowienie służebności przechodu i przejazdu Sąd Okręgowy wskazał, że w Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, (...) Wydział (...), pod sygn. I C 935/10 z wniosku małżeństwa W. i B. G. toczy się postępowanie o ustanowienie służebności drogi koniecznej o identycznej treści jak uchwała nr (...). Treść tej uchwały również w ocenie Sądu narusza interes właścicieli lokali, gdyż uchwała przewiduje zgodę powodów na obciążenie nieruchomości, jednakże bez określenia ekwiwalentu z drugiej strony. Sposób zapłaty ma zostać określony w odrębnej uchwale po uprawomocnieniu się postanowienia Sądu

Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, w sprawie o sygn. akt I Ns 935/10, a więc uchwała faktycznie ma charakter blankietowy.

W ocenie Sądu Okręgowego kwestia ustanowienia służebności będzie kompleksowo rozstrzygnięta w ramach postępowania przed Sądem Rejonowym, w oparciu o opinie niezależnych biegłych sądowych i z uwzględnieniem interesów wszystkich właścicieli obu działek, zaś narzucony przez większość projekt ujęty w uchwale nr (...) nie był poddany negocjacji i jak wynika ze stanowiska strony pozwanej nie ogranicza prawa własności nieruchomości sąsiedniej W. i B. G., co według pozwanej jest forsowane w postępowaniu sądowym przez skarżących uchwałą.

Sąd Okręgowy podkreślił, że większościowy udział w nieruchomości znajdującej się przy ul. (...) w W. posiadają państwo G. i podjęte uchwały zostały przegłosowane udziałami wyłącznie członków rodziny, zaś powodowie jako właściciele znajdujący się w mniejszości, w sytuacjach gdy mają odrębne zdanie od państwa G. i głosować będą odmiennie nad daną uchwałą, nie mają szans na uwzględnienie swojego stanowiska; pozostaje im tylko droga sądowa.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżone uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej naruszają interesy powodów jako członków Wspólnoty i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, a uchwała nr (...) próbuje obejść przepisy prawa o ustanowieniu służebności.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana Wspólnota, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

1. naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przez nieprawidłowe uznanie, że podjęcie decyzji o wymianie instalacji gazowej niezgodnej z obecnie obowiązującymi przepisami budowlanymi stanowi przejaw nieprawidłowego zarządu nieruchomością;
2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolne i nieoparte żadnym dowodem stwierdzenie, iż wymiana dachu stanowi pilniejszą potrzebę konserwacyjną niż wymiana instalacji gazowej;
3. naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przez nieprawidłowe uznanie, że sprzedaż części nieruchomości wspólnej uzasadniona jest tylko wtedy, gdy Wspólnota Mieszkaniowa potrzebuje środków na dokonanie inwestycji;
4. naruszenie art. 22 ust. 3 w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przez pozbawione postaw prawnych przyjęcie, że w razie sprzedaży części nieruchomości wspólnej konieczne jest ogłoszenie przetargu i zorganizowanie konkursu ofert;
5. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego dyskredytację dowodu w postaci operatu szacunkowego polegającą na dowolnym przyjęciu, że cena części wspólnych opisanych w tych dokumentach stanowi „teoretyczną wycenę” i cena sprzedaży zawsze mogłaby być wyższa oraz przez odmówienie temu dowodowi wiarygodności, podczas gdy powodowie nie żądali przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości;
6. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę dowodów w postaci dokumentacji postępowania administracyjnego dotyczącego części nieruchomości wspólnej i w konsekwencji nieprawidłowe przyjęcie, że bez poniesienia dodatkowych kosztów części nieruchomości wspólnej mogłyby być wynajmowane na zasadach rynkowych;
7. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłową ocenę dowodu w postaci oświadczenia M. K. i w konsekwencji nieprawidłowe przyjęcie, że spółka (...) sp. z o.o. wynajmuje część powierzchni wspólnych w podpiwniczeniu budynku ;

8. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłową ocenę dowodu w postaci treści uchwały nr (...) poprzez nieprawidłowe ustalenie, że M. G. na podstawie tej uchwały upoważniony będzie do korzystania z części wspólnych w celach innych niż ich adaptacja na potrzeby wyodrębnienia lokalu;

9. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolne i nieoparte żadnymi dowodami przyjęcie, że część piwniczna nieruchomości wspólnej wskazana w uchwale (...) stale przynosi Wspólnocie Mieszkaniowej dochód oraz dowolne przyjęcie, że dochód ten mógłby być większy;

10. naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przez nieuzasadnione przyjęcie, że uchwała o charakterze blankietowym wskazująca, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności zostanie określone w kolejnej uchwale, narusza interesy współwłaścicieli;

11. naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przez nieprawidłowe uznanie, że uchwała nr (...) narusza interesy współwłaścicieli, albowiem została podjęta głosami rodziny G..

Wskazując na powyższe pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódek na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje.

Powódki wniosły o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne.

Za bezzasadne Sąd Apelacyjny uznał podniesione w apelacji zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Przede wszystkim skarżący nie wykazał na czym polega wadliwość oceny dowodów dokonana przez Sąd Okręgowy.

Tymczasem w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że postawienie zarzutu obrazy art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, przy użyciu wyłącznie argumentów jurystycznych, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 października 2004 r. III CK 245/04 przepis art. 233 § 1 k.p.c. określający obowiązujące zasady oceny dowodów może zostać naruszony w wyniku nieuwzględnienia przez sąd przy ocenie poszczególnych dowodów zasad logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej, na przykład niezgodnie z zasadą bezpośredniości. Postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania przez skarżącego konkretnych zasad lub przepisów, które naruszył sąd przy ocenie poszczególnych, określonych dowodów.

Zatem do naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów.

Nie mogą więc być uznane za zasadne zarzuty dotyczące naruszenia art. 233 k.p.c. polegające jedynie na wskazaniu, w jakim zakresie w ocenie skarżącego ustalenia Sądu Okręgowego są wadliwe, skoro zarzuty te nie odnoszą się w żadnym zakresie do oceny dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy.

Sąd Apelacyjny nie znalazł też podstaw do uwzględnienia zarzutów skarżącej dotyczących wadliwości ustaleń faktycznych, gdyż zarzuty te dotyczą w znacznej części okoliczności nie mających istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej – dotyczy to ustalenia rynkowej wartości lokali, które zgodnie z uchwałą podlegałyby wyodrębnieniu czy też umowy zawartej przez (...) sp. z o.o. z M. K.. Należy jednak podkreślić, że podstawą ustaleń Sądu w tym zakresie nie było pisemne oświadczenie najemcy, ale dokument prywatny w postaci aneksu do zawartej umowy.

Podniesione w apelacji zarzuty w znacznej części nie odnoszą się do ustaleń faktycznych, ale do dokonanej na ich podstawie oceny zakwestionowanych przez powódki uchwał.

Wbrew bowiem zarzutom apelacji Sąd Okręgowy nie dokonał ustaleń dotyczących rzeczywistej aktualnie istniejącej możliwości wynajmowania pomieszczeń piwnicznych przez Wspólnotę, wskazując na konieczność legalizacji dokonanej faktycznie adaptacji tych pomieszczeń zgodnie ze wskazaniem Państwowej Inspekcji Nadzoru Budowlanego. Nie ulega jednak wątpliwości, że po zalegalizowaniu przebudowy, możliwe byłoby wynajmowanie tych pomieszczeń i uzyskiwanie przez Wspólnotę stałych dochodów z części wspólnej budynku.

Przedmiotem niniejszego postępowania była ocena podjętych przez Wspólnotę uchwał w świetle przesłanek określonych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz zarzutów sformułowanych przez powódki.

Art. 25 ust. 1 ustawy wskazuje na trzy przesłanki uzasadniające zaskarżenie uchwały wspólnoty, tj. sprzeczność uchwały z przepisami prawa lub z umową współwłaścicieli, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub inne naruszenie interesów właściciela.

Powódki swoje żądanie uzasadniały wskazaniem, że podjęte przez Wspólnotę uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy skarżących członków Wspólnoty, jak również stanowią próbę obejścia przepisów ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego treść podjętych uchwał i poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne nie dają podstaw do uznania, że uchwały te są sprzeczne z przepisami prawa czy też zmierzają do obejścia prawa.

Należy jednak podkreślić, że funkcją art. 25 ust. 1 u.w.l. jest przeciwdziałanie formalnie zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, którym nie sposób przypisać cechy racjonalności, a które uszczuplają prawa jednego z właścicieli.

Szczególnie widoczne jest to na gruncie sprawy niniejszej, gdyż stosunki własnościowe w pozwanej Wspólnocie, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, dają możliwość podjęcia uchwał mających na celu jedynie ochronę interesów współwłaścicieli dysponujących znaczną przewagą głosów, niekoniecznie zaś korzystnych dla samej Wspólnoty i pozostałych współwłaścicieli.

Ratio legis art. 25 u.w.l. odnosi się zatem do uchwał niekorzystnych dla skarżącego z powodów gospodarczych lub osobistych, a także mających na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty przez uzyskanie przez określonych członków lub grupę członków korzyści jego kosztem.

W przypadku gdy podstawę powództwa opartego na powyższym przepisie stanowi zarzut naruszenia przez zaskarżoną uchwałą zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów właściciela, obowiązkiem sądu jest zweryfikowanie zasadności żądania oceniając celowość gospodarczą i rzetelność decyzji wspólnoty mieszkaniowej. Głównym celem funkcjonowania wspólnot jest bowiem wspólne utrzymywanie nieruchomości w należytych stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania tą nieruchomością.

Nie ulega wątpliwości, że uchwała nr (...) zmierzająca do zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży na rzecz wskazanej wprost w uchwale osoby, a w konsekwencji



wyrażenia zgody na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej, nie ma na celu ochrony interesów Wspólnoty i jest korzystna jedynie dla osoby, która ma zgodnie z uchwałą nabyć własność powstałych lokali. Nie ma przy tym żadnego racjonalnego uzasadnienia dla podjęcia takich działań, w szczególności nie można zaaprobować argumentów przedstawionych w odpowiedzi na pozew i w toku niniejszego postępowania przez pozwaną. Sam fakt zakwestionowania legalności działań Wspólnoty polegających na wynajmowaniu części powierzchni wspólnych przez Powiatowy Inspektora Nadzoru Budowlanego nie uzasadnia woli wyzbycia się przez Wspólnotę własności części nieruchomości wspólnej, gdyż bardziej racjonalne, jak wskazuje Sąd Okręgowy, byłoby podjęcie działań zmierzających do zalegalizowania dokonanej przez Wspólnotę adaptacji i w konsekwencji uzyskiwania stałych dochodów z wynajmu tych pomieszczeń. Pozwana nie przedstawiła żadnych argumentów wskazujących, że takie działanie nie byłoby możliwe lub że pociągałoby za sobą koszty przewyższające możliwe do osiągnięcia korzyści.

Postępowanie dowodowe – opinia biegłego B. K. - jednoznacznie wykazało też, że instalacja gazowa istniejąca w budynku nie wymaga modernizacji, jest w pełni sprawna, a ewentualny koszt modernizacji wyniósłby 47 374,03 zł, podczas gdy na koniec grudnia 2012 r. Wspólnota dysponowała kwotą 62 965,25 zł.

Żadne argumenty ekonomiczne nie uzasadniają więc podjęcia kwestionowanej uchwały, która niewątpliwie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż nie zmierza do utrzymania nieruchomości w należytym stanie.

Także druga z zaskarżonych uchwał narusza interesy współwłaścicieli tworzących wspólnotę i jest korzystna jedynie dla właściciela nieruchomości sąsiedniej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego sprzeczne z interesem właścicieli lokali jest ustanowienie służebności gruntowej przejazdu i przechodu na nieruchomości Wspólnoty dla nieruchomości sąsiedniej (stanowiącej własność B. G. i W. G.), bez jednoczesnego określenia wysokości adekwatnego wynagrodzenia, taka uchwała służy jedynie interesom właścicieli nieruchomości sąsiedniej, nie dając żadnych korzyści Wspólnocie, obciążonej obowiązkami wynikającymi z ustanowienia służebności.

Naruszenie interesu właścicieli w rozumieniu przepisu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy.

W realiach sprawy niniejszej podjęcia wskazanej uchwały nie uzasadniają argumenty pozwanej wskazującej, że wyrażenie zgody w uchwale na ustanowienie służebności przechodu i przejazdu jest konieczne oraz uzasadnione, gdyż umożliwia to właścicielowi działki sąsiedniej nr (...) W. i B. G. pełne korzystanie z posiadanego prawa własności do nieruchomości, a powodowie skutecznie przewlekają postępowanie zawisłe przed Sądem. Pozwana nie była więc w stanie wskazać, jakie korzyści dla Wspólnoty wynikają z podjęcia uchwały, odnosząc się tylko do zabezpieczenia interesu właścicieli nieruchomości sąsiedniej, które niewątpliwie zostaną należycie wyważone w toczącym się postępowaniu sądowym.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ulega zatem wątpliwości, że kwestionowane uchwały zostały podjęte wyłącznie w interesie właścicieli posiadających większość udziałów, i naruszają interesy właścicieli pozostałych, co uzasadnia zastosowanie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Mając powyższe na względzie i uznając podniesione w apelacji zarzuty za bezzasadne, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.