

Sygn. akt I ACa 860/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Elżbieta Uznańska
Sędziowie:	SSA Andrzej Szewczyk SSA Anna Kowacz-Braun (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Budynku przy Placu (...)

w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 17 kwietnia 2013 r. sygn. akt I C 1894/12

oddala apelację i zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 860/13

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 25 września 2013 r.

Powódka A. W. wniosła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Plac (...) w przedmiocie wyrażenia zgody na zawarcie ugody w sprawie zapłaty należności zasądzonych wyrokiem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie z dnia 5 października 2011 r., sygn. akt I C 61/11/K, podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniu 15 sierpnia 2012 r., wobec naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszenia interesu właścicieli. Ponadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu. W pozwie podniosła, iż w zaskarżonej uchwale wspólnota mieszkaniowa, której pozwana jest członkiem z uwagi na przysługującą jej współwłasność lokalu mieszkalnego w budynku przy Placu (...), zgodziła się na ugodowe rozwiązanie sporu z

trojgiem innych członków wspólnoty, tj. M. H. (1), M. H. (2) i M. H. (3), poprzez rozłożenie na raty wierzytelności przysługującej wspólnocie wobec nich i rezygnacji z dochodzenia części odsetek za opóźnienie od należności głównej. Kwota wierzytelności głównej w wysokości 46 338, 98 zł, odsetki ustawowe w kwocie 15 081, 18 zł skapitalizowane na dzień 4 sierpnia 2010 r., odsetki ustawowe naliczane od dnia 4 sierpnia do dnia zapłaty oraz koszty postępowania w wysokości 7 053 zł, zasądzone zostały od ww. dłużników na rzecz Wspólnoty wyrokiem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie z dnia 5 października 2011 r. Powódka wskazała, iż rozłożenie wierzytelności na raty oraz rezygnacja z części odsetek przez Wspólnotę spowodowały, iż ciężar ekonomiczny koniecznych do przeprowadzenia remontów budynku przy Placu (...), przeniesiony został na pozostałych członków wspólnoty, w tym powódkę i jej męża, którzy mają razem 16,7% udziałów w nieruchomości wspólnej. Ponadto, z uwagi na to, iż kwota zasądzona została z tytułu zalegania przez dłużników z zapłatą zaliczek na koszty zarządzania nieruchomością wspólną i opłat za dostawę usług komunalnych za okres od 2004 r. do 2010 r., już wtedy ciężar zarządu nieruchomością ponosili pozostali członkowie wspólnoty, w tym powódka. W wyniku zawartej ugody Wspólnota pozbawiła się możliwości niezwłocznego uzyskania zaległych opłat, co umożliwiłoby jej przeprowadzenie koniecznych remontów, opóźnienie w tym zakresie powoduje zaś degradację substancji budynku. Nie jest przy tym możliwe uzyskanie w tym celu pożyczki, gdyż Wspólnota wciąż spłaca już zaciągniętą, jednocześnie zapłata długu przez dłużników umożliwiłaby jej spłatę tej pożyczki.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu. W piśmie podniosła, iż wniesienie powództwa przez powódkę motywowane było w rzeczywistości konfliktem, w jakim pozostaje ona z zarządem Wspólnoty. Wskazała, iż również powódka i jej mąż zalegali z płatnościami z tytułu zaliczek na fundusz remontowy na koniec 2008 r., których to należności Wspólnota nie dochodziła, gdyż powódka wraz z mężem wchodzili w skład zarządu Wspólnoty. Ponadto wykonana została najpoważniejsza inwestycja w postaci remontu dachu, zaciągnięta zaś pożyczka jest spłacana zgodnie z harmonogramem. Pozwana wskazała, iż umowa pożyczki zawarta została zanim podjęto zaskarżoną uchwałę, nawet spłata pełnej kwoty zadłużenia przez Państwo H. nie umożliwiłoby Wspólnocie wyremontowania dachu bez zewnętrznych źródeł finansowania, oraz że oprocentowanie pożyczki było niższe niż oprocentowanie wierzytelności przysługującej Wspólnocie wobec jej zalegających z opłatami członków. Zawarcie ugody nie uniemożliwiło zatem wykonywania prac remontowych. Ponadto uchwała o wyrażeniu zgody na ugodę podjęta została zdecydowaną większością głosów, w tym także innych niż Państwo H. członków Wspólnoty. Pozwana podniosła również, iż w momencie podejmowania uchwały dłużnicy spłacili większość swojego długu. Powódka, będąc pełnomocnikiem Wspólnoty, wszczęła natomiast postępowanie egzekucyjne, zmierzające do wyegzekwowania całej zasądzonej wyrokiem kwoty, co naraziło Wspólnotę na ryzyko konieczności naprawienia poniesionej przez dłużników szkody. W końcu pozwana wskazała, iż zawarcie ugody umożliwiło zaoszczędzenie kosztów postępowania egzekucyjnego, dłużnicy zaś w terminie uiszczają zaległe jak i bieżące opłaty, zaś w ugodzie zastrzeżono, iż w razie zalegania z zapłatą raty, wszczęte zostaną działania egzekucyjne zmierzające do uzyskania całej należności, w tym części odsetek z których w ugodzie Wspólnota zrezygnowała.

W toku postępowania strony podtrzymały swe stanowiska wyrażone w pozwie i odpowiedzi na pozew.

Wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 1894/12, Sąd Okręgowy w Krakowie w Wydziale I Cywilnym oddalił powództwo i zasądził od powódki A. W. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy Placu (...) w K. kwotę 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd I instancji ustalił, iż powódka jest współwłaścicielką samodzielnego lokalu nr (...), położonego w K. w budynku przy ul. (...). W budynku znajduje się pozwana Wspólnota Mieszkaniowa. Udział powódki w nieruchomości wspólnej wynosi (...), a pozostałe udziały posiadają inni współwłaściciele. Właścicielami innych lokali w nieruchomości są również m. in. M. H. (1), M. H. (2) i M. H. (3) posiadający łącznie 182 udziały w nieruchomości wspólnej. Przed Sądem Rejonowym dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie w sprawie do sygn. akt. I C 61/11/K toczyło się postępowanie z powództwa pozwanej Wspólnoty przeciwko M. H. (2), M. H. (1) i M. H. (4) o zapłatę należności z tytułu kosztów zarządu nieruchomością za okres od sierpnia 2008 r. do czerwca 2010 r., opłat za dostawę usług komunalnych należnych za lokal mieszkalny nr (...) oraz lokale użytkowe nr II i III, a także zaliczek na fundusz remontowy. Wyrokiem

z dnia 5 października 2011 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie Wydział I Cywilny zasądził solidarnie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Plac (...) w K. kwotę 61 420, 16 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 4 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty oraz koszty procesu w kwocie 7 053 zł. Na zasądzoną kwotę składały się należność główna w kwocie 46 338, 98 zł oraz odsetki ustawowe w kwocie 15 081, 18 zł skapitalizowane na dzień 30 czerwca 2010 r.

Do maja 2012 r. M. H. (1), M. H. (2) i M. H. (4) wpłacili na rzecz pozwanej Wspólnoty kwotę 34 485 zł jako część należności głównej zasądzonej ww. wyrokiem oraz spłacili koszty procesu. W dniu 29 maja 2012 r. zwrócili się do pozwanej z prośbą o rozłożenie na raty pozostałej kwoty w wysokości 18 906, 98 zł. Zobowiązali się ją uregulować w 12 kolejnych miesiącach, w ratach miesięcznych w wysokości 11 rat po 1 600 zł i ostatnia rata w wysokości 1 306,98 zł. Poprosili również o wyrażenie zgody na umorzenie naliczonych odsetek od ww. kwoty, podnosząc, iż każdy z członków Wspólnoty miał zaległości w terminowym regulowaniu należności i nikomu do tej pory nie były z tego tytułu naliczane odsetki. Większa część członków wspólnoty przychylnie ustosunkowała się do wniosku dłużników w zakresie rozłożenia na raty należności głównej. Jednakże wątpliwości ich dotyczyły wniosku o umorzenie odsetek. Dlatego też w piśmie z dnia 20 lipca 2012 r. M. H. (1), M. H. (2) i M. H. (4) zwrócili się do Wspólnoty o rozłożenie na rat również zasądzonych odsetek w wyroku. Zaproponowali, iż po uregulowaniu należności głównej, zasądzone odsetki zostaną spłacone w 12 miesięcznych ratach: 11 rat w wysokości 1260 zł i 12. rata w wysokości 1 221, 18 zł. W dniu 16 maja 2012 r. powódka zwróciła się drogą mailową do członka zarządu pozwanej o udzielenie informacji, czy Państwo H. spłacili dobrowolnie swoje zaległości wobec Wspólnoty, czy też nadal pozostają w zwłoce z ich spełnieniem. Udzielenie tych informacji miało na celu wszczęcie przez powódkę jako pełnomocnika Wspólnoty ewentualnej egzekucji. O udzielenie powyższych informacji powódka zwróciła się do członka zarządu ponownie w dniu 31 maja 2012 r., wnosząc jednocześnie o przesłanie danych o wpłatach dłużników wraz z kwotami, datami i opisami oraz podając, iż na odpowiedź będzie oczekiwać do dnia 1 czerwca 2012 r. do godz. 13. pod rygorem skierowania wniosku o egzekucję całej zasądzonej wyrokiem kwoty. Nie otrzymawszy odpowiedzi na powyższe zapytanie, w dniu 8 czerwca 2012 r., działając jako pełnomocnik pozwanej Wspólnoty, powódka złożyła wniosek do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie o wszczęcie postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikom: M. H. (1), M. H. (4) i M. H. (2) celem wyegzekwowania należności zasądzonych wyrokiem z dnia 5 października 2011 r., a mianowicie kwoty 61 420, 16 zł tytułem należności głównej wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 4 sierpnia 2010 r. oraz kwoty 7 053 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu oraz kosztów zastępstwa w postępowaniu egzekucyjnym. Jednakże pismem z dnia 20 lipca 2012 r. Komornik poinformował powódkę, iż dłużnicy skierowali do niego pismo, w którym poinformowali go o wpłatach na rachunek wierzyciela, tytułem spłaty zadłużenia, następujących kwot: 20 574 zł z dnia 7 listopada 2011 r., 3 600 zł z dnia 22 listopada 2011 r., 17 zł z dnia 22 listopada 2011 r., 3 436 zł z dnia 5 grudnia 2011 r., 3 4269 zł z dnia 12 stycznia 2012 r., 2 571, 75 zł z dnia 31 stycznia 2012 r., 857, 25 zł z dnia 11 kwietnia 2012 r. W piśmie tym Komornik poprosił powódkę o zajęcie stanowiska w kwestii tych wpłat, w szczególności czy wierzyciel otrzymał je i na co zaliczył. Składając powyższy wniosek o wszczęcie egzekucji powódka dysponowała pełnomocnictwem od pozwanej Wspólnoty. Nie wiedziała jednak o dokonaniu wcześniej pewnych wpłat przez dłużników na konto wierzyciela. Przed złożeniem ww. wniosku nie konsultowała się też z zarządem w sprawie wyrażenia zgody na wszczęcie egzekucji. W uchwale nr (...)podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach 30 lipca, 12, 14, 15, 17 sierpnia 2012 r., pozwana Wspólnota wyraziła zgodę na ugodowe rozwiązanie sporu sądowego, który toczył się przed Sądem Rejonowym dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie w sprawie I C 61/11/K. W uchwale tej wyrażono zgodę na zawarcie ugody na następujących warunkach. Dłużnicy, tj. M. H. (1), M. H. (4) i M. H. (2) mieli zapłacić solidarnie Wspólnocie nieuregulowaną dotychczas kwotę należności głównej wynikającej z wyroku, w wysokości 25 764, 98 zł, w 12 kolejnych ratach miesięcznych, płatnych do 10 dnia każdego miesiąca, począwszy od miesiąca, w którym zostanie zawarta ugoda, w tym: 11 kolejnych rat w wysokości 2 147, 08 zł każda oraz ostatnia rata w wysokości 2 147, 10 zł. Ponadto ww. mieli zapłacić solidarnie Wspólnocie nieuregulowaną dotychczas kwotę odsetek ustawowych w kwocie 15 081, 18 zł., skapitalizowanych na dzień 30 czerwca 2010 r., wynikających z wyroku, w 12 kolejnych ratach miesięcznych, płatnych do 10 dnia każdego miesiąca, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpić miała spłata należności głównej, w tym: 11 kolejnych rat w wysokości 1 260 zł. każda oraz ostatnia rata w wysokości 1 221, 18 zł. Powyższe raty płatne miały być łącznie z bieżącymi należnościami za lokale. H. zobowiązali się terminowo, tj. do 10 każdego miesiąca, uiszczać bieżące należności za lokale będące ich własnością na

rzecz Wspólnoty. Wspólnota zaś zobowiązała się nie dochodzić należności objętych wyrokiem w drodze postępowania egzekucyjnego, celem umożliwienia dłużnikom wykonania postanowień ugody. Ponadto Wspólnota zobowiązała się nie naliczać odsetek za opóźnienie w zapłacie należności objętych wyrokiem należnych Wspólnocie od dnia 4 sierpnia do dnia zapłaty, pod warunkiem wywiązania się przez H. z postanowień zawartej ugody w zakresie terminowego regulowania zarówno rat zaległości, jak i bieżących należności za lokale. W końcowym punkcie uchwały (pkt (...)) zastrzeżono, że w przypadku niewykonania przez dłużników postanowień zawartej ugody, polegającego bądź to na uchybieniu w zapłacie którejkolwiek raty, bądź to uchybieniu w zapłacie należności bieżących, Wspólnota dochodzić będzie całej nieuregulowanej zaległości wraz z odsetkami ustawowymi oraz wszelkimi innymi kosztami na drodze postępowania egzekucyjnego. W § 3 uchwały Wspólnota udzieliła Zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia ugody z dłużnikami na ww. warunkach. Za uchwałą głosowali właściciele lokali posiadający 614 udziałów własności, w tym dłużnicy posiadający 182 udziały, przeciwko uchwale było 167 udziałów, a wstrzymało się od głosowania 219. O wyniku głosowania nad przedmiotową uchwałą powódka została poinformowana mailem z dnia 27 sierpnia 2012 r. Projekt przedmiotowej uchwały opracowała A. Z. – członek zarządu. Przesłany on został do wszystkich członków Wspólnoty, w tym do powódki mailem w dniu 26 lipca 2012 r. Od momentu podjęcia przedmiotowej uchwały Państwo H. regularnie, w terminie, płaci raty w wysokości po 1600 zł, a od grudnia 2010 r. regularnie płaci bieżące opłaty zarówno na fundusz remontowy jak i koszty eksploatacji. Z należności głównej pozostała im do zapłaty kwota nieco powyżej 9 000 zł. Pieniądze te są deponowane na koncie oszczędnościowym Wspólnoty. W planach remontowych pozwanej Wspólnoty, dotyczących okresu przed podjęciem uchwały nr (...) było wykonanie remontu dachu budynku, klatki schodowej pierwszej i kuchennej, położenie izolacji pionowej fundamentów oraz wymiana windy. W grudniu 2010 r. pozwana zawarła z (...) S. A. w K. umowę pożyczki na kwotę 160 000 zł. Na okres od 16 grudnia 2010 r. do 1 grudnia 2015 r. Kwota ta miała być przeznaczona na remont dachu oraz osuszenie fundamentów w budynku Wspólnoty. Oprocentowanie pożyczki było uprzywilejowane i wynosiło 2,63% w stosunku rocznym. W okresie od 4 kwietnia do 1 sierpnia 2011 r. został z tych pieniędzy wyremontowany dach. Oprócz tego Wspólnota zgromadziła na ten cel wkład własny w kwocie 42 000 zł. W ramach innych bieżących remontów uporządkowano kable biegnące po fasadzie budynku, pomalowano klatkę wejściową pierwszą oraz kuchenną, z tym że drugą pomalowano farbą zmywalną zamiast położenia tapety zmywalnej, uznano bowiem iż klatka ta używana jest sporadycznie i nie wymaga inwestowania większych środków. Następnie naprawiono kostkę brukową na podwórku, poprawiono elektrykę i zabezpieczono skrzynki elektryczne. W dacie podejmowania uchwały nr (...) Wspólnota dysponowała kwotą ok. 70 000 zł z przeznaczeniem jej na wykonanie prac związanych z osuszaniem fundamentów oraz na bieżące remonty, które były wykonywane. Jedyną pracą wymagającą w tym momencie większych nakładów finansowych jest osuszanie fundamentów i na te prace są odłożone środki i są one zaplanowane na rok 2013. Środki te zostały zgromadzone już w 2012 r. jednakże nie zostały wówczas użyte, gdyż Wspólnota postanowiła najpierw zbadać zasadność wydawania tak dużej kwoty na izolację pionową. Dopiero po przeprowadzeniu badań przez nadzorcę budowlanego i administratora stwierdzono, że należy takie prace przeprowadzić. W planie gospodarczym na rok 2013 jest przewidziane osuszanie fundamentów i kwota zgromadzona w roku poprzednim ma być na ten cel przeznaczona. Wykonane przez administrację wyceny tych prac oscylują w granicach kwoty 60 000 zł. Spośród wszystkich przewidzianych prac remontowych nie został do chwili obecnej również wymieniona winda, której wymiana ma jednak nastąpić po spłaceniu pożyczki udzielonej przez (...) S. A. w K., czyli pod koniec 2015 r. Spłata zaciągniętej pożyczki w (...) następuje z wpłat członków wspólnoty, przy czym rata pożyczki wynosi 3 000 zł miesięcznie, a wpłaty członków to kwota 4 500 zł. Nadwyżka jest przeznaczana na bieżące remonty i jest wystarczająca, tj. pokrywa wszystkie bieżące naprawy. Oprócz tego wspólnota nie ma innych obciążeń. Pożyczka jest spłacana zgodnie z harmonogramem, a środki te pochodzą z funduszu remontowego, na którym rocznie zgromadzonych jest ok. 40 000 zł. W pozwanej wspólnotcie zawsze była przyjęta praktyka, iż od żadnego właściciela lokalu nie były ściągane odsetki od nieterminowych wpłat na fundusz eksploatacyjny i remontowy.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał, iż w myśl art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu m. in. z uwagi na naruszanie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością lub w inny sposób naruszanie interesów właściciela, przy czym katalog takich uchwał ma charakter otwarty i sąd musi badać spełnienie tych przesłanek w okolicznościach konkretnej sprawy. Weryfikując zasadność powództwa Sąd powinien ocenić celowość, gospodarność i rzetelność decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżonej uchwale. Uchwała narusza interesy właściciela

lokalu lub zasady prawidłowego zarządu nieruchomością jeżeli jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty, tzn. stanowi wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Uchwałą może zostać uznana za krzywdzącą, gdy cel pokrzywdzenia istniał w chwili jej podejmowania, jak i wtedy gdy jej treść spowodowała, iż wykonanie uchwały doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. Zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną powinna być oceniana przez pryzmat głównego celu funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, tj. wspólnego utrzymania nieruchomości wspólnej w dobrym stanie. Art. 15 ust. 1 ustawy nakłada na wszystkich właścicieli lokali obowiązek uiszczania zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się w szczególności wydatki i ciężary wymienione w art. 14 ustawy. Nie można zwolnić niektórych właścicieli z tego obowiązku, w tym uchwałą czy umową wszystkich właścicieli, ani nie mogą oni wyzbyć się tego obowiązku w inny sposób. Zgodnie zaś z art. 13 ust. 1 ustawy właściciel zobowiązany jest m. in. uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Następnie Sąd Okręgowy uznał, iż chybione są twierdzenia pozwanej, iż uchwalenie spornej uchwały spowodowało degradację substancji budynku, brak możliwości przeprowadzenia koniecznych i bieżących remontów oraz wywołało szkodę polegającą na nałożeniu ciężaru utrzymania nieruchomości wspólnej tylko na niektórych współwłaścicieli (w tym powódkę) w miejsce wszystkich zobowiązanych, zatem narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i krzywdzi niektórych właścicieli lokali. W istocie uchwała nie miała na celu pokrzywdzenie powódki czy innych właścicieli lokali, nie naruszyła zasad zarządu nieruchomością wspólną, jej celem było ułatwienie jednemu z właścicieli spłaty jego należności wobec Wspólnoty, zasądzonej wyrokiem sądu. Nie została ona umorzona, lecz rozłożona na raty. W chwili podjęcia uchwały większa część długu została spłacona. Uchwała nie wpłynie zatem na kondycję ekonomiczną Wspólnoty, dług zostanie spłacony wraz ze skapitalizowanymi odsetkami. Odbędzie się to w dłuższym okresie, ale nie narazi żadnego z właścicieli na jakiegokolwiek dodatkowe obciążenie. Umorzenie dalszych zasądzonych odsetek nie spowoduje strat w majątku Wspólnoty, gdyż suma ich nie stanowi znaczącej wartości, kondycja finansowa pozwanej jest dobra, jako że przeprowadzono u niej szereg ważnych i kosztownych remontów, w perspektywie ma przeprowadzenie kolejnego, na co zgromadziła odpowiednie środki, nie ma problemów ze spłatą pożyczki udzielonej jej przez (...) Agencję (...), na co przeznacza środki z funduszu remontowego, przy czym pozostała nadwyżka środków przeznaczana jest na bieżące naprawy. Nie są również zagrożone przyszłe plany remontowe wspólnoty, w tym osuszanie fundamentów. Wspólnota będzie również w stanie wymienić windę i wykonać instalację pionową fundamentów bez konieczności egzekwowania natychmiast i w całości, tj. bez ściągania odsetek od zasądzonej kwoty głównej, wyroku sądowego z dnia 5 października 2011 r., tym bardziej, że odsetki od zaległości innych właścicieli lokali nie były nigdy egzekwowane. Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, iż za podjęciem uchwały głosowało 614/1000 głosów, podczas gdy przeciw byli tylko powódka i jej mąż. W każdej wspólnocie mieszkaniowej znaczenie dla jej prawidłowego funkcjonowania ma, oprócz elementów majątkowych, także „element ludzki”, przejawiający się w stosunkach dobrosąsiedzkich. Podjęta uchwała jest wyrazem takich stosunków, panujących przynajmniej pomiędzy częścią właścicieli lokali. Naruszenie interesów właściciela lokalu jest kategorią obiektywną i powinno być oceniane w świetle zasad współżycia społecznego. Reasumując Sąd Okręgowy stwierdził, iż zaskarżona uchwała nie naruszała zasad zarządu nieruchomością wspólną, ani w inny sposób nie naruszała interesów powódki, w związku z czym oddalił powództwo. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekła na podstawie art. 98 § 1 k. p. c. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego obliczył na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła powódka, zaskarżając go w całości. Wyrokowi zarzuciła naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez uznanie przez Sąd Okręgowy, że uchwała(...)nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością i nie narusza interesów powódki; naruszenie art. 233 k. p. c. poprzez dokonanie przez Sąd Okręgowy dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów zebranych w sprawie, poprzez ustalenie, że uchwała (...)umarzająca dalsze odsetki ustawowe naliczane od należności głównej z wyroku sygn. akt I C 61/11/K nie stanowi naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością i nie narusza interesów powódki oraz nie spowoduje straty w majątku Wspólnoty; naruszenie art. 233 k. p. c. poprzez dokonanie przez Sąd dowolnej a nie swobodnej oceny dowodów zebranych w sprawie, poprzez ustalenie, że suma umorzonych odsetek

zasądzonych wyrokiem wydanym w sprawie sygn. akt I C 61/11/K nie stanowi znaczącej wartości. W związku z powyższymi uchybieniami powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Plac (...) w K. oznaczonej nr (...), podjętej w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie ugody w sprawie spłaty należności zasądzonych wyrokiem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie, Wydziału I Cywilnego z dnia 5 października 2011 r., wydanym w sprawie sygn. akt I C 61/11/K, wobec naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i naruszenia interesu właścicieli oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, względnie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W ocenie powódki Sąd I instancji nie uwzględnił okoliczności, iż z uwagi na zaleganie przez dłużników z uiszczaniem stosownych opłat Wspólnota zmuszona była do zaciągnięcia pożyczki w (...) Agencji (...) w celu wykonania remontu dachu budynku Wspólnoty. Niewłaściwie również przyjął, iż umorzone ugodą odsetki nie stanowiły znaczącej wartości, podczas gdy naliczane choćby przez okres 2 lat opiewałyby na kwotę 11 549, 20 zł, co jest kwotą znaczną. Kwota ta pozwoliłaby Wspólnocie na szybsze spłacenie ww. pożyczki, zostałaby przeznaczona na inne pilnie potrzebne remonty budynku lub jej uzyskanie pozwoliłoby na obniżenie opłat właścicieli lokali na fundusz remontowy, którego wysokość zdeterminowana jest potrzebami remontowymi Wspólnoty, zwolnienie właścicieli z konieczności ponoszenia opłat w pewnym okresie lub umożliwiłaby Wspólnocie zaciągnięcie kolejnej pożyczki w niższej wysokości, z uwagi na dysponowanie środkami własnymi. Ponieważ powódka wraz z mężem mają znaczny udział w nieruchomości wspólnej, obniżenie tych opłat miałoby dla nich duże znaczenie. Ponadto zdaniem powódki Sąd Okręgowy nie uwzględnił interesu Wspólnoty, stojącej przed koniecznością pilnego remontu i wymiany windy, których koszt zostanie sfinansowany kolejną pożyczką z (...) Agencji (...). Ponadto Sąd błędnie przyjął, opierając się na samych twierdzeniach pozwanej, iż inni dłużnicy nie byli obciążani odsetkami. W interesie Wspólnoty leżała jak najszybsza spłata pożyczki, nie zaś umorzenie części wierzytelności. Ponadto wyrok Sądu stanowiłby zachętę dla innych członków Wspólnoty do nieterminowego regulowania swych zobowiązań wobec Wspólnoty, z uwagi na brak sankcji w postaci odsetek za opóźnienie. Powódka podniosła także, iż w chwili podejmowania uchwały kondycja finansowa Wspólnoty nie była dobra, nie dysponowała ona bowiem znacznym zapasem środków finansowych, miesięczne opłaty na fundusz remontowy nie były niskie, musiała spłacać zaciągniętą pożyczkę, stan techniczny budynku nie był bardzo dobry. Sytuacja taka nie uzasadniała umorzenia odsetek należnych Wspólnocie. W dalszym ciągu budynek wspólnoty wymaga znacznych nakładów, których Wspólnota nie może ponieść bez dodatkowych wpływów bądź pożyczek. W związku z powyższym zaskarżona uchwała stanowiła zarówno naruszenie zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną jak i naruszyła interes powódki.

W odpowiedzi na apelację pozwana podniosła, iż zaskarżona uchwała nie miała na celu pokrzywdzenia powódki, ani skutek taki nie nastąpił w związku z jej wykonywaniem. Nie jest ona niekorzystna dla powódki, nie spowodowała zwiększenia wysokości zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Uchwała była również uzasadniona z gospodarczego punktu widzenia, umorzeniu uległa niewielka część należności, zaś spłata pozostałej części została dostosowana do istniejącej sytuacji. Zabezpieczyła interesy wspólnoty, zapewniła bieżące regulowanie należności przez dłużników, co zapobiegło powstawaniu kolejnych zaległości i umożliwiło gromadzenie nadwyżki finansowej na rachunku oszczędnościowym. W uchwale zastrzeżono, iż w wypadku zaległości z zapłatą rat, Wspólnota dochodzić będzie całej należności wraz z odsetkami. W chwili podejmowania uchwały kondycja finansowa wspólnoty była bardzo dobra, dysponowała środkami na zaplanowane remonty a nawet zgromadziła ich nadwyżkę. Zaleganie przez dłużników z uiszczaniem opłat nie spowodowało konieczności zaciągnięcia pożyczki na remont dachu, gdyż uchwała podjęta została niemal dwa lata po zaciągnięciu pożyczki, zaś jej kota świadczy o konieczności uzyskania przez Wspólnotę środków finansowych z zewnątrz. Ponadto pozwana wskazała, iż w przeszłości również powódka zalegała z płatnościami na rzecz Wspólnoty. Ponadto w ocenie pozwanej istotą działania wspólnoty mieszkaniowej jest współdziałanie właścicieli lokali i wspieranie się dla dobra nieruchomości wspólnej, co obejmuje zarówno element majątkowy jak i ludzki, przejawiający się w stosunkach dobrosąsiedzkich. Wszyscy członkowie wspólnoty zobowiązani są łączyć na koszty zarządu nieruchomością wspólną i obowiązku tego nie niweczy fakt, iż zrealizowanie go przez niektórych członków zostaje przesunięte w czasie. Wyrok sądu I instancji nie będzie również stanowił zachęty dla

członków wspólnoty do nieterminowego uiszczania opłat, gdyż w uchwale wyrażono zgodę na umorzenie jedynie nieznacznej części odsetek, zapłata zaś pozostałych została jedynie rozłożona na raty, przy czym samo umorzenie dokonane zostało pod warunkiem prawidłowego wykonania ugody przez dłużników. W związku z powyższym w ocenie pozwanej apelacja jest niezasadna.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja powódki jest niezasadna i jako taka nie mogła zostać uwzględniona.

Sąd Apelacyjny w całości podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne.

Nie są trafne zarzuty powódki, iż Sąd Okręgowy naruszył art. 233 k. p. c., oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dowolnie i naruszając tym samym zasadę sędziowskiej swobodnej oceny dowodów, poprzez przyjęcie, iż podjęta uchwała nie narusza ani zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani interesów powódki, ani nie spowodowała straty w jej majątku, jak również poprzez przyjęcie, iż suma umorzonych odsetek jest nieznaczna. Zgodnie z tą zasadą granice oceny materiału dowodowego wyznaczają przepisy prawa procesowego, doświadczenie życiowe, reguły logicznego myślenia oraz poziom świadomości prawnej, wedle których sąd dokonuje oceny mocy i wiarygodności poszczególnych dowodów (tak m. in. SN w wyroku z dnia 20 sierpnia 2002 r., II UKN 555/01, Lex 572008). Kierując się tymi kryteriami sąd dokonuje wszechstronnej analizy zebranego materiału dowodowego, wyprowadzając z niego wnioski co do okoliczności stanowiących podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. W tym celu przeprowadza selekcję zebranego materiału i ocenia moc dowodową poszczególnych dowodów. Naruszenie wskazanych reguł prowadzi często do błędnego ustalenia stanu faktycznego, lub co najmniej ustalenia go niezgodnie z regułami, którymi sąd powinien się kierować. Aby skutecznie zarzucić sądowi dowolną ocenę dowodów nie wystarczy jednak przedstawić alternatywne wnioski względem tych wywiedzionych przez sąd z materiału dowodowego czy też podnieść, iż sąd błędnie ustalił okoliczności faktyczne sprawy, przedstawiając własną ich wersję. Konieczne jest, by skarżący wskazał, w jaki sposób sąd, w ramach swego rozumowania, naruszył reguły logicznego myślenia, tj. wykazać, iż wnioskowanie jego było niezgodne z formalnymi schematami powiązań między podstawami wnioskowania a wnioskami, lub że wnioskował sprzecznie z doświadczeniem życiowym, tj. przekroczył granice dopuszczalnych wniosków i stopnia ich przydatności w konkretnej sytuacji (tak SN w wyroku z dnia 27 września 2002 r., IV CKN 1316/00, Lex 80273). Przy tym sam fakt, iż z przeprowadzonych dowodów można w sposób równie logiczny i zgodny z doświadczeniem życiowym wysnuć inne wnioski nie jest wystarczający, konieczne jest wykazanie konkretnych uchybień w rozumowaniu sądu (tak m. in. SN w wyroku z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, Lex 56906). Skarżący powinien zwłaszcza wskazać, jakie kryteria oceny dowodów naruszył sąd, uznając je za wiarygodne lub odmawiając im mocy dowodowej lub wiarygodności i jaki miało to wpływ na rozstrzygnięcie sprawy (tak m. in. SN w wyroku z dnia 6 lipca 2005 r., III CK 3/05, Lex 180925). W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy ocenił materiał dowodowy wszechstronnie, wyprowadzone przez niego wnioski są logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, zaś polemika podjęta w apelacji sprowadza się jedynie do odmiennej oceny tych dowodów i przedstawieniu alternatywnych wniosków, nie wykazuje błędów w rozumowaniu sądu. W istocie oba podniesione zarzuty sprowadzają się do niewłaściwej oceny w świetle art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stanu faktycznego, poprawnie ustalonego przez Sąd Okręgowy w oparciu o przeprowadzone dowody, tj. uznaniu, iż umorzenie odsetek z uwagi na ich wysokość oraz rozłożenie na raty należności dłużników względem Wspólnoty w pozostałej części nie stanowi naruszenia zasad zarządzania nieruchomością wspólną, nie narusza interesów powódki ani nie powoduje straty w jej majątku. Jest to zatem błąd subsumpcji, tj. niewłaściwego zastosowania prawa materialnego, poprzez jego błędną wykładnię, do poprawnie ustalonego stanu faktycznego. Nie dotyczy on prawidłowości oceny dowodów, mieści się zaś w podniesionym przez powódkę w apelacji zarzucie naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W ramach analizy tego zarzutu dokonana zostanie zatem ocena prawidłowości rozważań sądu I instancji co do skutków prawnych stanu faktycznego ustalonego przez sąd zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu m. in. jeśli narusza ona zasady prawidłowego

zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Przepis ten ma na celu ochronę zarówno interesów wspólnoty jako całości jak i poszczególnych jej członków. Uchwały podejmowane przez członków wspólnoty powinny godzić obie te kategorie interesów. Wskazany przepis nie służy natomiast rozstrzygnięciu bieżących konfliktów między członkami wspólnoty co do podejmowanych przez nią działań, o ile nie zachodzą wypadki w nim wskazane. Sąd ocenia merytoryczną treść kwestionowanej uchwały oraz wpływ jej wykonania na zarząd nieruchomością wspólną oraz obciążenia i korzyści właścicieli płynące z jej realizacji. Kryteriami tej oceny są celowość, gospodarność i rzetelność decyzji wspólnoty odzwierciedlonej w podjętej uchwale (tak też m. in. SA w Szczecinie w wyroku z dnia 29 listopada 2012 r., I ACa 496/12, Lex 1246848). Pierwsza ze wskazanych przesłanek zastosowania tego przepisu, tj. naruszenie przez uchwałę zasad zarządzania nieruchomością wspólną, koresponduje z głównym celem funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, jakim jest utrzymanie przez właścicieli lokali nieruchomości wspólnej w dobrym stanie. Uchwałą naruszającą zasady prawidłowego zarządu tą nieruchomością jest zatem uchwała, prowadząca do zaniechania przez właścicieli czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie, w tym zwalniania ich z obowiązku uiszczenia niezbędnych opłat pokrywających koszty zarządu nieruchomością. Uchwała narusza z kolei interesy właściciela, jeżeli jest dla niego niekorzystna z gospodarczego lub osobistego punktu widzenia, albo ma na celu jego pokrzywdzenie, tj. przyznaje korzyści niektórym członkom wspólnoty kosztem innych członków, przy czym wypadek taki ma miejsce zarówno gdy cel w postaci pokrzywdzenia właściciela istniał w chwili podejmowania uchwały jak i gdy jej treść spowodowała, iż jej wykonanie doprowadziło do pokrzywdzenia właściciela lokalu. (tak SA w Szczecinie w wyroku z dnia 11 października 2012 r., I ACa 507/12, Lex 1237864). Pokrzywdzenie to ma przy tym mieć charakter obiektywny, oceniane jest m. in. w świetle zasad współżycia społecznego (tak SN w wyroku z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09, Lex 602266). Słusznie Sąd Okręgowy wskazał, iż zasady współżycia społecznego wymagają, by przy ocenie uchwały wspólnoty uwzględniać nie tylko kryteria czysto ekonomiczne, ale i stosunki dobrosąsiedzkie panujące między członkami wspólnoty, a których utrzymanie leży w interesie zarówno wspólnoty jako całości jak i poszczególnych jej członków. Natomiast zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali wszyscy członkowie wspólnoty zobowiązani są do uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomości wspólnej. Członkowie wspólnoty nie mogą w drodze uchwały zwolnić niektórych właścicieli z tego obowiązku.

Sąd I instancji trafnie ocenił, iż w niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki uchylenia zaskarżonej uchwały. Powódka nie wykazała, iż poprzez jej podjęcie naruszone zostały zasady zarządzania nieruchomością wspólną, jej interesy, czy że poniosła w rezultacie jakąś szkodę.

Zacząć należy od wskazania, iż chybione są argumenty powódki o wcześniejszym zaleganiu przez dłużników z opłatami, co spowodować miało konieczność sięgnięcia przez Wspólnotę do zewnętrznych źródeł finansowania. Pomijając okoliczność, że kwota konieczna do wykonania remontu dachu znacznie przewyższała zaległości dłużników, co słusznie wskazała pozwana, w niniejszej sprawie przedmiotem prawnej oceny jest treść uchwały o wyrażeniu zgody na ugodowe zakończenie sporu toczącego się między Wspólnotą a dłużnikami oraz następstwa wykonania tej uchwały, nie zaś okoliczności poprzedzające jej podjęcie. Dla rozstrzygnięcia sprawy nie mają one zatem znaczenia. Ponadto twierdzenia powódki w apelacji, iż Sąd Okręgowy błędnie przyjął, iż wobec pozostałych członków wspólnoty nie były egzekwowane odsetki za opóźnienie we wnoszeniu opłat pokrywających koszty zarządu nieruchomością wspólną stanowią w istocie zarzut błędnego ustalenia przez Sąd I instancji stanu faktycznego. Jak już jednak zostało wskazane, Sąd Okręgowy ustalając go, prawidłowo, wszechstronnie ocenił zebrany materiał dowodowy i wywiódł z niego poprawne wnioski, których nie mogą podważyć gołosłowne twierdzenia powódki o odmiennej wersji wydarzeń, nie poparte żadnymi dowodami.

Przechodząc do oceny zarzutów powódki o nieprawidłowej wykładni art. 25 ust. 1. ustawy o własności lokali przez Sąd Okręgowy odnieść się należy do treści art. 917 k. c., wedle której przez ugodę strony czynią sobie wzajemne ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego w tym celu, aby uchylić niepewność co do rozstrzygnięć wynikających z tego stosunku lub zapewnić ich wykonanie albo uchylić spór istniejący lub mogący powstać. Jest to umowa, umożliwiająca stronom likwidowanie konfliktów m. in. bez konieczności przeprowadzania długotrwałego i kosztownego postępowania, w tym egzekucyjnego. Ponadto przywraca ona zaufanie między stronami. Koniecznym

elementem ugody są kompromisy, jakich dokonują strony, czyniąc sobie wzajemnie ustępstwa i rezygnując z części swych racji. Mogą one mieć na celu zapewnienie wykonania roszczeń (tak SN w wyroku z dnia 24 lipca 2002 r., I CKN 915/00, Lex 56895). Dla oceny ugody istotne wówczas są okoliczności, w jakich roszczenie może zostać wykonane.

Ocena zgodności uchwały z zasadami zarządzania nieruchomością wspólną musi być zatem dokonywana w kontekście istniejącego między stronami ugody sporu oraz rezultatu jaki osiągnęła Wspólnota w wyniku jej zawarcia. W następstwie zawarcia tej umowy Wspólnota przekształciła łączący ją z dłużnikami stosunek prawny, niepewny co do wykonania przysługującego jej roszczenia, w stosunek pewny i klarowny. Uzyskała pewność co do spełnienia świadczenia przez dłużników oraz terminów wykonania zobowiązania, co umożliwiło jej planowanie działalności w dłuższej perspektywie czasowej. Potwierdza to fakt, iż dłużnicy w terminie uiszczają kolejne raty, na jakie została rozłożona ich należność, zgodnie z postanowieniami ugody, a także nie opóźniają się z zapłatą bieżących należności na rzecz Wspólnoty. Jednocześnie Wspólnota uniknęła kontynuowania długotrwałego postępowania egzekucyjnego, którego wynik nie był pewny, jako że jedną z przyczyn dążenia do ugody przez dłużników było niedysponowanie przez nich środkami finansowymi umożliwiającymi im niezwłoczną zapłatę długu. Zawarcie ugody pozwoliło również zachować poprawne stosunki przynajmniej pomiędzy większością członków wspólnoty, którzy wyrazili na nią zgodę. Jednocześnie Wspólnota nie zrezygnowała z wyegzekwowania zasadniczej części swej wierzytelności, w tym skapitalizowanych w wyroku odsetek, a jedynie z dalszych odsetek i to pod warunkiem prawidłowego wywiązywania się przez dłużników z umowy. Oceniając zasadność decyzji Wspólnoty należy mieć na uwadze, iż w chwili zawarcia ugody dłużnicy spłacili większą część długu, w tym koszty toczącego się wcześniej postępowania sądowego, co świadczyło o tym, iż mają oni zamiar wywiązać się ze swych zobowiązań i unormować swe relacje z innymi właścicielami lokali, a także uzasadniało poczynienie przez Wspólnotę ustępstw w celu umożliwienia im tego, a przede wszystkim należy uwzględnić okoliczność, iż w praktyce działania Wspólnoty przyjęte było, iż nie egzekwuje ona od swych członków odsetek za opóźnienie w uiszczaniu zaliczek. W tym kontekście można wręcz stwierdzić, iż wobec Państwa H. Wspólnota zastosowała surowsze kryteria dotyczące spłaty zaległych opłat niż przyjęte w praktyce między jej członkami, bowiem kwotę odpowiadającą większej części odsetek zobowiązali się oni uiszczyć. Uczynione przez Wspólnotę ustępstwa względem dłużników pozostawały zatem w zgodzie z jej powszechnymi praktykami i miały na celu utrzymanie dobrych stosunków między jej członkami, co jest jednym z elementów koniecznych prawidłowego jej funkcjonowania, którego celem jest dbanie o nieruchomość wspólną.

Jednocześnie nietrafne są zarzuty pozwanej co do negatywnych następstw, jakie miały dotknąć wspólnotę w wyniku podjęcia uchwały, a w istocie zawarcia ugody. Wszystkie one mają bowiem charakter czysto hipotetyczny, co więcej nie znajdują potwierdzenia w okolicznościach sprawy. Podjęcie uchwały nie doprowadziło bowiem do zaniechania przez Wspólnotę podejmowania koniecznych działań mających na celu utrzymanie nieruchomości wspólnej w dobrym stanie. Kondycja finansowa Wspólnoty w chwili podejmowania uchwały była na tyle dobra, iż nie sprzeciwiała się tej decyzji. Realizowała ona terminowo zaplanowane remonty, dysponowała kwotą ok. 70 000 zł, którą zamierzała przeznaczyć na osuszanie fundamentów. Wykonanie tych prac zostało odłożone w czasie nie z powodu zawarcia ugody z dłużnikami i wynikających z tego problemów finansowych, ale z uwagi na konieczność dokonania oceny zasadności prac. Wspólnota również na bieżąco spłaca swe zobowiązania, które pokrywa z miesięcznych opłat swych członków, uzyskując przy tym istotną nadwyżkę środków finansowych, które gromadzi z przeznaczeniem na dalsze prace remontowe, przede wszystkim wymianę windy. Nie sposób zatem przyjąć, by rezygnacja z części odsetek i rozłożenie na raty spłaty pozostałej części wierzytelności spowodowało opóźnienie działań, skutkujące pogorszeniem się stanu budynku. Powódka podnosi, iż kwota umorzonych odsetek mogłaby zostać przeznaczona na kolejne remonty czy też umożliwiłaby okresowe obniżenie opłat ponoszonych przez członków wspólnoty, nie wystarczy to jednak do przyjęcia, iż rezygnacja z tej kwoty była niezgodna z zasadami zarządu. Powódka nie bierze bowiem pod uwagę faktu, iż uzyskanie tej kwoty poprzedzone byłoby postępowaniem egzekucyjnym, nie jest zatem pewne czy uzyskanie jej pozwoliłoby na sfinansowanie pilnych, w ocenie powódki, remontów. Rezygnacja z części odsetek była natomiast uzasadniona w świetle zasad współżycia społecznego. Słusznie przyjął Sąd Okręgowy, iż ich wysokość nie była znaczna w porównaniu z należnością, którą zobowiązali się w ugodzie zapłacić dłużnicy. Co jednak ważniejsze, w świetle praktyk przyjętych przez Wspólnotę decyzja o ich umorzeniu była uzasadniona, nie egzekwowała ona ich bowiem od innych członków w analogicznych sytuacjach. Nie sposób również przyjąć, iż podjęcie

uchwały zwiększyło obciążenia powódki z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną czy też zwolniło z nich dłużników. Wysokość opłat ponoszonych przez członków Wspólnoty ustalona została przed podjęciem uchwały, dłużnicy natomiast zobowiązali się do uiszczenia zaległych opłat oraz regularnego wywiązywania się z bieżących zobowiązań. Zostali oni jedynie częściowo zwolnieni z zapłaty wynagrodzenia na rzecz Wspólnoty za bezumowne korzystanie z jej kapitału, gdyż taką rolę pełnią odsetki za opóźnienie, wynagrodzenia którego Wspólnota nie pobierała od swych pozostałych członków w podobnych sytuacjach. Z powodu rozłożenia spłaty długu na raty Wspólnota nie musiała zaciągać pożyczek, których oprocentowanie powiększyło by koszty jej działalności, ani zwiększyć obciążeń pozostałych członków Wspólnoty. Było to zatem ustępstwo, które odpowiadało praktyce przyjętej przez Wspólnotę, odpowiadało istocie ugody cywilnoprawnej, zapewniło ściąganie bieżących i zaległych należności od dłużników oraz prawidłowe dalsze funkcjonowanie Wspólnoty. Ze wskazanego wyżej powodu nie sposób również zgodzić się z powódką, iż zawarta ugoda stanowić będzie zachętę dla pozostałych członków Wspólnoty do nieregulowania swych należności w terminie, gdyż nie tylko dłużnicy zobowiązali się do zapłaty części odsetek, ale Wspólnota i tak zwyczajowo nie dochodziła ich od swych członków za opóźnienia w płatnościach.

Zaskarżona uchwała nie naruszała również interesów powódki. Celem jej podjęcia nie było jej pokrzywdzenie, ale umożliwienie dłużnikom spłaty długu stosownie do ich możliwości finansowych i zapewnienie tym samym Wspólnocie prawidłowego funkcjonowania. Jej wykonanie również nie doprowadziło do pokrzywdzenia powódki, gdyż jak zostało już wskazane nie uległy zwiększeniu opłaty, które obowiązana jest ponosić, argument zaś, iż możliwe byłoby ich obniżenie w przypadku uzyskania należności w pełnej wysokości jest czysto hipotetyczny. W rezultacie wykonania bowiem umowy koszty zarządu nieruchomością ponoszone przez powódkę i przez dłużników będą ustalone w oparciu o te same zasady, nie można zatem mówić o żadnym pokrzywdzeniu powódki, czy preferencyjnym traktowaniu dłużników.

Reasumując powyższe rozważania, nie sposób nie zgodzić się z oczywiście prawidłowym twierdzeniem powódki, iż rezygnacja z części zasadzonego roszczenia przez Wspólnotę przynajmniej hipotetycznie pozbawiło ją pewnych środków finansowych, jednakże w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy było to naturalnym elementem zawartej przez wspólnotę ugody, której to z kolei zawarcie odpowiadało zasadom współzycia społecznego i nie stanowiło naruszenia zasad zarządzania nieruchomością wspólną ani nie naruszało interesów powódki. Tylko w takich wypadkach (poza naruszeniem przez uchwałę prawa lub postanowień umowy właścicieli lokali) sąd mógłby ingerować w decyzje Wspólnoty, które są wyrazem woli większości jej członków.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki na podstawie art. 385 k. p. c.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k. p. c., gdyż powódka przegrała proces w całości, zaś ich wysokość ustalono na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490). W rozporządzeniu nie zostało określone minimalne wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w sprawach o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, jednakże z uwagi na ich podobieństwo ze sprawami o uchylenie uchwały organu spółdzielni, co od których w rozporządzeniu znalazł się stosowny przepis, w oparciu o § 5 rozporządzenia znajdują zastosowanie te same stawki minimalne (tak też SN w postanowieniu z dnia 12 maja 2011 r., III CZP 9/11, M. Prawn. 2011/12/626).