

Sygn. akt I ACa 911/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Rafał Dzyr
Sędziowie:	SSA Teresa Rak (spr.) SSA Józef Wąsik
Protokolant:	st. sekr. sądowy Paulina Klaja

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2019 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. N. (1) i A. N. (2)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 5 kwietnia 2018 r. sygn. akt I C 1386/16

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Teresa Rak SSA Rafał Dzyr SSA Józef Wąsik

Sygn. akt I ACa 911/18

UZASADNIENIE

Powodowie A. i A. N. (2) wnieśli o uchylenie uchwały nr(...)Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) z dnia 10 czerwca 2016 r. oraz o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania.

Na uzasadnienie wskazali, że powołana uchwała jest sprzeczna z prawem, bowiem z jej treści nie wynika jaki charakter i zakres miałyby mieć remont, o którego przeprowadzeniu zadecydowała wspólnota, a uchwała zapadła bez uprzedniego uzyskania pozwolenia na budowę. Uchwała narusza interesy powodów, bowiem nie precyzuje

dostatecznie kosztów przeprowadzenia tego remontu. W treści pojawia się tylko stwierdzenie, koszty te wyniosły 500.000 zł i poniesie je większościowy właściciel K. L., co nie oznacza, że nie może on następnie dochodzić od małżonków zwrotu części kwoty tytułem regresu. Ponadto wykonanie uchwały może skutkować dokonaniem trwałych zmian uniemożliwiającym im korzystanie z klimatyzatorów, co będzie sprzeczne z ich prawem, jak również z treścią zabezpieczeń udzielonych powodom w tym przedmiocie w innych postępowaniach. Podnieśli też powodowie, że uchwała jest sprzeczna z umową właścicieli, zgodnie z którą wszelkie przedsięwzięcia dotyczące części wspólnych miały być konsultowane i zatwierdzane przed ich podjęciem, a wszelkie projekty remontowe wspólnie ustalane przez wszystkich współwłaścicieli, a prace remontowe nie mogą zakłócać i utrudniać prowadzenia działalności wszystkich współwłaścicieli. Wskazywali nadto, że zaskarżona uchwała została podjęta z naruszeniem zasad głosowania, gdyż uchwalono ją przed upływem 7 dniowego terminu wyznaczonego na oddanie głosów, a ponadto wydana została po wydaniu zabezpieczenia zakazującego demontażu klimatyzatorów.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w pierwszej kolejności podniosła zarzut zapisu na sąd polubowny i domagała się odrzucenia pozwu, a gdyby Sąd tego wniosku nie uwzględnił wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania. Zaprzeczyła, by uchwała zezwalająca na remont mogła być podjęta dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę, jest bowiem wręcz przeciwnie, uchwała jest warunkiem wydania pozwolenia na budowę, gdyż potwierdza posiadanie przez wnioskodawcę prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Ponadto remont dotyczył części nieruchomości wspólnej przeznaczonej do wyłącznego korzystania przez większościowego współwłaściciela, więc nawet bez przyjęcia przedmiotowej uchwały miał on prawo do dysponowania tą nieruchomością na cele budowlane. Ponadto powodowie byli stroną postępowania administracyjnego, w którym wydano pozwolenie na wykonanie tego remontu. Powodowie znali też kosztorys remontu, lub powinni go znać gdyby dołożyli należytej staranności. W kwestii ponoszenia kosztów remontu Wspólnota w 2015 roku podjęła uchwałę, która dotyczyła wymiany i remontu stropów między kondygnacyjnych, a powodowie głosowali za jej przyjęciem. Uchwała precyzowała też, że koszty prac pokryje za wspólnotę pokryje w całości K. L..

Zaskarżoną uchwałę właściciele podjęli jedynie dodatkowo, w celu przedłożenia jej (...) Funduszowi(...) (...). Poniesienie kosztów remontów wyłącznie przez K. L. wynika przy tym z umowy właścicieli quoad usum. Podniosła też pozwana Wspólnota, że powodowie nie wykazali aby remont miał skutkować naruszeniem możliwości korzystania przez nich z klimatyzatorów, ponadto w 2014 r. zawarta została umowa najmu części dachu w celu umiejscowienia tam w/w klimatyzatorów.

Odnosząc się do sprzeczności uchwały z umową z 1998 r. , to uchwała nie dotyczyła części wspólnych, do których odnosił się obowiązek wcześniejszego konsultowania wszelkich przedsięwzięć.

Wyrokiem z dnia 5 kwietnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 377 tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie wydał Sąd w oparciu o następujące okoliczności niesporne i ustalenia faktyczne:

Powodowie są współwłaścicielami na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości składającej się z działki nr (...), obr.(...) zabudowanej budynkiem przy ul. (...) w K. w(...)części oraz są właścicielami lokali nr (...).

Współwłaścicielami nieruchomości w (...)są też małżonkowie A. i A. Z. (1), cały zaś pozostały udział jest własnością K. L.. K. L. jest następcą prawnym (...) sp. z o.o. oraz małżonków J. i A. P..

W umowie z dnia 23 grudnia 1998 r. o ustanowieniu odrębnej własności lokali w § 4 ustalono, że małżonkowie Z. i N. otrzymają splotę w wysokości 50.00 zł z powodu rezygnacji z korzystania z dziedzica poza wytyczonymi przez strony w projekcie podziału budynku dojściem do lokalu nr (...). Współwłaściciele nieruchomości dokonali także podziału do użytkowania obejmującego części wspólne m.in. w ten sposób, że:

- z dziedzica strony będą korzystać zgodnie z wyrysowanymi liniami przerywanymi na mapie zamieszczonej przy powoływanym wyżej projekcie podziału, natomiast ze wszystkich klatek schodowych korzystać będą wyłącznie spółka

(...) sp. z o.o., K. L. i małżonkowie P. oraz ich następcy prawni; jakakolwiek zabudowa i rozbudowa dziedzica ma uwzględniać dotychczasową funkcjonalność lokalu;

- częścią przeznaczoną do wspólnego, nieograniczonego użytkowania jest brama wjazdowa od strony ul. (...) i korespondujący z nią pasaż wjazdowy na dziedziniec;

- nakłady na części, które muszą być użytkowane i konserwowane jako części wspólne, a to pokrycie dachowe nad pomieszczeniami oznaczonymi niebieską linią, rynny i rury spustowe przy powierzchniach oznaczonych niebieską linią, brama i pasaż wjazdowy, wejście i schody do piwnic od strony pasażu na odcinku wspólnym, ponoszone będą proporcjonalnie do zajmowanych powierzchni. Te przedsięwzięcia finansowe będą konsultowane i zatwierdzane przez wszystkich współwłaścicieli. Prace remontowo – budowlane nie mogą zakłócać i utrudniać prowadzenia działalności wszystkich współwłaścicieli.

W dniu 8 sierpnia 2014 r. (...) (...)Konservator Zabytków w K. wydał Pozwolenie nr(...)na prowadzenie w kamienicy przy ul.(...)/(...) w K. robót budowlanych polegających na wymianie międzykondygnacyjnych stropów drewnianych w oparciu o „Projekt budowlany wymiany stropów drewnianych w kamienicy przy ul. (...)/D. (...)w K.. Decyzję tę powodowie otrzymali. Decyzją nr (...) z dnia 16 października 2014 r. Prezydent Miasta K. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na wykonanie robót budowlanych dla zamierzenia budowlanego: „Roboty budowlane polegające na wymianie drewnianych stropów międzykondygnacyjnych w przedmiotowym budynku. Ta decyzja również powodom została doręczona.

W dniu 02 czerwca 2015 r. Skarb Państwa – (...) Urząd Wojewódzki w K. zawarł ze współwłaścicielami nieruchomości, reprezentowanymi przez pełnomocnika K. L. umowę (...)o dofinansowanie ze środków(...)Funduszu (...) (...) w K. na realizację w/w prac remontowych, udzielając 45 % dofinansowania na wykonanie tego zadania.

Pozostali współwłaściciele wyrażali zgodę na remonty i i udzielili w tym celu pełnomocnictwa K. L.. Otrzymywali korespondencję z urzędów.

W czerwcu 2015 r. (...) Sp. z o. o. zgłosiła ofertę na wykonanie remontu elewacji reprezentacyjnej dziedzica wraz z wymianą drewnianych stropów międzykondygnacyjnych i dołączyła kosztorys ofertowy, a 20 lipca 2015 r. zawarła ze współwłaścicielami umowę o wykonanie powyższego remontu konserwatorskiego.

Ustalił Sąd, że w dniu 12 listopada 2015 r. zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej podjęło szereg uchwał, w tym uchwałą nr(...)właściciele lokali powołali na członka Zarządu K. L.. Uchwałą nr (...) ustanowiono administratora nieruchomości w osobie M. P.. Uchwałą nr (...)wprowadzono możliwość przesyłania zawiadomień o zebraniach Wspólnoty oraz głosowania nad uchwałami drogą elektroniczną (mailową). Uchwałą nr (...)postanowiono przenieść klimatyzatory znajdujące się na podwórku i w przejściu prowadzącym do podwórca nieruchomości wspólnej. Uchwałą nr (...)właściciele lokali wyrazili zgodę na roboty budowlane polegające na wymianie i remoncie międzykondygnacyjnych stropów drewnianych, postanowili, że roboty te będą przeprowadzone w oparciu o pozwolenie (...)Urzędu (...)w K. z dnia 8 sierpnia 2014 r. oraz ustalili, że koszty w/w robót remontowych zostaną pokryte przez właściciela K. L.. Ta ostatnia uchwała podjęta została jednogłośnie, za jej podjęciem głosowali również powodowie. Uchwałą nr (...)właściciele lokali upoważnili zarząd do składania oświadczeń o dysponowaniu nieruchomością wspólną na cele budowlane w zakresie remontu i przebudowy dachu oraz zadaszania dziedzica. Uchwałą nr (...)wprowadzono obowiązek informowania przez Zarząd wszystkich właścicieli o fakcie podjęcia prac projektowych co do remontu i przebudowy dachu oraz zadaszania dziedzica oraz o odbiorach prac remontowych dotyczących części wspólnych i o terminach ewentualnych spotkań komisji w trakcie prowadzenia takich prac z instytucjami zewnętrznymi.

W dniu 16 maja 2015 r. K. L. wezwał powoda do demontażu klimatyzatorów znajdujących się po wewnętrznej stronie dziedzica w terminie do 31 maja 2015 r. pod rygorem wykonania demontażu przez zarząd na jego koszt i ryzyko.

Postanowieniem z dnia 7 czerwca 2016 r. powodowie uzyskali zabezpieczenie swojego roszczenia w sprawie o sygn. (...) poprzez zakaz demontażu klimatyzatorów służących lokalowi nr (...) w budynku przy ul. (...) w K., znajdujących się we wnęce zabudowanego okna lokalu nr (...) wychodzącego na wewnętrzny dziedziniec nieruchomości przy ul. (...) w K..

W dniu 10 czerwca 2016 r. powodowie mailowo otrzymali projekt uchwały nr (...) z dnia 10 czerwca 2016 r. w sprawie prac remontowych z prośbą o oddanie głosu i odesłanie karty do głosowania. Powód zaś tą samą drogą poinformował K. L. o wydaniu przez Sąd postanowienia o zabezpieczeniu. W dniu 13 czerwca asystent zarządcy nieruchomości poinformował powodów, że głosowanie nad uchwałą nr (...) zostało zakończone w dniu 13 czerwca 2016 r., a uchwała została skutecznie podjęta.

14 czerwca 2016 r. powód zwrócił się do administratora przesłanie skanu projektu remontu lub informacji, gdzie można się z nim zapoznać, poinformował też, że jest przeciwny uchwale nr (...)

W dniu 16 czerwca 2016 r. administrator nieruchomości poinformował powodów, że doszło do głosowania nad uchwałami (...) i (...) w dniu 10 i 13 czerwca 2016 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów. Uchwała nr (...) z dnia 10 czerwca 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na remont przeszła większością głosów, tj.: 95,10% i została skutecznie podjęta w dniu 13 czerwca 2016 r. Administrator wskazała, że z chwilą uzyskania ponad 50% oddanych głosów zbieranie głosów w trybie indywidualnym zostało zakończone.

Kwestionowana przez powodów uchwała nr (...) przewidywała, że Wspólnota Mieszkaniowa podejmie się w 2016 r. realizacji kolejnego etapu zadania pt: „Remont konserwatorski elewacji dziedzińca wraz z wymianą drewnianych stropów międzykondygnacyjnych w kamienicy przy ul. (...) / ul. (...) w K. o wartości 500.000 zł. Wspólnota poniesie powyższy koszt w 55%, a pozostałe 45 % zostaną pokryte przez dotację uzyskaną z (...) Funduszu (...) (...) K.. Za wspólnotę koszty poniesie K. L..

Odpowiadając na wniosek o przesłanie projektu M. P. poinformowała powodów, że byli stronami postępowań administracyjnych, a tym samym mieli możliwość zapoznania się aktami sprawy i dokumentami obrazującymi zakres inwestycji. Wskazała też, że projekty są do odbioru u administratora nieruchomości od dnia 17 czerwca 2016 r. W mailu z dnia 15 lipca 2016 r. zarządca nieruchomości przesłał do powoda projekty dot. elewacji budynku.

Ustalił dalej Sąd, że w dniu 22 czerwca 2016 roku pomiędzy K. L., a powodem została zawarta umowa najmu, na mocy której K. L. oddał powodowi w najem część nieruchomości stanowiącej fragment powierzchni dachu celem umieszczenia tam urządzeń klimatyzacyjnych.

W dniu 2 listopada nastąpiło częściowe odebranie prac konserwatorskich i budowlanych, a w dniu 19 grudnia 2016 r. miał miejsce odbiór końcowy. W protokołach odbioru uwag nie zgłoszono. (...) sp. z o. o. wystawiła Wspólnocie Mieszkaniowej fakturę Vat nr (...) na kwotę 436.525,02 zł. W dniu 20 grudnia 2016 r. pozwana zapłaciła na rzecz wykonawcy robót kwotę 240.088,76 zł., a w tym samym dniu K. L. dokonał przelewu powyższej sumy pieniężnej na konto wspólnoty tytułem zapłaty za fakturę (...). W dniu 22 grudnia 2016 r. (...) Urząd (...) w K. przelał na rzecz Wspólnoty kwotę 196.436,26 zł jako dofinansowanie do remontu dziedzińca, która została następnie w dniu 30 grudnia 2016 r. przekazana przez Wspólnotę wykonawcy remontu tytułem zapłaty końcowej za fakturę n (...).

W dniu 20 września 2017 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr (...), którą zmieniono uchwałą nr (...) dodając do jej treści zapis, że całość kosztów realizacji zadania poniesie K. L., bez prawa regresu wobec Wspólnoty Mieszkaniowej lub pozostałych właścicieli lokali. Jeśli koszty poniesie Wspólnota K. L. zobowiązał się do ich zwrotu. Wejście w życie uchwały uzależniono od złożenia przez K. L. oświadczenia o zobowiązaniu się do poniesienia powyższych kosztów, stanowiącego załącznik do Uchwały. W dniu 14 września 2017 r. K. L. takie oświadczenie złożył.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zeznań świadków, przesłuchania stron oraz dowodów z dokumentów, których wiarygodności strony nie kwestionowały, a Sąd nie znalazł podstaw do zakwestionowania ich mocy dowodowej. Uwzględnił Sąd tylko te dokumenty, które bezpośrednio związane z wykonaniem zaskarżonej uchwały dotyczące remontu dziedzińca i wymiany stropów międzykondygnacyjnych. Dał Sąd wiarę zeznaniom świadków A. i A. Z. (2),

A. K. i K. B. oraz strony pozwanej, gdyż ich zeznania znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Strony, a zwłaszcza powodowie wskazali też na tło konfliktu istniejącego między powodami, a K. L., a który koncentruje się wokół spraw związanych z zarządzaniem przedmiotową nieruchomością. Zwrócił Sąd uwagę na zeznania świadka A. Z. (1), który podał, że wraz z powodami za kwotę 50.000 zł zrezygnowali z korzystania z dziedzica, jak również potwierdził, że otrzymywał wszelką korespondencję z urzędów dotyczącą poszczególnych etapów remontu, udzielał pełnomocnictwa K. L. co znajduje odzwierciedlenie w przedłożonych przez strony dokumentach, zarówno prywatnych, jak i urzędowych. Świadek wskazał też na konflikt związany z umieszczeniem klimatyzatorów. Świadek A. K. wyjaśniła natomiast, że przesyłała do powodów dokumentację dotyczącą remontu otrzymaną od zarządu, co wynika także z treści wysyłanych przez nią maili do A. N. (1).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd uznał, że powództwo na uwzględnienie nie zasługuje. Powołując art. 25 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wskazał, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. 6 – cio tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały został zachowany.

Odnosił się więc Sąd do podnoszonych przez powodów podstaw mających uzasadniać uchylenie uchwały. Za nieuzasadniony uznał zarzut naruszenia zasad głosowania nad uchwałą. Powodowie wskazywali, że uchwała została podjęta przed upływem 7 dniowego terminu wyznaczonego na oddanie głosów. W uchwale nr (...)z dnia 12 listopada 2015 r. wszyscy współwłaściciele jednogłośnie przyjęli, że głosowanie nad uchwałami i otrzymywanie zawiadomień o treści podjętych uchwał może odbywać się drogą mailową z jednego lub kilku kont wskazanych zarządowi. W dniu 10 czerwca 2016 roku powód otrzymał wiadomość e-mail od zarządcy nieruchomości, do której załączona została treść uchwały nr (...), z prośbą o oddanie głosu i odesłanie karty do głosowania, a 13 czerwca 2016 r. został mailem poinformowany, że uchwała została podjęta większością głosów. Następnie otrzymał pisemne zawiadomienie o podjęciu uchwały datowane na dzień 16 czerwca 2016 r., gdzie wskazano, że uchwała została podjęta po uzyskaniu ponad 50% oddanych głosów w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Wskazał Sąd, że uchwały właścicieli mogą być podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania (art. 23 ust 1 u.w.l.). W sprawie spornej uchwały głosowanie odbyło się w drodze indywidualnego zbierania głosów, co było zgodne z prawem. W ocenie Sądu nie miał zastosowania 7 dniowy termin, na który powoływali się powodowie. W treści maila nie podano, że czas na oddanie głosu to 7 dni, a ustawodawca o terminie 7 dni wspomina jedynie w art. 32 ust. 1 u.w.l. w odniesieniu do zawiadomienia o terminie zebrania ogółu właścicieli, co nie miało miejsca w tej sprawie, gdyż głosowanie odbywało się nie na zebraniu, ale w drodze indywidualnego zbierania głosów. Głosowanie w tym trybie również wymaga zawiadomienia właścicieli, ale z uwagi na brak uregulowania tej sytuacji przez ustawodawcę przyjmuje się, że zastosowanie znajdują w tym wypadku przepisy kodeksu cywilnego, w szczególności art. 61, zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej. Oświadczenie woli wyrażone w postaci elektronicznej jest złożone innej osobie z chwilą, gdy wprowadzono je do środka komunikacji elektronicznej w taki sposób, żeby osoba ta mogła zapoznać się z jego treścią. Zatem powodowie zostali prawidłowo zawiadomieni o głosowaniu. Podkreślił Sąd, powołując się na stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy, że uchwała w trybie indywidualnego zbierania głosów zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu większości. Uchwała została więc podjęta z chwilą oddania głosu przez większościowego właściciela nieruchomości, co miało miejsce w dniu 13 czerwca 2016 r., o czym powodowie zostali w sposób prawidłowy powiadomieni. W takich okolicznościach nie można uznać, że procedura głosowania została naruszona.

Zwrócił też Sąd uwagę na liberalne podejście orzecznictwa do wymogów formalnych dotyczących sposobu głosowania, które przyjmuje, że uchybienia formalne, jakich dopuszczono się przed zapadnięciem uchwały mogą być podstawą do

jej uchylenia tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść tej uchwały, co w tym wypadku nie miało miejsca.

Również oceniając merytoryczną treść uchwały, Sąd stwierdził brak podstaw do jej uchylenia. Wbrew twierdzeniom powodów Wspólnota Mieszkaniowa przed podjęciem przedmiotowej uchwały dysponowała pozwoleniem na wykonanie robót budowlanych dla zamierzenia budowlanego: „Roboty budowlane polegające na wymianie drewnianych stropów międzykondygnacyjnych w budynku na dz. nr (...), Ś. przy ul. (...)/D. 44 w K. wydane przez Prezydenta Miasta K. jeszcze w 2014 r. Pozwolenia na tę inwestycję udzielił też (...) (...)Konservator (...). Uchwała zatem nie jest sprzeczna z prawem. Co więcej nawet w przypadku braku tych pozwoleń możliwe byłoby podjęcie uchwały o takiej treści. Samo podjęcie uchwały o wykonaniu prac remontowych nie oznacza jeszcze, że wspólnota przystępuje do ich wykonania bez odpowiednich decyzji organów administracyjnych, a często podejmowanie takich uchwał poprzedza cały proces inwestycyjny.

Odnosząc się do zarzutu, że uchwała narusza interesy powodów, gdyż nie wynika z niej kto ostatecznie poniesie koszty tego remontu, ponieważ pomimo deklaracji K. L., że pokryje on wydatki z tym związane istnieje możliwość, że będzie on dochodził w przyszłości od pozostałych współwłaścicieli roszczeń regresowych z tego tytułu, a po drugie planowany remont może skutkować dokonaniem trwałych zmian uniemożliwiających korzystanie przez powodów z klimatyzatorów, Sąd wskazał, że uchwała odnośnie remontu dziedzińca i wymiany stropów międzykondygnacyjnych zapadła już w dniu 12 listopada 2015 r., a powodowie głosowali za jej przyjęciem. Kwestionowaną obecnie przez powodów uchwałą Wspólnota podjęła decyzję o kontynuacji tych prac. Już w uchwale z 2015 roku postanowiono, że koszty remontu w imieniu wspólnoty pokryje K. L.. Powodowie tej uchwały nie zaskarżyli. Zwrócił też Sąd uwagę, na wiążącą strony umowę z 1998 r. o wyodrębnieniu lokali. Z umowy tej wynika, że to K. L. (w chwili obecnej jako następca (...) sp. z o.o. oraz małżonków J. i A. P.) jest użytkownikiem części wspólnej jaką jest dziedzińiec, a powodowie i małżonkowie A. i A.Z. zrzekli się prawa do korzystania z niego za kwotę 50.000 zł, a przysługiwało im jedynie prawo przejścia po ściśle oznaczonym na mapie obrysie do lokali nr (...). Z umowy też wynika, że K. L. obciąża obowiązek pokrycia kosztów remontu tej części wspólnej. Podkreślił Sąd, że przedmiotowy remont został już wykonany, a jego koszty zostały pokryte przez K. L. oraz częściowo ze środków uzyskanych na ten cel z dofinansowania z (...) w K.. Zaskarżona uchwała ponadto została zmodyfikowana uchwałą nr(...), w której postanowiono, że K. L. nie będzie dochodził roszczeń regresowych z tytułu kosztów remontu dziedzińca i wymiany stropów międzykondygnacyjnych od Wspólnoty oraz pozostałych współwłaścicieli. W tym zakresie więc prawa powodów nie zostały naruszone.

Za nieuzasadnione uznał Sąd też zarzuty dotyczące uniemożliwiania powodom korzystania z klimatyzatorów z uwagi na remont. Zwrócił Sąd uwagę na istniejący między stronami konflikt dotyczący ostatecznego umieszczenia tych klimatyzatorów, wskazując, że już w uchwale (...)wszyscy współwłaściciele, w tym powodowie jednogłośnie zdecydowali o konieczności przeniesienia klimatyzatorów z podwórca. Uchwała ta nie została zaskarżona. W dniu 22 czerwca 2016 r. pomiędzy K. L., a A. N. (1) doszło do zawarcia umowy najmu, na mocy której powodowie otrzymali w najem od właściciela większościowego część nieruchomości stanowiącej fragment powierzchni dachu celem umieszczenia tam urządzeń klimatyzacyjnych.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji zaskarżona uchwała nie ingeruje w prawa powodów dotyczące umieszczenia klimatyzatorów, skoro powodowie już wcześniej wyrazili zgodę na ich usunięcie, a poza tym kwestia ta jest częścią szerszego konfliktu na tym tle, który odrywa się od samej treści uchwały z 2016r.

Zaskarżona uchwała nie narusza też umowy o wyodrębnienie lokali z 23 grudnia 1998 roku. Powodowie powoływali się, że decyzje o wszelkich przedsięwzięciach dotyczących części wspólnych miały być konsultowane i zatwierdzane przed ich podjęciem przez wszystkich współwłaścicieli, a wszelkie plany remontowe miały być wspólnie ustalane przez wszystkich współwłaścicieli, z czego strona pozwana się nie wywiązała. Jednakże w ocenie Sądu prawidłowa wykładnia tej umowy prowadzi do odmiennych wniosków. Zapisy dotyczące konsultowania i podejmowania decyzji o pracach remontowych przez wszystkich współwłaścicieli dotyczyły bowiem jedynie części wspólnych, enumeratywnie wymienionych w umowie, które musiały być wspólnie użytkowane i konserwowane, tj. pokrycia dachowego nad pomieszczeniami oznaczonymi niebieską linią, rynien i rur spustowych przy powierzchniach oznaczonych niebieską

linią, bramy i pasażu wjazdowego, wejścia i schodów do piwnic od strony pasażu na odcinku wspólnym, nie zaś remontu dziedzińca, który był co prawda częścią wspólną ale użytkowaną jedynie przez K. L., który miał pokrywać koszty remontów tej części. Nieuzasadnione były więc zarzuty, że pozwana nie uczyniła zadość powyższym zapisom umowy, skoro nie dotyczyła ona przedmiotowego remontu. Ponadto powodowie już rok wcześniej zgodzili się na remont dziedzińca i wymianę stropów międzykondygnacyjnych, a uchwała nr (...) stanowiła jedynie kontynuację tych prac. Pierwszej uchwały dotyczącej tych prac powodowie nie zaskarżyli, głosowali za podjęciem tej uchwały, co pozwala na przyjęcie, że znali zakres prac i ich koszt i się im nie sprzeciwiali. Argumenty, które powodowie podnoszą obecnie mogłyby ewentualnie stanowić podstawę podważenia uchwały z 2015 r., nie zaś z 2016, która stanowiła jedynie potwierdzenie wykonania prac uzgodnionych już wcześniej. Zwrócił też Sąd uwagę, że wydane w 2014 roku decyzje o pozwoleniu na wykonanie prac powodowie otrzymali. Nie można zatem uznać, że plany remontowe nie były im znane.

Nie doszło też w ocenie Sądu do naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, bowiem remont zwiększał użyteczności i wartość całego budynku, a został on przy tym sfinansowany jedynie ze przez jednego ze współwłaścicieli oraz ze środków pochodzących z dofinansowania.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od wyroku złożyli powodowie. Zaskarżając wyrok w całości, zarzucili:

- błąd w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę wydanego rozstrzygnięcia polegający na:

a/ błędnym ustaleniu, że zgodnie z umową quoad usum z 1998 roku wyłączne prawo do korzystania z dziedzińca miał wyłącznie K. L., gdyż zgodnie z zapisami ujętymi w § 5 ust. 2 i 4 wszyscy współwłaściciele mogli korzystać z dojścia do lokalu nr (...), jak również elewacja budynku została poddana podziałowi do korzystania według obrysu zajmowanych lokali

b/ błędnym uznaniu, że powodowie otrzymywali korespondencję z różnych urzędów dotyczącą objętej skarżoną uchwałą inwestycji, gdy jak to zostało ustalone już po zamknięciu przewodu sądowego, korespondencja w tej sprawie kierowana była na adres zameldowania, nie zaś zamieszkania Powodów, przez co nie zostali oni poinformowani w odpowiednim czasie o wydanych rozstrzygnięciach, nie znali założeń planowanego remontu, jak również w dniu podjęcia uchwały nie był im znany kosztorys oraz zakres planowanych prac, a tym samym błędne uznanie, że uchwała (...) jest zgodna z prawem i stanem faktycznym, mimo, że potwierdzała nieprawidłową informację o tym, że wszyscy zapoznali się z dokumentacją projektową, do czego nie doszło,

c/ błędnym przyjęciu, że istniała możliwość przeniesienia klimatyzatorów na dach, chociaż na skutek działania strony pozwanej i K. L. jest to niemożliwe,

d/ błędnym przyjęciu, że powodowie zaznajomili się ofertą, kosztorysem, umową z wykonawcą, podczas gdy nie udzielali pełnomocnictw do zawarcia niniejszej umowy, jak również nie brali udziału w jej negocjowaniu oraz zawieraniu, przez co informacja, iż w dniu 30 czerwca 2015 roku znali ofertę (...) jest niezgodna ze stanem faktycznym;

e/ błędne przyjęcie, że uchwała nr(...)zmieniła uchwałę nr(...), podczas gdy została ona podjęta po jej wykonaniu i po rozliczeniu i nie może przesądzać o zgodności z prawem uchwały(...),

f/ brak uwzględnienia w rozstrzygnięciu specyficznej sytuacji panującej na nieruchomości, a to faktu, że inwestor (K. L.) czerpiący korzyści z uchwały nr (...) jest jednocześnie jednoosobowym zarządem Wspólnoty, co jeszcze bardziej uwydatnia konflikt interesów pomiędzy stronami oraz fakt, że Wspólnota w tym zakresie nie może chronić w sposób dostatecznie obiektywny i skuteczny interesów powodów;

g/ błędne przyjęcie, że uchwała (...) stanowiła zgodę na przeprowadzenie prac remontowych i łączyło się z nią przyjęcie zamierzeń projektowych i kosztorysu, gdy była to tylko uchwała intencyjna,

h/ pominięcie przez Sąd uchwały nr(...), w której przyjęto 7 dniowy termin na podjęcie rozstrzygnięć w sprawie uchwał wspólnoty,

i/ pominięcie okoliczności, że K. L. i Wspólnota nie dysponowali pełnomocnictwami Powodów na podpisanie umowy z wykonawcą prac remontowych, a tym samym nie można również tej przyczyny uznać, że Powodowie wyrazili zgodę na realizację prac objętych uchwałą nr(...)

j/ błędne ustalenie, że Powodowie uczestniczyli w odbiorze prac objętych uchwałą, podczas gdy o tych odbiorach nie byli informowani mimo obowiązującej uchwały (...), nakładającej na zarząd taki obowiązek

k/ błędne przyjęcie, że uchwała nr (...) dotyczyła całości remontu dziedzińca wewnętrznego, podczas gdy obejmowała ona tylko zgodę na wymianę i remont stropów międzykondygnacyjnych

l/ pominięcie w ustaleniach Sądu, iż zawarcie umowy najmu w dniu 22 czerwca 2016 roku wyprzedzało bezpodstawne zdemontowanie przez K. L. klimatyzatorów powodów, umowa była podpisywana w stanie wyższej konieczności dyktowanej potrzebą zapewnienia prawidłowego funkcjonowania lokalu,

- naruszenie prawa materialnego, a to:

a/ art. 25 u.w.l. przez brak uwzględnienia, że zaskarżona uchwała narusza interes prawny powodów, a także jest sprzeczna z zasadami prawidłowej gospodarki oraz prawem i tym samym odmowę jej uchylecia, gdy przedstawione w sprawie okoliczności wskazują, że:

-- potwierdza ona okoliczność sprzeczną ze stanem faktycznym, jakoby powodowie mieli możliwość zapoznania się z całą dokumentacją dotyczącą

założenia inwestycyjnego, podczas gdy na skutek podania błędnego adresu nie mieli takiej możliwości,

-- uchwała z uwagi na treść nie zapewniała bezpieczeństwa finansowego pozostałym członkom Wspólnoty, nie określała w sposób jasny sposobu rozliczeń oraz rozwiązania problemu ewentualnych roszczeń regresowych,

-- została ona podjęta w takim kształcie i wykonana pomimo zabezpieczenia sądowego ustanowionego w niniejszej sprawie, a przyjęcie uchwały nr(...) nastąpiło już po tym fakcie w związku z czym nie doszło do modyfikacji przez nią uchwały nr(...)

-- stanowi ona nadużycie uprawnień ze strony Wspólnoty i jej zarządcy, który jednocześnie pełni funkcję inwestora i wykorzystuje w ten sposób swoją pozycję zarówno jako właściciela większościowego, jak również swoją pozycję ustrojową z pominięciem interesów pozostałych współwłaścicieli i z narażeniem ich na uszczerbek majątkowy oraz realne ryzyko utraty najemcy;

-- została podjęta w procedurze sprzecznej z prawem, a to w terminie krótszym niż 7 dni jaki obowiązywał pomiędzy stronami na oddanie głosów zgodnie z uchwałą nr(...), czym naruszone zostało prawo powodów do współdecydowania o nieruchomości wspólnej;

- naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233 §1 k.p.c.:

a/ w zw. z art. 232 k.p.c., przez uznanie za udowodnione okoliczności, których strona pozwana nie udowodniła, jak zwłaszcza doręczenie Powodom dokumentacji projektowej przed podjęciem uchwały,

b/ w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, polegającej na uznaniu, że Powodowie zapoznali się z dokumentacją projektową przez podjęciem zaskarżonej uchwały, gdy nie mieli do niej dostępu zarówno na etapie prowadzonych postępowań administracyjnych, o których nie wiedzieli, jak również została im udostępniona

już po podjęciu uchwały przez administrację budynku i to w niepełnej części obejmującej jedynie projekt budowlany wymiany stropów międzykondygnacyjnych, bez planowanych prac dotyczących remontu elewacji wewnętrznych dziedzińca,

c/ w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. przez sprzeczne z dowodami ustalenie, że powodowie zrzekli się korzystania z dziedzińca w całości, gdy do tej pory mają prawo korzystania z fragmentu po prawej stronie do lokalu (...) i zgodnie z zapisem umowy quoad usum do korzystania i ponoszenia kosztów związanych elewacją budynku po obrysie lokali, co znajduje również potwierdzenie w uchwale(...)dotyczącej zgody na przeprowadzenie remontu elewacji wewnętrznego dziedzińca w budynku, która zakłada taki podział kosztów;

d/ w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. przez sprzeczne z dowodami ustalenie, że powodowie mogą przenieść klimatyzatory na dach i pominięcie funkcjonowania nadal od strony dziedzińca wentylacji mechanicznej, podczas gdy zgromadzony materiał wskazuje, że działania podjęte przez powodów celem ugodowego zakończenia istniejącego sporu na skutek działań K. L. są niemożliwe do realizacji, w tym również przeniesienie instalacji klimatyzacyjnej na dach;

e/ w zw. z art. 328§2 k.p.c. przez sprzeczne z dowodami ustalenie i brak negatywnej oceny faktu, że uchwała (...)została już wykonana pomimo wstrzymania jej wykonania przez zabezpieczenie wydane w niniejszej sprawie,

f/ w zw. z art. 328§2 k.p.c. przez sprzeczne z dowodami ustalenie że w uchwale (...)Powodowie wyrazili zgodę na zamierzenie remontowe i znali koszt oraz zakres planowanych remontów, podczas gdy uchwała miała charakter ogólny, intencyjny i nie została wraz z nią przedstawiona Powodom oferta wykonawcy wraz z kosztorysem oraz stosownymi projektami, przez co powodowie nie mogli znać ani kosztorysu, ani też zakresu planowanych prac.

Wnieśli powodowie o przeprowadzenie dowodów, których potrzeba przeprowadzenia powstała po zamknięciu przewodu sądowego i wydaniu wyroku, a to z niedoręczonej powodom korespondencji z Urzędu Miasta K., jak również (...) Urzędu(...)w K., na okoliczność braku doręczenia powodom tych dokumentów, z pisma powódki z dnia 23 sierpnia 2015 r. na okoliczność braku umocowania pozwanej oraz inwestora do podejmowania działań w ramach prac remontowych objętych zaskarżoną uchwałą, z koperty z niedoręczoną korespondencją z dnia 2 maja 2016 r. z cofnięciem udzielonych pełnomocnictw na remont elewacji od ul. (...).

Wnieśli powodowie o zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie zaskarżonej uchwały jako sprzecznej z prawem, zasadami prawidłowej gospodarki oraz interesem prawnym powodów oraz zasądzenie na rzecz powodów kosztów postępowania, na wypadek zaś gdyby Sąd uznał, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy wnieśli o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia i zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie.

Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powodów na uwzględnienie nie zasługuje.

Zawarte w apelacji zarzuty przede wszystkim koncentrują się na kwestionowaniu poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych jak i dokonanej oceny dowodów.

W pierwszej kolejności należy więc odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego kwestionujących ocenę dowodów i ustalenia faktyczne, dopiero bowiem prawidłowo ustalony stan faktyczny poprzedzony niewadliwą w rozumieniu art., 233 kpc oceną dowodów może stanowić podstawę do zastosowania prawa materialnego i dokonania oceny prawnej.

Przepis art. 233 kpc statuuje zasadę swobodnej oceny dowodów, wedle której sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Granice swobodnej oceny dowodów wyznaczają przepisy prawa procesowego, zasady doświadczenia życiowego i reguły

logicznego rozumowania. Dlatego też skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 kpc wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest wystarczające natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak np. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 6 listopada 1998 r. II CKN 4/98 – niepublikowane).

Dokonując oceny dowodów zgodnie z regułami określonymi w art. 233 § 1 kpc sąd winien wyprowadzić z zebranego materiału dowodowego logiczne wnioski, musi uwzględnić zasady określone przez prawo procesowe określone w przepisach art. 227 – 234 kpc oraz dominujące poglądy na stosowanie prawa. Dokonując oceny swobodnej sąd wykorzystuje własne przekonania, wiedzę, doświadczenie życiowe, uwzględnia zasady procedury i zasady logiki. Dowody winien sąd oceniać bezstronnie, racjonalnie, wszechstronnie. W odniesieniu do każdego dowodu winien Sąd ocenić jego wiarygodność, odnosząc się także do pozostałego materiału dowodowego. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, które Sąd Apelacyjny w pełni popiera i akceptuje, 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 (wyrok SN z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05). Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. może polegać na tym, iż Sąd z naruszeniem zasady swobodnej oceny dowodów przyjął za wiarygodny określony dowód lub też odmówił wiarygodności konkretnemu dowodowi. Strona, która podnosi taki zarzut musi przy tym wykazać, o jaki konkretnie dowód chodzi i na czym polega przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów (wyrok SN z dnia 10 listopada 2005 r., V CK 332/05). Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu (wyrok SN z dnia 8 kwietnia 2009 r., II PK 261/08). Strona podnosząca zarzut wadliwej oceny dowodów powinna wykazać, że przy ocenie wiarygodności i mocy dowodowej konkretnego dowodu, na podstawie którego sąd dokonał ustalenia faktycznego, przekroczone granice swobodnej oceny dowodów, a nadto, iż miało to istotny wpływ na wynik sprawy. Nie wystarczające jest zaprezentowanie własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (por.: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny stwierdza, że podnoszone przez powodów zarzuty naruszenia art. 233 § 1 kpc są nieuzasadnione i nie mogą odnieść zamierzonego skutku.

Sąd pierwszej instancji w prawidłowy sposób przeprowadził w sprawie postępowanie dowodowe, a następnie dokonał swobodnej oceny dowodów zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Wskazał Sąd które dowody uznaje za wiarygodne, a którym wiary odmawia i z jakich przyczyn. Ocena dokonana przez Sąd spełnia wszystkie wymogi oceny swobodnej i nie sposób Sądowi zarzucić braku logiki w wyciąganiu wniosków i sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego. Tylko zaś w takim przypadku Sąd drugiej instancji mógłby dokonać oceny odmiennej. Również uzasadnienie Sądu pierwszej instancji jest jasne, kompletne i wewnętrznie spójne.

Za prawidłowe należy też uznać ustalenia faktyczne dokonane na gruncie zgromadzonego i ocenionego przez Sąd Okręgowy materiału dowodowego. Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia i ocenę dowodów zaprezentowane przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne.

Zwrócić także należy uwagę, że powodowie w zasadzie nie kwestionowali dowodów z dokumentów, wysnuwali natomiast na ich podstawie odmienne od Sądu wnioski, a podnoszone w apelacji zarzuty dotyczące stanu faktycznego stanowią tylko polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów Sąd Apelacyjny stwierdza co następuje:

Istotnie w umowie z 1998 roku, którą określono podział do użytkowania znajduje się zapis o zapewnieniu dojścia do lokalu nr (...) od strony dziedzińca. Pomijają jednak powodowie okoliczność, że wówczas wraz z małżonkami Z. byli oni współwłaścicielami tego lokalu, obecnie zaś prawo do własności tego lokalu im już nie przysługuje, co powoduje, że nie mogą się powoływać na potrzebę dostępu do tego lokalu, a wyłącznie uprawnionym do korzystania z dziedzińca jest obecnie K. L..

Odnosnie otrzymywania przez powodów urzędowej korespondencji dotyczącej inwestycji objętej zaskarżoną uchwałą, to była ona do powodów kierowana tak jak i do innych współwłaścicieli. O ile była ona przesyłana na adres zameldowania, a nie zamieszkania powodów, z czego powodowie wywodzą niemożność zapoznania się z dokumentacją remontową, to winni powodowie tę okoliczność wykazać. Tymczasem próby wykazania powodowie podjęli dopiero na etapie apelacji, co należy uznać za spóźnione, nie było bowiem przeszkód by odpowiednie dowody zgłosić na etapie postępowania pierwszo instancyjnego, zwłaszcza, że podnoszona była okoliczność, że powodowie byli uczestnikami postępowań administracyjnych i otrzymywali decyzje i pisma organów administracyjnych.

Dlatego też Sąd Apelacyjny zgłoszone w apelacji wnioski dowodowe zmierzające do wykazania doręczania powodom pism na niewłaściwy adres na podstawie art. 381 kpc oddalił.

Ostatecznie należy więc uznać, że po stronie powodów istniała możliwość zapoznania się z dokumentacją dotyczącą remontu, w tym z dokumentacją projektową. Zwrócić należy też uwagę, że niewątpliwie decyzja Prezydenta Miasta K. nr (...) zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwoleń na wykonanie robót budowlanych została doręczona powodom na adres ich zamieszkania (...), co wynika z rozdzielnika. Skoro więc powodowie widzieli o wydaniu pozwolenia na wykonanie robót budowlanych i byli stroną postępowania administracyjnego, to nie było przeszkód by zapoznali się również z dokumentacją projektową.

Nie sposób też przyjąć, że powodowie nie wiedzieli jaki jest zakres remontu, zważywszy, że już w 2015 roku Wspólnota podjęła uchwałę w sprawie tegoż remontu, a to wymiany i remontu stropów międzykondygnacyjnych i powodowie wówczas głosowali za jej przyjęciem.

Nie budzi wątpliwości Sądu, że pomiędzy powodami, a większościovym współwłaścicielem, który jednocześnie stanowi zarząd Wspólnoty istnieje konflikt na tle zarządzania nieruchomością wspólną, jednakże sama w sobie okoliczność ta nie może być decydująca dla przyjęcia, że istnieją podstawy do uchylenia kwestionowanej przez powodów uchwały. Istotnym punktem spornym jest usytuowanie klimatyzatorów, jednakże podkreślić należy, że rozpatrywana przez Sąd uchwała nie dotyczy, przynajmniej w sposób bezpośredni tej kwestii. Niewątpliwie w dniu 22 czerwca 2016 roku, a więc już po podjęciu kwestionowanej uchwały pomiędzy powodem, a K. L. została zawarta umowa najmu części powierzchni dachu celem umieszczenia tam klimatyzatorów. Nie było rzeczą Sądu w niniejszym postępowaniu czynienie ustaleń czy umieszczenie klimatyzatorów na dachu było np. technicznie możliwe, ponieważ nie było to przedmiotem tego postępowania.

Analizując treść uchwały nr(...) nie sposób przyjąć, że nie zawierała ona zgody właścicieli lokali na roboty budowlane polegające na wymianie i remoncie międzykondygnacyjnych stropów drewnianych w oparciu o konkretne pozwolenie (...) Urzędu (...). Należy też przypomnieć, że podejmując tę uchwałę wspólnota dysponowała już także pozwoleniem Prezydenta Miasta K. na przeprowadzenie tych prac remontowych. W takich okolicznościach trudno byłoby przyjąć, że uchwała ta, jak twierdzą powodowie miała tylko charakter intencyjny. Z kolei odnosnie uchwały nr(...) wskazać należy, że okoliczność, że została ona podjęta nawet już po wykonaniu remontu, którego dotyczyła zaskarżona uchwała nie ma znaczenia ani wpływu na ważność uchwały(...) Uchwała nr(...) precyzuje jedynie kwestie finansowania remontu. Powodowie bowiem na gruncie zaskarżonej uchwały wyrażali swoje obawy, że K. L. po sfinansowaniu remontu mógłby ewentualnie występować przeciwko pozostałym współwłaścicielom z roszczeniami regresowymi. W ocenie Sądu już na podstawie umowy z 1998 roku i uchwały(...) uregulowanie kwestii finansowania remontów było określone w dostateczny sposób i co do remontu przeprowadzonego na podstawie uchwał (...) obowiązek ich sfinansowania obciążał K. L.. W uchwale nr (...) potwierdzono taki sposób finansowania, dodatkowo wyraźnie

wskazując, że całość kosztów remontu poniesie K. L., bez prawa regresu wobec Wspólnoty Mieszkaniowej, bądź pozostałych współwłaścicieli.

Zwrócić należy uwagę, że powodowie zarzucając Sądowi naruszenia art. 233 § 1 kpc wiązali to naruszenie również z naruszeniem art. 328 § 2 kpc. Zarzut naruszenia tego ostatniego przepisu również jest nieuzasadniony, przy czym wadliwa jest już sama konstrukcja takiego zarzutu. Pamiętać należy, że naruszenie art. 328 § 2 kpc, czyli przepisu odnoszącego się do uzasadnienia wyroku i wskazującego jakie elementy powinno uzasadnienie zawierać tylko wtedy może być usprawiedliwione, kiedy uzasadnienie nie zawiera wszystkich koniecznych elementów konstrukcyjnych i ma takie braki, że niemożliwe jest dokonanie kontroli instancyjnej orzeczenia. Tymczasem powodowie wskazując na naruszenie tego przepisu na tego rodzaju braki nawet nie wskazują. Zwraca jednak Sąd uwagę, że uzasadnienie Sądu pierwszej instancji zawiera wszystkie niezbędne elementy, a zwłaszcza ustalenia faktyczne będące podstawą wyrokowania, wskazanie dowodów, na których Sąd się oparł i przyczyn dla których innym dowodom odmówił wiary oraz wyjaśnia podstawę prawną rozstrzygnięcia.

Nie znajduje Sąd również podstaw do uwzględnienia zarzutów naruszenia prawa materialnego, a to art. 25 u.w.l. Powodowie domagając się uchylecia uchwały powoływali się po pierwsze na naruszenie zasad głosowania, po drugie na sprzeczność uchwały z prawem wyrażającą się brakiem uprzedniego uzyskania pozwolenia na wykonanie prac, po trzecie na naruszenie interesów powodów ponieważ nie wynika z niej kto ostatecznie poniesie koszty remontu i czy K. L. nie będzie dochodził w przyszłości od pozostałych właścicieli zwrotu części tych kosztów, a nadto remont będzie skutkował trwałymi zmianami uniemożliwiającymi powodom korzystanie z klimatyzatorów i po czwarte na naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Odnosząc się samego sposobu przeprowadzenia głosowania i zarzucanego przez powodów niezachowania 7 – mio dniowego terminu do oddania głosu wskazać należy, że w uchwale z dnia 12 listopada 2015 roku wszyscy współwłaściciele, w tym powodowie podjęli uchwałę, że głosowanie może się odbywać drogą mailową. Taki też sposób głosowania zastosowano w przypadku spornej uchwały. Powodowie otrzymali tą drogę w dniu 10 czerwca 2016 r. treść uchwały z prośbą o oddanie głosu i odesłanie karty do głosowania, zaś w dniu 13 czerwca 2016 roku również w taki sposób zostali poinformowani, że uchwała została podjęta większością głosów. W późniejszym terminie otrzymali także w tym przedmiocie pisemne zawiadomienie. Przepis art. 23 u.w.l. przewiduje podejmowanie uchwał przez właścicieli bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów. Przy głosowaniu spornej uchwały zastosowano indywidualne zbieranie głosów. Podzielić należy argumentację Sądu Okręgowego, że brak jest podstaw do przyjęcia, że czas na oddanie głosu wynosił 7 dni. Nie może budzić wątpliwości, że w takim trybie uchwała zapada z chwilą kiedy oddany zostanie ostatni głos przesądzający jej podjęcie bądź odrzucenie. Zatem w tym konkretnym przypadku oddanie głosu na „tak” przez właściciela większościowego oznaczało skuteczne podjęcie uchwały. Przecież nawet gdyby założyć, że czas na oddanie głosu to było 7 dni, to oczekiwanie na upływ tego terminu i tak by wyniku głosowania nie zmienił. Należy też pamiętać, na co również zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, o liberalnym pójściu w orzecznictwie do wymogów formalnych dotyczących sposobu głosowania przez wspólnoty mieszkaniowe, wyrażające się w tym, że tylko takie uchybienia, które mogłyby mieć wpływ na wynik głosowania, czyli na treść uchwały mogą stanowić podstawę do jej uchylenia. W niniejszym zaś przypadku o takim wpływie mówić nie można.

Uchwała nie zasługuje na uchylenie również z pozostałych przyczyn podnoszonych przez powodów. Nie można zarzucić, że jest ona sprzeczna z prawem. Wbrew zarzutom powodów wszelkie wymagane pozwolenia administracyjnoprawne wydane zostały przed jej podjęciem, a nawet przed podjęciem wcześniejszej uchwały nr (...).

Nie można też uznać, że uchwała narusza interesy powodów. Kwestie finansowania remontu zostały wyjaśnione już wyżej i nie ulega wątpliwości, że powodowie kosztami tymi obciążeni nie zostaną. Przypomnieć też należy, że w 2015 roku powodowie głosowali za przyjęciem uchwały nr (...)czyli tej dotyczącej remontu dziedzińca i wymiany stropów międzykondygnacyjnych, zaś zaskarżona uchwała dotyczy kontynuacji tych prac. Ponadto jak już wyżej wskazano w umowie z 1998 roku zagwarantowano m. in. powodom dostęp od strony dziedzińca do lokalu nr (...), przy czym byli oni wówczas jego współwłaścicielami. Obecnie zaś powodom prawo własności tego lokalu nie przysługuje. Gwarantowanie im zatem dostępu do tego lokalu jest bezprzedmiotowe. Uchwała zatem praw powodów nie narusza. Odrębną kwestią

jest dostęp do klimatyzatorów, które były zamontowane od strony dziedzińca. Nie ulega wątpliwości, że właśnie na tym tle istnieje spór pomiędzy powodami, a K. L.. W tym zakresie należy zatem wskazać na uchwałę nr (...)z 2015 roku, którą zdecydowano o przeniesieniu klimatyzatorów z podwórca i za której podjęciem głosowali także powodowie, następnie na zawartą pomiędzy powodem, a K. L. umowę najmu powierzchni części dachu celem zamontowania tam klimatyzatorów. W takich okolicznościach trudno zatem byłoby uznać, że uchwała narusza interesy powodów. Ponadto powodowie nie wykazali, by wspomniana umowa najmu zawarta została pod przymusem, ani by nie było możliwości umieszczenia klimatyzatorów poza dotychczasowym miejscem. Ponadto przedmiotem kwestionowanej przez powodów uchwały nie jest miejsce usytuowania klimatyzatorów i kwestia ta nie może być decydująca dla oceny w niniejszej sprawie.

Na koniec wskazać należy, że brak jest również podstaw do przyjęcia, by uchwała prowadziła do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością. Nie ulega wątpliwości, że kamienica wymagała gruntownego remontu, zaś jego przeprowadzenie zwiększyło tak użyteczność jak i wartość całej nieruchomości. Dodatkowo remont został sfinansowany w taki sposób, że mniejszościowych współwłaścicieli, w tym powodów nie obciążył. Koszty remontu poniósł bowiem współwłaściciel większościowy, a częściowo pokryte zostały z dofinansowania. Przeprowadzenie remontu było zatem dla całej nieruchomości korzystne.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc apelację powodów oddalił.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na zasadzie art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

SSA Teresa Rak SSA Rafal Dzyr SSA Józef Wąsik