

Sygn. akt I ACa 1030/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Halina Zarzeczna
Sędziowie:	SA Tomasz Żelazowski (spr.) SO (del.) Dorota Gamrat – Kubeczak
Protokolant:	sekr. sądowy Emilia Startek

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. R.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 12 sierpnia 2016 roku, sygn. akt I C 657/15

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Tomasz Żelazowski Halina Zarzeczna Dorota Gamrat – Kubeczak

Sygn. akt I ACa 1030/16

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 2 czerwca 2015 r. J. R. wniósł o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy (...) w S. nr (...) z dnia 21 kwietnia 2015 r. z powodu rażącego naruszenia jego interesów oraz zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy (...) w S. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 12 sierpnia 2016 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie po rozpoznaniu sprawy o sygn. akt I C 657/15:

I. uchylił uchwałę nr (...) z dnia 21 kwietnia 2015 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy (...) w S.;

II. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 380 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sąd Okręgowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach.**

Ogół właścicieli lokali znajdujących się w budynku przy (...) w S. tworzy wspólnotę mieszkaniową. Właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na jest powód.

Od dnia 26 marca 2001 r. zarząd nieruchomością wspólną sprawuje Administracja (...) sp. z o.o. z siedzibą w K., Oddział S..

Powód nabył swój lokal w 2005 r. Kiedy zainteresował się nabyciem sąsiadującego z jego lokalem pomieszczenia strychowego, skontaktował się z nim przedstawiciel zarządcy i przedstawił propozycję, że otrzyma pomieszczenie strychowe, jeśli wykona na własny koszt remont dachu nad tym pomieszczeniem i swoim lokalem. Powód propozycję zaakceptował. Konsekwencją tych ustaleń było przygotowanie przez zarządcę projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na adaptację części strychu na lokal mieszkalny, a następnie poddanie tego projektu pod głosowanie na zebraniu zwołanym na dzień 2 sierpnia 2006 r. i protokołowanym przez notariusza.

Na zebraniu w dniu 2 sierpnia 2006 r. większością głosów podjęto uchwałę nr (...), o następującym brzmieniu:

§ 1. Wyraża się zgodę na adaptację części strychu o powierzchni około 150,47 m<sup>(2)</sup> na lokal mieszkalny przez Pana J. R. zwanego dalej „Inwestorem” zamieszkałym w S. przy alei (...) – zgodnie z załącznikiem.

§ 2. Wspólnota Mieszkaniowa zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży lokalu powstałego na skutek adaptacji za kwotę 350 zł za jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu, pod warunkiem, że:

1. wykona na swój koszt adaptację strychu zgodnie z pozwoleniem na budowę,
2. wykona na swój koszt remont dachu budynku przy Alei (...), przy czym jeśli koszt remontu dachu przekroczy kwotę 350 zł za m kw powierzchni użytkowej, kwota nie podlega zwrotowi. W przypadku wykonania remontu dachu za kwotę mniejszą niż 350 zł za m kw powierzchni użytkowej, różnica zostanie dopłacona na konto Wspólnoty Mieszkaniowej,
3. poniesie koszty związane z realizacją uchwały w terminie do dnia 31.12.2006 r.,
4. podpisze umowę z Zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej określającą zakres remontu dachu, o którym mowa w § 3 ust. 1,
5. naprawi wszelkie szkody powstałe w czasie robót adaptacyjnych w częściach wspólnych budynku oraz lokalach mieszkalnych,
6. przedłoży Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej dokumenty określone w § 6.

§ 3.

1. Zakres robót polegający na remoncie dachu, określi odrębna umowa zawarta pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a Inwestorem
2. Koszty remontu dachu zostaną zaliczone na poczet nabycia przez Inwestora lokalu powstałego w wyniku adaptacji.

§ 4. Wyraża się zgodę na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej oraz prawie wieczystego użytkowania działki gruntu, będących następstwem powstania odrębnej własności zaadoptowanego lokalu.

§ 5. Wyraża się zgodę na nieodpłatne użyczenie Inwestorowi adaptowanej powierzchni wspólnej na czas budowy, jednak nie dłużej niż do dnia 31.12.2008 r.

§ 6. Zobowiązuje się Inwestora do przedłożenia Zarządowi Wspólnoty następujących dokumentów:

1. Prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę.
2. Projektu adaptacji, zgodnego z przekazanymi założeniami koncepcyjnymi.
3. Harmonogramu prac budowlanych adaptacyjnych oraz remontu dachu.

§ 7.

1. Zobowiązuje się Inwestora do pokrycia kosztów wszelkich formalności w tym kosztów notarialnych i sądowych.
2. Zobowiązuje się Inwestora do wpłacenia kaucji w wysokości 2.000 zł stanowiącej zabezpieczenie roszczeń odszkodowawczych Wspólnoty wobec Inwestora.

§ 8. Udziela się pełnomocnictwa Zarządowi do wykonania niniejszej uchwały i zawarcia z Inwestorem:

1. Umowy o adaptację części strychu na lokal mieszkalny;
2. Umowy o najem części wspólnej obowiązującej od dnia odbioru technicznego adaptacji do dnia zawarcia umowy w formie aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność za stawkę w wysokości ustalonej odrębną uchwałą.
3. Umowy notarialnej ustanawiającej odrębną własność lokalu mieszkalnego, powstałego w wyniku adaptacji części strychu, jego sprzedaż na rzecz Inwestora, zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej oraz prawie wieczystego użytkowania gruntu po wykonaniu przez niego zobowiązań określonych niniejszą uchwałą.
4. Umowy określającej zakres prac remontowych dachu.

Koszty sporządzenia aktu notarialnego poniósł powód.

Dotychczas nie doszło do podpisania między stronami umów wymienionych w § 8 uchwały nr (...). Żadna strona nie wzywała drugiej do zawarcia tych umów.

W związku z realizacją uchwały nr (...) powód zlecił na podstawie umowy z dnia 4 kwietnia 2007r. wykonanie remontu dachu nad adaptowaną częścią strychu i swoim lokalem. Odbiór robót został dokonany w dniu 18 kwietnia 2007 r. W odbiorze uczestniczyli powód, przedstawiciel wykonawcy D. G. oraz inspektor nadzoru Z. B., zatrudniony przez zarządcę (...) sp. z o.o. Oddział w S.. W protokole odbioru nie wpisano żadnych zastrzeżeń co do jakości robót. Wpisano, że dach zostaje przyjęty do eksploatacji, a okres gwarancji wynosi 60 miesięcy i trwa do 18.04.2012 r. W kwietniu 2007r. powód został obciążony przez wykonawcę kwotą 45.000 zł za usługi dekarские, którą uiszczył.

W dniu 1 sierpnia 2011 r. powód zawarł umowę z architektem na podstawie, której zlecił wykonanie projektu budowlano-wykonawczego adaptacji części strychowej w budynku przy (...), a także uzyskanie pozwolenia na budowę. Wysokość wynagrodzenia za wykonanie projektu została ustalona na kwotę 16.000 zł + VAT. W dniu 23 stycznia 2013 r. został podpisany aneks do umowy, w którym zmieniono osobę wykonawcy projektu. W związku z realizacją umowy powód dokonał wpłat na łączną kwotę 12.300 zł. W związku z tym, że wykonawca nie wywiązał się w całości ze swoich obowiązków powód wystąpił przeciwko niemu na drogę sądową. W dniu 15 października 2015 r. Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu elektronicznym, w którym zasądził od wykonawcy projektu M. S. na rzecz powoda kwotę 10.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i kosztami postępowania.

Powód nie uzyskał dotychczas pozwolenia na budowę.

Na zebraniu w dniu 21 kwietnia 2015 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) zaprotokołowaną przez notariusza, w której uchyliła uchwałę nr (...) z dnia 2 sierpnia 2006 r. W zebraniu uczestniczyli właściciele posiadający łącznie 906/1.000 udziałów. Głosy za uchwałą oddali właściciele reprezentujący w sumie 834/1.000 udziałów. Uchwała nie zawiera uzasadnienia. Na zebraniu była dyskusja na temat ewentualnej dalszej współpracy stron i wykonania adaptacji pomieszczenia strychowego, ale ostatecznie do porozumienia nie doszło.

Pismem z dnia 17 grudnia 2010 r. zarządca nieruchomości wezwał powoda do przedłożenia dokumentacji związanej z wykonywaną adaptacją pomieszczenia strychowego. W piśmie wskazał, że nie zastosowanie się do wezwania do dnia 5 stycznia 2011 r. skutkować będzie anulowaniem uchwały nr (...). Pismo zostało wysłane powodowi na adres lokalu przy (...)w S., w którym powód w tamtym czasie nie zamieszkiwał. Na początku 2011r. powód i jego partnerka stawili się w biurze zarządcy i przedłożyli dokument potwierdzający zakończenie remontu dachu – protokół odbioru.

W dniu 23 stycznia 2012 r. właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...), w której uchylił uchwałę nr (...) z dnia 2 sierpnia 2006 r.

Powód wniósł pozew o uchylenie uchwały z dnia 23 stycznia 2012 r. Równolegle podejmował rozmowy z zarządcą w celu doprowadzenia do wykupu pomieszczenia strychowego zgodnie z postanowieniami uchwały nr (...), lecz bezskutecznie. W wyniku postępowania sądowego uchwała z dnia 23 stycznia 2012 r., nr (...) została uchylona. Przyczyną uchylenia uchwały było nie zawiadomienie powoda o terminie zebrania, na którym podjęto uchwałę, co mogło mieć wpływ na wynik głosowania.

W czasie remontu swojego lokalu powód przechowywał materiały budowlane i wykończeniowe w pomieszczeniu strychowym, które miało być przez niego zaadaptowane. Materiały te nadal są tam złożone pomimo, że remont lokalu został zakończony. Aktualnie powód wynajmuje swój lokal osobom fizycznym, a pomieszczenie strychowe jest zamknięte.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne w świetle art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Zdaniem Sądu I instancji termin zaskarżenia uchwały nr (...) został zachowany. Uchwała została podjęta na zebraniu w dniu 21 kwietnia 2015 r., co oznacza, że termin jej zaskarżenia upływał w dniu 2 czerwca 2015 r., a powód złożył pozew w tym dniu. Jednocześnie powodowi jako właścicielowi wyodrębnionego lokalu przysługuje uprawnienie do zaskarżenia uchwały pozwanej Wspólnoty.

Powód jako podstawę zaskarżenia uchwały wskazał naruszenie jego interesu i zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, zaś w ocenie Sądu Okręgowego ocena zaskarżonej uchwały dokonana zgodnie z powyższymi wskazówkami uzasadnia jej uchylenie. Wyjaśnił, że przedmiot uchwały z 2006 r. dotyczy czynności wykraczającej poza zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l.), do której to czynności potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa. Sąd I instancji miał na uwadze, że uchwała z 2006 r. została zaprotokołowana przez notariusza i w § 8 udziela zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia z powodem umów potrzebnych do prawidłowego zrealizowania uchwały. Z § 2 uchwały wynika, że ostateczna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży ma być zawarta po spełnieniu przez powoda jako inwestora warunków wymienionych w punktach od 1 do 6 paragrafu 2.

Sąd Okręgowy podkreślił, że sama uchwała właścicieli lokali nie stanowi źródła zobowiązania Wspólnoty wobec powoda, albowiem uchwała stanowi konieczny, ale nie jedyny składnik czynności prawnej. Oświadczenia woli w przedmiocie zobowiązania się do ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży czy też do zawarcia w przyszłości takiej umowy powinni złożyć powód i zarządca w imieniu pozwanej Wspólnoty. Do zawarcia ważnej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności lokalu wymagana jest ponadto forma aktu notarialnego. Takiej umowy nie było. Tym niemniej Sąd miał na uwadze, że uchwała wywołuje skutki w stosunkach wewnętrznych. Z uchwały

wynika wola właścicieli dokonania czynności prawnej z powodem, którą zgodnie z udzielonym w niej upoważnieniem i wskazówkami, powinien zrealizować zarządca. Wykonywanie uchwał wspólnoty należy do obowiązków zarządu i podlega kontroli właścicieli lokali. Tak długo zatem jak uchwała istnieje zarządca powinien ze swoich obowiązków wynikających z jej podjęcia się wywiązać.

Jak zauważył Sąd I instancji, nie doszło do tej pory do podpisania między Wspólnotą a powodem umów, o których mowa w uchwale. Doszło jednak do realizacji warunków, od których właściciele uzależnili zawarcie ostatecznej umowy. Z zeznań świadków Z. B., W. S., A. W., protokołu odbioru, faktur i zeznań powoda wynika, że zostały wykonane prace remontowe dachu. W kontekście zarzutów pozwanej Sąd ocenił, że kwestia jakości i wartości robót nie ma dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenia, gdyż zła jakość robót nie może uzasadniać uchylecia uchwały. Kwestia ta może mieć wpływ jedynie na ewentualne rozliczenia stron w przypadku zawarcia umowy ustanowienia i sprzedaży lokalu lub w przypadku, gdy do zawarcia umowy nie dojdzie.

W ocenie Sądu wspólnota jest co do zasady związana uchwałą, która nie została skutecznie podważona. Choć nie można odmówić prawa właścicielom do zmiany swojego stanowiska w kwestii, która była już przedmiotem uchwały, ale winni oni dać temu jasno wyraz zwłaszcza w sytuacji gdy doszło do częściowej realizacji poprzedniej uchwały i zostały poniesione nakłady wymagające rozliczenia. Zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną wymagają tego, by podjęcie takiej uchwały poprzedzone było wszechstronną analizą sytuacji i ekonomicznym rachunkiem.

Tymczasem w ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie takiej analizy zabrakło. Jak wynika z zeznań świadków właściciele lokali nie są do końca zorientowani co do działań podejmowanych przez zarządcę nieruchomości, którego obowiązkiem było wykonanie uchwały. Całą odpowiedzialnością za dotychczasowy stan rzeczy obciążają powoda, nie dostrzegając braku inicjatywy po stronie zarządcy. Brak jest dowodów na to, by zarządca wezwał powoda do wykonania jakichś czynności, a ten wykonania tych czynności odmówił. Wprawdzie jest jedno pismo z dnia 31 lipca 2012 r. wskazujące na to, że było u zarządcy spotkanie po 17 grudnia 2010 r. z udziałem powoda, niemniej nie zostały wskazane inne dowody na okoliczność przebiegu spotkania i nie został przedstawiony dowód doręczenia powodowi pisma z dnia 17 grudnia 2010 r.. Dlatego też Sąd wobec stanowiska powoda uznał, że nie ma wystarczających podstaw do przyjęcia, iż pismo z dnia 17 grudnia 2010 r. zostało powodowi doręczone, a spotkanie w biurze zarządcy miało taki przebieg, jak opisano w piśmie z dnia 31 lipca 2012 r.

Wprawdzie nie uszło uwadze Sąd, że sprawa adaptacji ciągnie się dosyć długo, gdyż sam powód dopiero w sierpniu 2011 r. zlecił wykonanie projektu, niemniej z jego punktu widzenia pośpiech nie był jednak konieczny, gdyż żaden termin dla zakończenia adaptacji nie został mu wyznaczony, a dach, który dla Wspólnoty wydawał się najistotniejszy, został zrobiony. W uchwale (...) wskazano termin w § 2 pkt 3 i § 5, ale zdaniem Sądu I instancji w żadnym razie nie można uznać, by którykolwiek z nich dotyczył terminu zakończenia wszystkich robót. W § 2 pkt 3 określono termin 31 grudnia 2006 r. dla poniesienia kosztów związanych z realizacją uchwały. Zważywszy, że w § 5 wyrażono zgodę na nieodpłatne użyczenie powodowi adaptowanej powierzchni na czas budowy, jednak nie dłużej niż do dnia 31 grudnia 2008 r. nie można przyjąć, że do dnia 31 grudnia 2006 r. wszystkie prace musiały być zakończone, skoro do 31 grudnia 2008 r. liczone się z prowadzeniem prac budowlanych i godzono na nieodpłatne zajmowane powierzchni wspólnej stanowiącej przedmiot adaptacji. Jeśli chodzi o treść uchwały nr (...), nie uszło uwadze Sądu Okręgowego, że wiedzą na ten temat dysponował w zasadzie tylko świadek W. S.. Pozostali świadkowie albo nie znali uchwały albo wiedzieli o niej ze słyszenia. Świadek W. S. zeznał, że z tego co pamięta, to termin wykonania robót był określony na dwa lata. Sam jednak przyznał, że termin nie był precyzyjnie określony. Powód zeznał, że termin dwóch lat był oznaczony dla zakończenia remontu dachu, a termin adaptacji nie był wskazany.

W tej sytuacji Sąd przyjął, że treść uchwały i zeznania świadka oraz powoda nie dają podstawy do ustalenia, iż termin zakończenia inwestycji nie został ustalony. Być może pozwana oczekiwała, że inwestycja zostanie zakończona 31 grudnia 2008 r., lecz nie zostało to w sposób jasny zapisane. Niezasadne jest więc stawianie powodowi zarzutu, że nie wywiązał się ze swoich obowiązków, skoro termin zakończenia adaptacji nie został sprecyzowany, a pozwana sama tego terminu nie oznaczyła i nie wzywała powoda do zakończenia prac oraz podpisania umów. Z zeznań powoda wynika, że prace na dachu były wykonywane za wiedzą i akceptacją zarządcy. Sąd zeznania te uznał za wiarygodne,

gdyż fakt zaangażowania zarządcy znajduje potwierdzenie w protokole odbioru robót z 18 kwietnia 2007r. i zeznaniach świadka Z. B., którego podpis figuruje na protokole. Sąd nie dał wiary zeznaniom tego świadka co do zakresu prac remontowych na dachu i jakości prac, gdyż w trakcie przesłuchania zmieniła swe twierdzenia co do zakresu remontu. Jednocześnie świadek, jak wynika z jego zeznań nie znał treści uchwały i nie wiedział, co dokładnie powód miał wykonać. Udał się na miejsce, by dokonać odbioru wskazanego wycinka robót na dachu. Skoro w protokole ten wycinek robót został opisany jako „remont dachu nad adaptowaną częścią strychu i istniejący lokal mieszkalny nr (...)”, a w treści protokołu nie wskazano, że jest to odbiór częściowy, to zdaniem Sądu Okręgowego świadek podpisując protokół odbioru bez żadnych uwag, taki zakres wykonanych robót potwierdził. Jeśli chodzi o jakość robót niewiarygodne są w ocenie Sądu zeznania świadka, że zastrzeżenia do jakości mógł zgłaszać jedynie powód, a jego rolą było sprawdzenie czy zostały one wykonane tak jak przewiduje technologia. Zważywszy na to, że prace na dachu dotyczyły części wspólnych i miały służyć wszystkim właścicielom, a świadek przy odbiorze reprezentował interesy Wspólnoty i to on a nie powód posiadał kwalifikacje by jakość prac ocenić, twierdzenia powyższe uznać należy za nielogiczne. Zeznania pozostałych świadków (M. J., W. S., A. W.) również zdaniem Sądu nie dały wystarczającej podstawy do tego, by podważyć treść protokołu odbioru.

Odnosząc się do kwestii realizacji uchwały przez zarządcę Sąd wskazał, że w związku z wykonaniem prac naprawczych na dachu bez podpisania stosownej z powodem umowy, właściciele lokali nie kierowali do zarządcy żadnych uwag czy zaleceń, choć winni już wtedy zareagować, jeśli sposób realizacji uchwały budził ich zastrzeżenia. Z protokołu odbioru prac, którym dysponował zarządca wynika, że remont dachu został wykonany zarówno nad częścią lokalu powoda, jak i strychem, a prace odebrano bez zastrzeżeń. Do tej pory pozwana nie zweryfikowała czy ten stan potwierdzony przez upoważnionego pracownika zarządcy jest zgodny z prawdą, choć pojawiały się na przestrzeni lat skargi mieszkańców.

W ocenie Sądu właściciele lokali podjęli zaskarżoną uchwałę bez rozeznania co do stanu sprawy, a konkretnie tego w jakim zakresie jest on wynikiem braku inicjatywy ze strony zarządcy nieruchomości. Do tej pory nie dokonali inwentaryzacji wykonanych na dachu robót i nie zweryfikowali przedłożonych przez powoda rachunków, by ustalić wartość poniesionych przez powoda nakładów, na co wskazują zeznania świadków i wnioski pozwanej o biegłego. Nieznajomość zakresu i wartości robót na dachu oraz innych poniesionych przez powoda kosztów związanych z wykonaniem uchwały (wydatki na projekt adaptacji) świadczy zdaniem Sądu I instancji o tym, że członkowie wspólnoty decydując się na uchylenie uchwały i zrywając w ten sposób dalszą współpracę w powodem działali bez rozeznania czy dla samej Wspólnoty jest to w ogólnym bilansie zysków i strat opłacalne.

W świetle powyższego Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżona uchwała narusza nie tylko interes powoda, ale także zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i z tego względu została uchylona.

Podstawę orzeczenia o kosztach procesu stanowi art. 98 § 1 k.p.c.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodziła się strona pozwana zaskarżając wyrok w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie:

a) art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie przez Sąd dowolnej oceny dowodów w postaci zeznań świadków w osobach członków pozwanej Wspólnoty, pracowników zarządcy pozwanej Wspólnoty oraz dowodu z przesłuchania powoda i błędne przyjęcie, iż uchwała nr (...) z dnia 2 sierpnia 2006 r. została przez powoda w znacznej części wykonana, podczas gdy prawidłowa ocena zeznań świadków prowadzi do wniosku, iż nie tylko nie zrealizował adaptacji poddasza w budynku, ale też nie podjął żadnych działań zmierzających do realizacji tej inwestycji, a nadto nie wykonał w oczekiwany przez pozwaną zakresie, remontu pokrycia dachowego na budynku; powyższe okoliczności uzasadniają zaś podjęcie zaskarżonej uchwały w sprawie uchylenia uchwały nr (...),

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd granic swobodnej oceny dowodów i uznanie przez Sąd, iż powód poprzez swe twierdzenia udowodnił przesłanki uzasadniające uchylenie zaskarżonej uchwały, w tym udowodnił wykonanie remontu pokrycia dachowego na budynku pozwanej w pełnym zakresie, mimo iż twierdzenia powoda były sprzeczne z zeznaniami złożonymi przez przesłuchanych w sprawie świadków;

c) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie i uznanie, że uchwała nr (...) nie ustanowiła terminu, w jakim powód miał wykonać adaptację części nieruchomości wspólnej - strychu, mimo iż prawidłowa ocena postanowień tej uchwały prowadzi do wniosku, iż zgoda na wykonanie tej adaptacji została powodowi udzielona w sposób terminowy, tj. do dnia 31.12.2008 r., zaś upływ wskazanego w uchwale nr (...) terminu powodował, iż powód utracił zgodę pozwanej Wspólnoty na dalsze dysponowanie tą nieruchomością a zatem po upływie wskazanego terminu nie mógłby wykonać na nieruchomości żadnych prac adaptacyjnych;

d) art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że wystąpiły przesłanki uzasadniające uchylenie uchwały nr (...), pomimo tego, że powód nie wykazał ani naruszenia przez uchwałę interesu prawnego powoda, jak i faktu, iż zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji pozwana podniosła, że jeśli przyjąć, iż uchwały wspólnot mieszkaniowej które stanowią podstawę nabycia przez członka wspólnoty konkretnych praw, nie mogą być dowolnie zmieniane ani uchylane, oraz że powód wskutek podjęcia rzeczonej uchwały nabył konkretne prawo, to nie nabył go bezwarunkowo. Tymczasem pozwana kwestionuje, że prace te zostały wykonane w zakresie przez nią oczekiwany oraz by prace te powód wykonał w uzgodnieniu z pozwaną, gdyż nie miała ona możliwości kontroli nad inwestycją. Nieuprawnione są zatem zdaniem apelującej twierdzenia, iż remont ten stanowił faktyczne wykonanie warunku określonego uchwałą nr (...). Skarżąca zwróciła uwagę, że zeznania wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków są zgodne co do tego, że remont dachu został przez powoda wykonany jedynie w części oraz, iż była to ta część dachu, która znajduje się nad remontowanym przez niego lokalem mieszkalnym (...). Sąd jednak uznał te zeznania za niewiarygodne, w szczególności zeznania świadka Z. B. mimo, że w ocenie apelującej okoliczność iż świadek nie znał treści uchwały nr (...), a w konsekwencji w trakcie składanych zeznań opisywał zastany przez niego zakres remontu na dachu pozwanej, winien być poczytywany na korzyść złożonych przez niego zeznań. Brak było podstaw, by odmówić tym zeznaniom wiarygodności w zakresie, gdyż współgrają z zeznaniami złożonymi przez M. J.. Skoro mieszkanie świadka było zalewane, to logika wskazuje, że przyczyną tego stanu rzeczy może być wyłącznie fakt, iż dach nad tą częścią strychu nie został wyremontowany przez powoda.

Apelująca nadmieniła, że na skutek działań powoda została pozbawiona rękojmi czy też uprawnień gwarancyjnych, związanych z pracami wykonanymi na części nieruchomości wspólnej. Wspólnota nie jest bowiem stroną żadnego stosunku obligacyjnego, z którego wynikałaby możliwość żądania naprawy wadliwie wykonanych prac. Odpowiedzialnością za to należy obarczyć powoda, bowiem to on realizując prace na dachu budynku wspólnoty z pominięciem zawarcia stosownej umowy z pozwaną, wykluczył ją z procesu inwestycyjnego. Twierdzenia zaś, że pozwana może zgłaszać uwagi co do jakości wykonanych prac, bo jej przedstawiciel uczestniczył w czynnościach odbiorowych, są dość swobodnymi dywagacjami.

Podsumowując, zdaniem pozwanej, to powód winien wykazać sporny fakt wykonania remontu dachu, a same jego twierdzenia były niewystarczające.

Odnosnie wykonania adaptacji strychu apelująca zwróciła uwagę, że bezspornie tych prac powód nie wykonał. Co więcej brak dowodów, iż powód podjął realne starania w celu realizacji uchwały nr (...) w tym zakresie. Przedłożony przez powoda do akt sprawy: „Projekt koncepcyjny” to zaledwie wstępny zarys, nie spełniający wymogów projektu budowlanego. Oczywistym jest zatem, że powód, mimo upływu 10 lat od podjęcia przez pozwaną uchwały nr (...) nie uzyskał pozwolenia na budowę, o którym wymieniona uchwała stanowi.

Jednocześnie w przekonaniu pozwanej uchwała nr (...), w jej § 5, ściśle określała terminy wykonania przez powoda prac adaptacyjnych. Obecnie aby powód mógł wykonać prace adaptacyjne pozwana musiałaby podjąć nową uchwałę, w sprawie wyrażenia zgody na zajmowanie przez powoda części wspólnych na cele przeprowadzenia prac budowlanych,

do czego nie jest zobligowana. W terminie zaś określonym uchwałą powód nie uzyskał pozwolenia na budowę, a nawet we wskazanym terminie nie opracował harmonogramu prac adaptacyjnych czy projektu budowlanego.

Pozwana nie zgodziła się z tym, że wykonanie opisanej wyżej uchwały leżało w gestii zarządcy nieruchomości wspólnej, zatem winą za brak realizacji uchwały należałoby obarczyć pozwaną wspólnotę. Podkreśliła, że uchwała nr (...) dotyczyła zgody wspólnoty na adaptację przez powoda części strychu pod ściśle określonymi warunkami. Warunki wyartykułowane w przedmiotowej uchwale dotyczą obowiązków powoda - tylko on mógł je wykonać i tylko ich spełnienie przez powoda umożliwiało zarządcy podjęcie dalszych działań, takich właśnie jak zawarcie odpowiednich umów. Wspólnota nie mogła podjąć się innych działań w celu wykonania uchwały jak zawarcie z powodem przedmiotowych umów.

Apelująca zakwestionowała stanowisko Sądu, że właściciele lokali podjęli zaskarżoną uchwałę bez właściwego rozeznania co do stanu sprawy. Sąd pominął, że zaskarżona uchwała jest drugą w tym przedmiocie, podjętą w okolicznościach znanych członkom Wspólnoty argumentów powoda podnoszonych w poprzedniej sprawie, które jednak, na co wyraźnie wskazuje wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 9 grudnia 2014 r. w sprawie I ACa 440/14 nie legły u podstaw uchylenia poprzedniej uchwały uchylającej uchwałą nr (...). Poprzednia uchwała została uchylona z przyczyn formalnych, które zostały tym razem spełnione, gdyż powód został prawidłowo zawiadomiony o zebraniu Wspólnoty, brał w nim udział i miał możliwość wyłożenia swoich racji. Jak wynika z zeznań członków pozwanej wspólnoty, obecnych na przedmiotowym zebraniu, zostali oni poinformowani przez powoda o jego stanowisku, w tym zostali poinformowani o potencjalnych roszczeniach powoda wobec Wspólnoty. Mimo tego, kierując się dobrem Wspólnoty Mieszkaniowej, zdecydowali się na uchylenie uchwały nr (...). Członkowie Wspólnoty mieszkaniowej wiedzieli zatem, że powód wywiązał się (częściowo) z zadań które stawiała przed nim uchwała z 2006 r., oraz mieli świadomość możliwości wystąpienia przez powoda z roszczeniami odszkodowawczymi. W ocenie skarżące brak podstaw do stawiania tezy, że pozwana pozostawała w nieświadomości co do wartości ewentualnych roszczeń odszkodowawczych, skoro w tym, jak i w poprzednim pozwie o uchylenie uchwały, powód wyraźnie wskazywał, jakie poniósł nakłady.

Niezależnie od powyższego apelująca podkreśliła, że zaskarżona uchwała została podjęta przy takim stanie, że poza przedłożeniem faktur, powód w żaden sposób nie wykazał wartości wykonanych przez siebie prac, co więcej z pełną świadomością zrealizował te prace bez zawarcia z pozwaną umowy określającej zakres prac remontowych dachu, pomimo że uchwała nr (...) wyraźnie o takiej umowie stanowi. Jednocześnie pozwana dotychczas nie zaciągnęła wobec powoda żadnych zobowiązań, gdyż nie sposób przyjąć, aby źródłem tych zobowiązań była uchwała nr (...). Uchwała nie kreuje zobowiązania, z uwagi na to, że dla skutecznego zaciągnięcia zobowiązania przez wspólnotę mieszkaniową konieczne jest działanie jej zarządu lub zarządcy, bądź to w granicach umocowania ustawowego, bądź też na podstawie odpowiedniego pełnomocnictwa. Tymczasem, na co zwróciła uwagę pozwana, w wykonaniu uchwały nr (...), nie została zawarta żadna umowa i inicjatywy w zakresie jej zawarcia nie przejawiała żadna ze stron. Po stronie pozwanej nie powstały jakiegokolwiek zobowiązania wobec powoda, poza tymi, które można wywieść z przepisów powszechnie obowiązującego prawa jak np.: z przepisów o rozliczeniach pomiędzy właścicielem rzeczy, a osobą korzystającą z rzeczy bez tytułu prawnego i czyniącą bez tegoż tytułu prawnego nakłady na rzecz. W ocenie skarżące sam fakt istnienia takich roszczeń odszkodowawczych po stronie powoda nie przemawia za dalszym utrzymywaniem istniejącego stanu rzeczy, który de facto powoduje blokowanie gospodarczego wykorzystywanie przez pozwaną części wspólnej nieruchomości w postaci powierzchni strychowej.

Finalnie pozwana podkreśliła, że interes powoda winien być oceniany jako interes członka wspólnoty, a nie subiektywny interes właściciela lokalu. Z istoty podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe uchwał wynika, że wybór dokonywany przez większość, może naruszać partykularne interesy poszczególnych właścicieli i rolą sądu jest wyważyć jak daleko może sięgać ochrona indywidualnego właściciela w relacji ze zbiorowością tworzącą wspólnotę mieszkaniową. Oceniając powyższe, zdaniem apelującej, miała podstawy by podjąć uchwałę o uchyleniu uchwały z 2006 r.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Wstępnie zaznaczenia wymaga, że Sąd Okręgowy przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie wystarczającym dla poczynienia ustaleń faktycznych mających wpływ na zastosowanie przepisów prawa materialnego. Zgromadzone w sprawie dowody poddał wnikliwej ocenie, a następnie na ich podstawie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, odpowiadające treści tych dowodów. W tym stanie rzeczy podzielić należało przeprowadzoną przez ten Sąd ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów, akceptując poczynione w oparciu o tę ocenę ustalenia faktyczne, uznając je za własne, bez ich ponownego przytaczania. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83).

Odnosząc się do apelacji pozwanej przede wszystkim jako niezasadny ocenić należało podstawowy zarzut naruszenia normy wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c. Nie sposób uznać, że Sąd dokonał dowolnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego i na jej podstawie poczynił wadliwe ustalenia faktyczne w sprawie.

Zgodnie z tą regulacją, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Z brzmienia cytowanego przepisu, przy uwzględnieniu treści art. 328 § 2 k.p.c., wynikają nałożone na sąd orzekający obowiązki: po pierwsze - wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, po drugie - uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, po trzecie - skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, po czwarte - wskazania jednoznacznego kryterium oraz argumentacji pozwalającej - wyższej instancji i skarżącemu - na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź też jego zdyskwalifikowanie, po piąte - przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. Jak trafnie przyjmuje się przy tym w orzecznictwie sądowym, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. 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 (tak m.in. SN w wyroku z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący winien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (tak SN m.in. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Odnosząc powyższe rozważania do realiów niniejszej sprawy uznać należy, że dokonana przez Sąd I instancji ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w żadnym razie nie nosi znamion dowolności. Sąd ten dokonał wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, poddał go dokładnej i wnikliwej analizie a przyjęte przez siebie stanowisko szeroko i wyczerpująco uzasadnił. Brak jest jakichkolwiek podstaw do formułowania twierdzeń, by wnioski przezeń zawarte były nielogiczne czy sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Odmienne ocena strony apelującej przeprowadzonych w sprawie dowodów nie może podważyć uprawnień sądu do dokonania oceny tego materiału według swego przekonania, przy zachowaniu reguł wynikających z art. 233 § 1 k.p.c., co też miało miejsce w realiach niniejszej sprawy. Pozwana w istocie poprzestała na przedstawieniu własnej, korzystnej dla siebie oceny przeprowadzonych w sprawie dowodów i głośnym zaprzeczeniu wersji oceny materiału procesowego

przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Nie poddała krytycznej analizie stanowiska Sądu I instancji z punktu widzenia zasad logiki i doświadczenia życiowego, a wręcz całkowicie pominęła zaprezentowaną przez sąd obszerną i wyczerpującą argumentację wyjaśniającą zajęte stanowisko. Apelująca nie wskazała, w czym upatrują uchybień sądu meriti, które z tych zasad i w jaki sposób naruszył Sąd Okręgowy, nadto na czym istotnie miałyby polegać sprzeczność dokonanej oceny czy to z zasadami logicznego myślenia, czy zasadami doświadczenia życiowego. Nie jest zrozumiałe na jakiej podstawie przedstawionym dowodom należało jej zdaniem odmówić wiarygodności, zwłaszcza, że dokonana ocena i w konsekwencji poczynione ustalenia faktyczne wprost odpowiadały treści dowodów zgłoszonych przez strony. Ocenie należało, że wywiedziona przez pozwaną apelacja ma w tym zakresie charakter tylko polemiczny z prawidłowym stanowiskiem Sądu Okręgowego, wobec czego twierdzenia apelującej nie mogły skutecznie podważyć słuszności zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia.

Przyjąć zatem należało, że Sąd I instancji ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w sposób odpowiadający wymogom stawianym przez ustawodawcę na gruncie art. 233 § 1 k.p.c. i na jego podstawie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne. Te natomiast były kwestionowane (jak wyżej wskazano w sposób niedopuszczalny z odwołaniem się do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.) w zakresie ustalenia co do wykonania przez powoda uchwały nr (...) z 2 sierpnia 2006 r. w znacznej części, co do wykonania remontu dachu w pełnym zakresie oraz co do braku określenia w tej uchwale terminu wykonania przez powoda prac adaptacyjnych. Ponowna analiza zgromadzonych w sprawie dowodów nie dawała podstaw do dokonania ustaleń w postulowanym przez skarżącą kierunku. Kwestie te omówione zostaną w dalszej części uzasadnienia.

Nadto z uwzględnieniem poczynionych poniżej uwag, Sąd Apelacyjny podziela i uznaje za słuszne rozważania oraz ocenę prawną wyrażoną przez Sąd I instancji w zakresie w jakim ten przyjął, że kwestionowana w sprawie uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej - jako naruszająca zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną - podlegała uchyleniu.

W niniejszym postępowaniu powód wystąpił z żądaniem opartym na art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 t.j.; dalej: u.w.l.), w myśl którego, 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. Na kanwie tego przepisu ustawodawca przewidział po stronie właściciela lokalu uprawnienie do zaskarżenia uchwał podjętych przez właścicieli lokali wyróżniając w tym zakresie cztery przesłanki uzasadniające takie żądanie: 1/ niezgodność z przepisami prawa, 2/ niezgodność z umową właścicieli lokali, 3/ naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, 4/ naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych w art. 25 ust. 1 u.w.l. przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

W tej sprawie powód domagając się uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 21 kwietnia 2015 r., podjętej w sprawie uchylenia uchwały nr (...) z dnia 2 sierpnia 2006 r. - przedmiotem której to z kolei było wyrażenie zgody powodowi na adaptację części strychu na lokal mieszkalny, ustanowienie odrębnej własności lokalu, zmianę udziałów w częściach wspólnych nieruchomości i udzielenie pełnomocnictwa zarządowi - powoływał się na dwie ostatnie przesłanki uchylenia uchwały. Podnosił on bowiem, że kwestionowana uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, gdyż pozbawiała wspólnotę mieszkaniową kwoty stanowiącej wartość wykupu lokalu mieszkalnego, dochodów związanych z uiszczaniem przez powoda z tego tytułu opłat czynszowych, nadto kreowała po jego stronie roszczenia o charakterze odszkodowawczym (wedle powoda w kwocie 50.000 zł). Jednocześnie wskazywał, iż uchwała naruszała jego interesy, albowiem podjął działania mające na celu realizację uchwały, wyremontował dach jako część wspólną nieruchomości, co przyniosło korzyści wspólnocie mieszkaniowej, nadto rozpoczął proces inwestycyjny z czym wiązało się poniesienie określonych kosztów.

Mając na uwadze tak zakreśloną podstawę faktyczną żądania pozwu dostrzec trzeba, iż nie jest możliwe ani celowe opracowanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane przez sąd jako naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną czy naruszające interesy właściciela. Najogólniej rzecz ujmując uchwała narusza interesy właściciela lokalu jeżeli jest dla niego z osobistego lub gospodarczego punktu niekorzystna, krzywdząca,

narusza jego prawa, albo ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty (por. wyrok SN z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00). Naruszenie subiektywnie postrzeganego interesu właściciela i interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia samo przez się jej uchylenia na podstawie przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l. Naruszenie interesu w rozumieniu omawianej regulacji stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego i przy uwzględnieniu reguł słuszności (por. wyrok SN z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09, wyrok SA w Warszawie z dnia 18 sierpnia 2011 r., I ACa 232/11). Z tego też względu odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka (por. wyrok SA w Szczecinie z dnia 11 października 2012 r. I ACa 507/12, wyrok SA w Warszawie z dnia 12 czerwca 2013 r., VI ACa 1727/12, wyrok SA w Katowicach z dnia 30 października 2015 r., V ACa 254/15, wyrok SA w Białymstoku z dnia 11 grudnia 2015 r., I ACa 700/15, wyrok SA w Krakowie z dnia 04 września 2015 r., I ACa 671/15; wyrok SA w Krakowie z dnia 17 listopada 2016 r., I ACa 895/16).

Z kolei przewidziana na gruncie art. 25 ust. 1 u.w.l. przesłanka naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną zachodzi wtedy, gdy uchwała prowadzi do niegospodarnego wydatkowania środków wspólnoty. W tym kontekście nie można tracić z pola widzenia, że oceny w tym zakresie dokonuje się nie tylko z uwzględnieniem uzasadnienia ekonomicznego, ale także biorąc pod uwagę inne, ważne społecznie względy (por. wyrok SA w Krakowie z dnia 28 stycznia 2015 r., I ACa 1544/14). Podkreślić należy, iż głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (vide uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 29 sierpnia 2012 r., I ACa 452/12). W doktrynie podnosi się w związku z tym, iż sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale [vide Adam Doliwa, Prawo mieszkaniowe, Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck, rok 2006, wyd. 3].

Odnosząc powyższe rozważania do realiów niniejszej sprawy i mając na uwadze ogół jej okoliczności faktycznych wynikających ze zgromadzonego w toku tego postępowania materiału dowodowego, Sąd Okręgowy podzielił trafną ocenę Sądu I instancji, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, co z kolei w świetle regulacji art. 25 ust. 1 u.w.l. uzasadniało jej uchylenie.

Z treści kwestionowanej przez powoda w niniejszym postępowaniu uchwały nr (...) z dnia 21 kwietnia 2015 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w S. przy (...) w sposób jednoznaczny wynika, że przedmiotem tejże uchwały było uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 2 sierpnia 2006 r. (vide § 1 uchwały nr (...) k. 11).

Z uwagi na tak zakreślony przedmiot spornej uchwały, zdaniem Sądu odwoławczego, dokonanie oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty mieszkaniowej wyrażonej w uchwale nr (...) powinno zasadniczo zostać poprzedzone dokonaniem oceny uchwały pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nr (...) z dnia 2 sierpnia 2006 r. udzielającej zgody powodowi na adaptację części strychu stanowiącego część wspólną nieruchomości, tj. uchwały która została wolą właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową uchylona mocą kwestionowanej w tym postępowaniu uchwały nr (...).

Wprawdzie zgodzić należy się z tym, że sama uchwała nr (...) nie mogła i nie kreowała jakiegokolwiek stosunku obligacyjnego pomiędzy wspólnotą a powodem jako jej członkiem, a w szczególności nie stanowiła jakiegokolwiek umowy przedwstępnej, czy warunkowej (por. np. wyrok SA w Warszawie z dnia 8 września 2010 r., I ACa 76/10, LEX nr 612257), a jedynie zawierała zgodę właścicieli lokali na wyodrębnienie lokalu mieszkalnego i jego zbycie na rzecz powoda w przyszłości, z udzieleniem stosownego pełnomocnictwa w tym zakresie, natomiast pozwana co do zasady była uprawniona do tego, by swą wcześniejszą uchwałą uchylić, aczkolwiek prezentowane są również poglądy, zgodnie z którymi w takiej sytuacji konieczne jest zaistnienie przesłanek uzasadniających uchylenie się od skutków

oświadczenia woli. Niezależnie od oceny w tym względzie, niewątpliwie uchylenie wcześniejszej uchwały wspólnoty, w szczególności gdy dotyczy ona stosunków wewnętrznych musi być uzasadnione usprawiedliwionymi okolicznościami. W rozważanej sprawie oceny słuszności tej decyzji w kontekście prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną dokonać należało przy uwzględnieniu w szczególności tego, że uchwała ta kreowała określone obowiązki po obu stronach, a przy tym stała się podstawą poczynienia przez powoda określonych czynności faktycznych, także tych połączonych z wydatkami i rodzających ewentualne roszczenia.

Analiza przedmiotowej uchwały prowadzi do jednoznacznego wniosku, że w związku z podjętą w 2006 r. decyzją o wyrażeniu przez wspólnotę mieszkaniową zgody na dokonanie przez powoda adaptacji części strychu stanowiącego część wspólną budynku, mocą uchwały nr (...) zarówno na powoda jak i pozwaną nałożone zostały określone obowiązki. W § 2 uchwały pozwana zobowiązała się do ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaż lokalu powstałego na skutek wykonanej przez powoda adaptacji części strychu w budynku położonym przy (...). Wykonanie powyższego zobowiązania było jednak uwarunkowane spełnieniem przez pozwanego szeregu warunków jakie zostały na niego nałożone w § 2 pkt. 1-6 uchwały nr (...), gdzie przewidziano, że powód:

1. wykona na swój koszt adaptację strychu zgodnie z pozwoleniem na budowę,
2. wykona na swój koszt remont dachu budynku przy Alei (...), przy czym jeśli koszt remontu dachu przekroczy kwotę 350 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, kwota nie podlega zwrotowi. W przypadku wykonania remontu dachu za kwotę mniejszą niż 350 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, różnica zostanie dopłacona na konto Wspólnoty Mieszkaniowej,
3. poniesie koszty związane z realizacją uchwały w terminie do dnia 31.12.2006 r.,
4. podpisze umowę z zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej określającą zakres remontu dachu,
5. naprawi wszelkie szkody powstałe w czasie robót adaptacyjnych w częściach wspólnych budynku oraz lokalach mieszkalnych.

Jednocześnie zobowiązano powoda do przedłożenia zarządowi pozwanej wspólnoty mieszkaniowej dokumentów wskazanych w § 6 uchwały (prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę, projekt adaptacji, zgodny z założeniami koncepcyjnymi, harmonogram prac adaptacyjnych oraz remontu dachu).

Trafnie Sąd I instancji analizując tą uchwałę w zakresie wskazanych w niej obowiązków powoda jako inwestora zwrócił uwagę, że jest w swej treści niezwykle ogólnikowa i nieprecyzyjna co do kwestii remontu dachu, w tym w szczególności co do zakresu remontu, terminu jego wykonania i przeprowadzenia procesu inwestycyjnego w tym przedmiocie jako takiego. Dostrzec należało, iż z § 2 oraz § 6 przedmiotowej uchwały wynikało jedynie tyle, że w zakresie remontu dachu powód był obowiązany sporządzić harmonogram remontu dachu, zawrzeć z zarządcą pozwanej wspólnoty umowę określającą zakres remontu dachu oraz finalnie przeprowadzić na swój koszt remont dachu budynku. Wbrew temu co twierdziła w toku postępowania pozwana, z treści uchwały z dnia 2 sierpnia 2006 r. w żadnym razie nie wynikało, aby obligowała powoda do wykonania całościowego remontu dachu. Co najistotniejsze, takiego zastrzeżenia brak jest w treści samej uchwały, nadto wersji podawanej w tym zakresie przez pozwaną stanowczo przeczy zastrzeżenie zawarte w § 3 ust. 1 uchwały, gdzie przewidziano wprost, że „Zakres robót polegających na remoncie dachu, określi odrębna umowa zawarta pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a Inwestorem”. Skoro dopiero w umowie o wykonanie remontu dachu miał zostać doprecyzowany zakres prac remontowych do których przeprowadzenia zobligowany był powód, to nie sposób przyjąć, jak chciałaby tego pozwana, aby zakres ten został już określony w samej uchwale. Z ogólnego wskazania w uchwale, że powód ma wykonać remont dachu, nie można zaś zdaniem Sądu Odwoławczego zasadnie wnosić, że remont ten niejako automatycznie miałby dotyczyć całej jego powierzchni. Z treści uchwały wniosku takiego nie sposób wywieść, a nawet wspomniany wyżej zapis temu przeczy. Jeżeli bowiem intencją wspólnoty było zobligowanie powoda do remontu całego dachu, zapis co do określenia w przyszłości jego zakresu byłby po prostu zbędny, albowiem nie istniałby przedmiot ewentualnych ustaleń. Mając na uwadze, że określająca zakres prac remontowych umowa o wykonanie remontu dachu bezspornie nigdy nie została zawarta pomiędzy stronami, w rezultacie z samego tylko faktu, że powód nie wykonał całościowego remontu

dachu nie można w ocenie Sądu Apelacyjnego wywodzić negatywnych dla niego skutków w postaci przyjęcia, że nie wykonał nałożonego uchwałą nr (...) zobowiązania w zakresie dokonania remontu dachu. Zwłaszcza w sytuacji, gdy z przeprowadzonego w tym postępowaniu materiału dowodowego wynikało, że mimo tak nieprecyzyjnego określenia obowiązków powoda bezsprzecznie podjął czynności zmierzające do wykonania remontu dachu. Prace remontowe w tym zakresie zostały bowiem wykonane przynajmniej na części dachu, co potwierdzają nie tylko przedłożone do akt sprawy dowody z dokumentów (vide faktury VAT nr (...) z dnia 18 kwietnia 2007 r., k. 24, oraz nr (...) z dnia 24 kwietnia 2007 r., k. 25), ale także zeznania świadków w osobach członków wspólnoty mieszkaniowej i pracownika zarządcy pozwanej wspólnoty mieszkaniowej Z. B.. Świadczenie ci nie byli jedynie zgodni co do części dachu objętej remontem (czy został wykonany wyłącznie nad lokalem stanowiącym własność powoda, czy także nad pomieszczeniami, które miały się stać przedmiotem adaptacji, czy wreszcie powierzchnia ta była jeszcze większa), a nie samego faktu jego wykonania. Nie można przy tym tracić z pola widzenia, że sam fakt wykonania prac remontowych w tym zakresie przyznała w odpowiedzi na pozew sama pozwana. Kluczowy i rozstrzygający w tym zakresie był jednak, w ocenie Sądu II instancji, dokument protokołu odbioru robót z dnia 18 kwietnia 2007 r. (karta 20 akt), w którym uczestniczył także Z. B. jako przedstawiciel zarządcy nieruchomości pozwanej wspólnoty. Niezależnie od tego, w jakim charakterze podpisał on wspomniany protokół, jednoznacznie potwierdził sam fakt wykonania prac remontowych, jak i zresztą ich prawidłowości i w konsekwencji przyjęcia dachu do eksploatacji. Potwierdził to zresztą w swoich zeznaniach. Co istotne, z treści tego protokołu wprost wynika, że przedmiotem czynności odbiorowych było wykonanie remontu dachu zarówno nad istniejącym lokalem nr (...) (lokal powoda), jak i nad adoptowaną częścią strychu. Tutaj też znalazł się zapis dotyczący przyjęcia dachu do eksploatacji bez zastrzeżeń. Jednocześnie prawidłowo Sąd I instancji przyjął, że w omawianej uchwale nie został określony jakikolwiek termin wykonania remontu dachu, ani tym bardziej jakikolwiek termin zawarcia stosownej umowy. Brak jest jakiegokolwiek zastrzeżenia w tym zakresie w samej uchwale, a umowa o wykonanie remontu dachu – jak już wyżej wskazano – nie została między stronami zawarta. Stwierdzić zatem należało, że niechybnie nie określono terminu do którego czynności w procesie inwestycyjnym powód jako inwestor był obowiązany wykonać w ramach remontu. Za trafnością powyższego przyjęcia tak co do braku określenia zakresu remontu dachu i terminu jego wykonania przemawiała niewątpliwie także całkowicie bierna postawa samej wspólnoty mieszkaniowej. Niewątpliwie wykonanie uchwał właścicieli lokali ciąży na zarządcy, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy. Tymczasem z ujawnionego w tym postępowaniu materiału dowodowego wynikało, że ani wspólnota mieszkaniowa ani jej zarządca nie podejmowali jakichkolwiek czynności celem wyznaczenia powodowi terminu na zakończenie prac remontowych w zakresie dachu, czy wyznaczenie zakresu tego remontu. Taka bierna postawa wspólnoty mieszkaniowej i jej przedstawicieli jest o tyle istotna, że niewątpliwie pozwana musiała mieć świadomość, iż prace remontowe na dachu są przeprowadzane, skoro zarządca nieruchomości wysłała swego pracownika celem odebrania tych robót. W sytuacji, gdy strona pozwana wiedziała, że prace są prowadzone, a nawet że zostały zakończone (sporządzono przecież protokół odbioru robót, który podpisał pracownik zarządcy pozwanej wspólnoty mieszkaniowej), a pomimo to nie zwróciła się do powoda z żądaniem zawarcia umowy na remont dachu, nie wskazała mu jaki winien być zakres tego remontu i do kiedy winien zostać ukończony, to nie sposób przyjąć, że termin wykonania prac i robót był przez strony ustalony.

Reasumując, wobec całkowicie biernej postawy pozwanej w procesie inwestycyjnym, nie sposób w ocenie Sądu Apelacyjnego przyjąć, aby w tym kontekście nieprecyzyjnie sformułowana co do zakresu prac remontowych dachu i terminu ich wykonania uchwała nr (...) mogła - tylko z uwagi na obecnie manifestowane niezadowolenie pozwanej z zakresu dotychczas wykonanych prac remontowych – skutkować tak dalece idącymi negatywnymi konsekwencjami dla powoda objawiającymi się w przyjęciu, że nie wykonał on obowiązków nałożonych na niego omawianą uchwałą, co miało stanowić jedną z podstaw jej uchylenia. Inaczej rzecz ujmując z braku precyzji uchwały z 2006 r. oraz własnej bierności pozwana stara się zbudować argumenty mające uzasadnić podjęcie kolejnej, niekorzystnej dla powoda uchwały.

Jak z powyższego wynika, powód bezspornie wykonał remont dachu przynajmniej w przedstawionym wyżej zakresie, uczynił to z własnych środków, natomiast remont dotyczył części wspólnej budynku, której utrzymanie ciąży na wszystkich właścicielach lokali. W sytuacji, w której skutek uchylenia uchwały nie nastąpi jakiegokolwiek rozliczenie tych prac w ramach ceny nabycia lokalu powstałego wskutek adaptacji strychu i następnie jego wyodrębnienia,

po stronie powoda powstały stosowne roszczenia. Trudno uznać, że w świetle zasad prawidłowego zarządu rzeczą wspólną mieści się działanie, które nie tylko nie prowadzi do właściwego jej zagospodarowania, do wykorzystania pustej powierzchni, która w wyniku adaptacji przynosiłaby korzyści i zwiększała środki, jakimi Wspólnota dysponuje, ale jeszcze generuje określonego rodzaju roszczenia, a więc wydatki. Całkowicie nieuprawnione jest przy tym kwestionowanie przez pozwaną poniesienia z tego tytułu przez powoda kosztów. Po pierwsze sam remont został wykonany, co oznacza, że jego koszty musiał ponieść powód. Po drugie analiza protokołu odbioru prac z dnia 18 kwietnia 2007 r. oraz przedłożonych wraz z pozwem faktur pozwala na uznanie, że dotyczą tego właśnie remontu. We wszystkich tych dokumentach jako wykonawca wskazana została (...) s.c. D. G.. Jako tytuł prac w fakturach wskazano „usługi dekarские. Wreszcie istnieje absolutna zbieżność czasowa zarówno faktur, jak i protokołu. Pozwana natomiast próbując kwestionować wystawione faktury i ich związek z remontem dach Wspólnoty w żaden sposób nie wykazała, że w tym samym czasie powód wykonywał jakiegokolwiek inne prace, których faktury mogłyby dotyczyć.

Odnosnie adaptacji strychu wskazać z kolei należy, że zasadniczym obowiązkiem powoda było w tym zakresie sporządzenie i przedłożenie pozwanej harmonogramu prac budowlanych adaptacyjnych (§ 6 ust. 3 uchwały), projektu adaptacji i prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę (§ 6 ust. 1 i 2 uchwały), a finalnie wykonanie na swój koszt adaptacji strychu zgodnie z pozwoleniem na budowę (§ 2 pkt 1 uchwały).

Nade wszystko zgodzić należy się z Sądem I instancji, iż przedmiotowa uchwała także co do prac adaptacyjnych strychu jedynie generalnie i ogólnikowo wskazywała na obowiązki po stronie powoda, nie precyzując w szczególności terminu do którego prace te miałyby zostać ukończone. Wbrew stanowisku pozwanej prezentowanemu w toku postępowania, jak również w apelacji, jakichkolwiek wiążących ustaleń w tym zakresie nie sposób upatrywać w postanowieniu zawartym w § 5 uchwały nr (...) z dnia 2 sierpnia 2006 r., zgodnie z którym, „Wyraża się zgodę na nieodpłatne użyczenie Inwestorowi adaptowanej powierzchni wspólnej na czas budowy jednak nie dłużej niż do dnia 31.12.2008 r.”. Z treści tego zapisu uchwały można zdaniem Sądu Odwoławczego wnioskować jedynie, że pozwana wyraziła zgodę na nieodpłatne korzystanie przez powoda z adaptowanej części strychu do dnia 31 grudnia 2008 r., a po tym terminie, jeżeli prace adaptacyjne nie byłyby ukończone, po stronie pozwanej powstałoby roszczenie względem powoda o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z części wspólnej nieruchomości. Żadnych innych dalej idących wniosków z tego zapisu uchwały nie można wyinterpretować, w tym w szczególności, aby powód był obowiązany do tego dnia ukończyć prace adaptacyjne strychu. Literalne brzmienie omawianego zapisu prowadzi do wniosków wprost przeciwnych. Taką interpretację potwierdza późniejsze zachowanie Wspólnoty, a konkretnie brak jakichkolwiek działań z jej strony. Pomimo upływu wskazanego w tym paragrafie uchwały terminu, aż do roku 2012 - tj. przez przeszło 4 lata – ani pozwana ani jej zarządca nie podejmowali jakichkolwiek czynności mających dyscyplinować powoda do zakończenia wykonywania prac remontowych. Gdyby faktycznie intencją właścicieli lokali przy podejmowaniu uchwały nr (...) było określenie w jej § 5 terminu do wykonania prac adaptacyjnych strychu przez powoda, to po jego upływie racjonalnie rzecz oceniając podjęliby wszelkie stosowne kroki zmierzające bądź to do realizacji przez powoda jego obowiązków wynikających z uchwały bądź uchylenia uchwały celem np. powierzenia innej osobie wykonania tych prac i wyodrębnienia na jej rzecz prawa własności nowo powstałego lokalu mieszkalnego, tym bardziej, że podnoszona była argumentacja dotycząca możliwości zbycia powierzchni strychowej na rzecz innego podmiotu. Tymczasem tak wspólnota mieszkaniowa jak i zarządca wspólnoty nie podjęli żadnych czynności celem czy to zdyscyplinowania powoda do zakończenia inwestycji czy odzyskania strychu.

Zwrócić należy tutaj uwagę, że przedmiotowa uchwała zawiera jedynie generalne i niedookreślone sformułowanie zakresu obowiązku powoda w przedmiocie przeprowadzenia inwestycji polegającej na wykonaniu adaptacji strychu, nie określając ani jakie miałyby być to prace ani w jakim terminie miałyby zostać wykonane. W tym kontekście niezwykle istotne jest, że wprawdzie opieszale, jak ustalił Sąd I instancji, ale jednak powód podjął czynności zmierzające do wykonania adaptacji strychu, o czym przekonują przedłożone do akt sprawy dowody z dokumentów w postaci faktury VAT nr (...) z dnia 4 kwietnia 2007 r. na kwotę 1000 zł tytułem usługi konsultacji budowlanej (k. 21), faktura VAT nr (...) z dnia 29 grudnia 2006 r. na kwotę 300,12 zł tytułem wykonania weryfikacji dokumentacji projektowej i dokumentów określających własność i wyposażenie w media lokalu położonego przy (...) (k. 22) oraz umowy z dnia 1 sierpnia 2011 r. dotyczącej wykonania projektu budowlanego – wykonawczego przebudowy

poddasza na cele mieszkaniowe wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę – lokal (...) (k. 26). O tym, iż powód podjął czynności zmierzające do realizacji adaptacji strychu świadczy tutaj w szczególności zawarta przezeń w 2011 r. umowa o wykonanie projektu budowlano – wykonawczego, co do której brak jest jakichkolwiek podstaw do formułowania twierdzeń, że została zawarta przez powoda jedynie dla pozoru czy też tylko na potrzeby tego postępowania. Wprawdzie nie uszło uwadze Sądu Apelacyjnego, że od daty podjęcia przez powoda w/w czynności minęło przeszło 6 lat, zaś do dnia dzisiejszego prace adaptacyjne strychu faktycznie nie zostały nawet rozpoczęte, to jednak w okolicznościach faktycznych rozpatrywanej sprawy fakt ten nie mógł mieć kluczowego znaczenia dla oceny realizacji przez powoda jego obowiązków wynikających z uchwały w zakresie wykonania adaptacji strychu. Za racjonalne i zasługujące na aprobatę uznać należy stanowisko powoda, który wskazywał, iż ocena jego zachowania w tym przedmiotowe może być dokonywana jedynie przez pryzmat czynności, jakie były podejmowane do roku 2012. Zwrócić bowiem trzeba uwagę na fakt, który zdaje się całkowicie uszedł uwadze skarżącej, iż od tego roku pomiędzy stronami istnieje spór co do dalszego obowiązywania uchwały nr (...). W dniu 23 stycznia 2012 r. właściciele lokali wchodzących w skład pozwanej wspólnoty mieszkaniowej podjęli uchwałę nr (...), mocą której po raz pierwszy uchylili uchwałę nr (...). Od tego czasu między stronami toczył się spór sądowy w tym przedmiocie, który zakończył się dopiero wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9 grudnia 2014 r. wydanego w sprawie I ACa 440/14, mocą którego uchwała nr (...) została przez sąd prawomocnie uchylona. Trudno zarzucać powodowi w takiej sytuacji, że po roku 2012 nie wykonywał dalszych prac, skoro istniały poważne wątpliwości co do istnienia podstawy do ich czynienia, a tym samym nie było wiadomy, czy wspólnota mieszkaniowa - po wykonaniu przezeń prac adaptacyjnych i poniesieniu przecież na ten cel znacznych środków finansowych – dokonana wyodrębnienia własności lokalu i przeniesie jego własność na powoda, tym bardziej, że nie istniałaby podstawa do tych czynności w postaci zgody właścicieli lokali i pełnomocnictwo do zawarcia stosownych umów. Zrozumiała jest w tym kontekście podstawa powoda, który wstrzymał się z dalszymi pracami do czasu rozstrzygnięcia sprawy przez sąd. Nie dziwi jednocześnie fakt, że powód także po rozstrzygnięciu tej kwestii po raz pierwszy przez sąd nie przystąpił do wykonywania prac adaptacyjnych, skoro z uzasadnienia rozstrzygnięcia wydanego w sprawie I ACa 440/14 wynikało, że uchwała nr (...) została przez sąd uchylona jedynie z uwagi na kwestie formalne (nie zawiadomienie powoda o terminie zabrania właścicieli lokali na którym podjęta była uchwała), a pozwana wspólnota mieszkaniowa w krótkim czasie od daty wydania wskazanego wyżej orzeczenia podjęła kroki zmierzające do wydania ponownej uchwały uchylającej uchwałę nr (...), co z kolei skutkowało wdrożeniem niniejszego procesu.

Na ocenę zachowania powoda nie mogła pozostawać bez wpływu ponownie całkowicie bierna postawa pozwanej wspólnoty mieszkaniowej i jej zarządcy, którzy do roku 2012 nie podejmowali faktycznie żadnych czynności odnośnie kwestii samej adaptacji, tj. nie wzywali powoda do rozpoczęcia prac, nie domagali się przedłożenia stosownych dokumentów wskazanych w uchwale, nie wyznaczali powodowi terminu końcowego prac adaptacyjnych strychu. Dalej nie można tracić z pola widzenia także tego, że jednocześnie pozwana nie podjęła jakichkolwiek kroków celem odebrania części wspólnej strychu zajmowanej przez powoda, jak również nie obciążała go po dniu 31 grudnia 2008 r. wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z niego. Faktycznie pozostawała zupełnie bierna niejako akceptując stan rzeczy w którym realnie żadne prace budowlane w kierunku adaptacji strychu nie są podejmowane.

W sytuacji, gdy uchwała nr (...) nie określała terminu wykonania prac adaptacyjnych, a pozwana do 2012 r. nie podejmowała żadnych działań celem zmobilizowania powoda do zakończenia wykonywania prac adaptacyjnych, to przy uwzględnieniu tego, że powód czynności w kierunku realizacji tej inwestycji podjął, natomiast od 2012 r. wstrzymał się z pracami z uwagi na spór co do istnienia uchwały stanowiącej podstawę wykonywanych przez prac, to w takiej sytuacji czynienie mu zarzutu, że do adaptacji strychu jeszcze nie doszło, nie może być uzasadnione i skutkować przyjęciem, że powód nie wykonał swych obowiązków nałożonych na niego uchwałą z 2006 r.

Mając na względzie powyższe Sąd Apelacyjny uznał, iż w świetle tak nieprecyzyjnej w zakresie obowiązków nałożonych na inwestora treści uchwały nr (...) z dnia 2 sierpnia 2006 r., w kontekście całkowicie biernej podstawy pozwanej i przy uwzględnieniu, że powód wykonał remont przynajmniej części dachu i podjął kroki zmierzające do wykonania adaptacji strychu, nie można w chwili obecnej czynić mu zasadnych zarzutów, że uchwała nie została dotychczas

w pełni wykonana bez uwzględnienia w tym zakresie zaniechań samej pozwanej co do jej obowiązku czuwania nad realizacją inwestycji.

W takiej sytuacji słusznie Sąd I instancji ocenił, że zaskarżona uchwała nr (...) istotnie narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l., albowiem przy ocenie realizacji przez powoda jego obowiązków w zakresie wykonania uchwały nr (...) nie uwzględniono ani jej nieprecyzyjnego charakteru (brak określenia jakie prace remontowe i w jakim terminie mają być wykonane), ani faktu że pewne prace i czynności zostały wykonane, nadto nie uwzględniono zaniechań jakich dopuściła się wspólnota mieszkaniowa i jej zarządca w zakresie czuwania nad realizacją przedmiotowej uchwały. Przy tym uwzględnić należało, że podjęta przez wspólnotę mieszkaniową uchwała, uchylająca uprzednią uchwałę nr (...), może jak wyżej wspomniano, aktualizować powstanie po stronie powodowej szeregu roszczeń odszkodowawczych względem pozwanej i to znacznych rozmiarów. Mieć należy na uwadze, że niewątpliwie po stronie powoda takie roszczenia finansowe mogły się pojawić, co wynika w szczególności z faktu, że dotychczas wykonał on remont dachu, a z przedłożonych faktur VAT nr (...) wynikało w sposób jednoznaczny, iż poniósł w tym zakresie wydatek rzędu kilkudziesięciu złotych. Nadto powód poniósł także wydatki w związku z podjętymi czynnościami zmierzającymi do wykonania adaptacji strychu. Jednocześnie stanowi próbę przerzucenia skutków wszelkich niejasności, wszelkich nieprecyzyjnych zapisów uchwały z 2006 r. na powoda.

Z powyższego jasno zatem wynika, że podjęcie zaskarżonej uchwały nr (...) może wywoływać określone negatywne skutki finansowe dla wspólnoty mieszkaniowej. Tymczasem zaoferowany w tym postępowaniu materiał dowodowy dawał podstaw do uznania, że pozwana wspólnota mieszkaniowa przed podjęciem przez jej członków uchwały nie zbadała jakie roszczenia finansowe przysługiwałyby powodowi w przypadku uchylenia uchwały nr (...) i w konsekwencji odmowy zawarcia z nim umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu. Ani przedstawiciele samej wspólnoty mieszkaniowej ani jej zarządcy nie zbadali bowiem choćby, w jakiej części remont dachu został wykonany i w związku z tym jaka jest wartości wykonanych prac, co wpływa na wysokość roszczenia odszkodowawczego powoda przysługującego mu od pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Świadczy to niewątpliwie o tym, że podjęcie przez właścicieli lokali omawianej uchwały nastąpiło bez właściwej analizy ekonomicznej co do skutków jej podjęcia, co uznać należy za sprzeczne z prawidłowym zarządem nieruchomością wspólną. Co więcej, w przekonaniu Sądu Odwoławczego, analiza zeznań przesłuchanych w niniejszej sprawie świadków wprost dowodzi, że uchwała ta została podjęta przez członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej bez dostatecznego rozeznania co do treści uchylanej uchwały nr (...), w szczególności co do nieprecyzyjnej jej treści w zakresie obowiązków nałożonych na powoda, a także obowiązków nałożonych na pozwaną w zakresie czuwania nad realizacją uchwały, co skutkowało mylną ich oceną dotychczasowej postawy powoda w procesie inwestycyjnym. Świadek M. J. zeznał bowiem, że „Nie wiem, czy powód miał jakieś obowiązki względem wspólnoty i czy się z tego wywiązał. (...). Nie wiem czy na zebraniu była mowa o tym, że powód miał jakieś terminy wykonania prac adaptacyjnych, czy pokazywał jakieś projekty adaptacji”. Z zeznań innego członka wspólnoty mieszkaniowej W. S. wynikało, że nie wiedział on jakie czynności podjął zarządca wobec powoda, by ten wykonał uchwałę, nie wiedział jaka część remontu dachu została wykonana, nadto wprost wskazał, że na zebraniu wspólnoty nie były wskazane terminy do których powód miał wykonać prace remontowe. Także świadek T. S. wskazał, iż „Nie widziałem strychu w związku z tym nie mogę powiedzieć czy powód spełnił warunku umowy z 2006 r. Nie widziałem faktur powoda za remont strychu”. Znamienne są w tym kontekście zeznania świadka A. W., administratora pozwanej wspólnoty, który przyznał, że „Nie było rozmów wspólnoty z powodem odnośnie realizacji umowy, ponieważ trwało postępowanie sądowe o uchylenie uchwały”. Na podstawie powyższych zeznań możliwe było zatem stwierdzenie, że przedstawiciele wspólnoty mieszkaniowej nie czynili nic, aby zmobilizować powoda do wykonania prac remontowych wynikających z uchwały, a członkowie wspólnoty mieszkaniowej nie mieli świadomości nie tylko co do biernej postawy zarządcy w tym zakresie, ale również co do zakresu obowiązków powoda wynikających z uchwały nr (...), a w konsekwencji co do istnienia podstaw do jej uchylenia oraz skutków takiej decyzji dla właścicieli lokali. Trudno w takiej sytuacji w ogóle mówić o tym, aby członkowie wspólnoty mieszkaniowej podjęli decyzję o uchyleniu tejże uchwały z rozeznaniem co do należytego jej wykonywania przez powoda. Należy zaznaczyć, że zawarta w apelacji argumentacja skarżącej w tym zakresie sprowadzała się do wskazania, że toczyło się wcześniej postępowanie sądowe, co w jej ocenie miało świadczyć o rozeznaniu członków wspólnoty co do sytuacji powstałej na tle wykonania uchylonej uchwały. Okoliczności takie jednak, jak wyżej podniesiono, nie wynikają ze zgromadzonych w

sprawie dowodów, a ponadto brak podstaw do niejako automatycznego wiązania z faktem prowadzenia postępowania sądowego wiedzy właścicieli lokali co do stanu realizacji uchwały z 2006 r., co do jej znaczenia i skutków, jakie jej uchylenie może wywołać.

Wskazać trzeba, iż wprawdzie istotnie możliwym było uchylenie przez członków wspólnoty mieszkaniowej uchwały nr (...), jednakże przed podjęciem tej decyzji, powinni oni mieć możliwość jej weryfikacji pod względem zachowania zasad prawidłowej gospodarki i zarządu nieruchomością wspólną. Tymczasem z uwagi na lakoniczność i nieprecyzyjność treści tej uchwały, niewiedzy członków wspólnoty co do zakresu obowiązków nałożonych nią na powoda i pozwaną, niezbadania przez zarządcę wspólnoty i pozwaną zakresu oraz wyceny dotychczas wykonanych przez stronę powodową prac remontowych, niewątpliwie nie mieli oni pełnej świadomości co do skutków prawnych tej decyzji, a także – z uwagi na brak świadomości co do faktycznej treści uchwały nr (...) i zakresu dotychczas wykonanych przez powoda prac - nie mogli dokonać trafnej oceny należytego wykonywania przez powoda nałożonych na niego uchwałą z 2006 r. obowiązków.

Jednocześnie mieć trzeba na uwadze, że oceny słuszności tej decyzji dokonać należało przy uwzględnieniu tego, że uchwała ta kreowała określone obowiązki po stronie powoda, w związku z tym, to ocena niespełnienia przez powoda tych obowiązków mogłaby uzasadniać uchylenie uchwały nr (...). Tymczasem w przekonaniu Sąd II instancji analiza zeznań przesłuchanych w sprawie świadków wskazuje, że przyczyna leżąca u podstaw podjęcia przez członków wspólnoty tej decyzji była szersza i wiązała się ogólną negatywną oceną osoby powoda związaną z tym, że nie zamieszkuje on na terenie przedmiotowej nieruchomości, wynajmuje ją uciążliwym lokatorom, nadto zajął on część strychu stanowiącą część wspólną nieruchomości. Powyższe wynika w szczególności z zeznań świadka T. S., który przyznał, że „Każdy z członków wspólnoty miał inne powody zerwania umowy z powodem”, a także zeznań A. W., administratora wspólnoty, która wskazała, że „Właściciele zdecydowali się uchylić uchwałę, ponieważ od dłuższego czasu nie zostały przeprowadzone prace adaptacyjne przez powoda i kwota wykupu też nie była adekwatna. Inne powody to takie, że właściciele nie byli zadowoleni z lokatorów, którym powód wynajmuje swój lokal”.

Powyższe świadczy o tym, że w istocie nie tyle negatywna ocena powoda co do nie spełnienia przezeń obowiązków wynikających z uchwały nr (...) skutkowało podjęciem decyzji o uchyleniu przedmiotowej uchwały, lecz przede wszystkim inne względy związane z osobą samego powoda i ogólnym niezadowoleniem członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej z jego obecności we wspólnocie. Tymczasem w kontekście tego, że powód poniósł dotychczas określone wydatki celem wykonania obowiązków nałożonych nań uchwałą nr (...), względy te nie mogły uzasadniać uchylenia przedmiotowej uchwały, gdyż naruszałoby to nie tylko zasady prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną, ale także uzasadnione interesy powoda.

Te wszystkie względy brane i oceniane łącznie ostatecznie przemawiały za słusznością przyjęcia, iż istotnie kwestionowana w tym postępowaniu uchwała nr (...) jako naruszająca zasady prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną winna zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l. zostać uchylona, co też trafnie uczynił Sąd I instancji, a argumentacja przedstawiona przez pozwaną w wywiedzionym przezeń apelacji nie mogła skutecznie dorowadzić do odmiennej oceny prawidłowości rozstrzygnięcia wydanego na kanwie zaskarżonego orzeczenia.

Tak przyjmując i uznając apelację pozwaną za całkowicie niezasadną, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił ją, o czym orzeczono w punkcie I. wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie II. wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z regułą odpowiedzialności stron za wynik procesu. Wobec oddalenia apelacji strony pozwanej w całości, winna ona jako przegrzywająca spór zwrócić stronie przeciwnej poniesione przez nią koszty postępowania odwoławczego. Powód przed sądem drugiej instancji był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie adwokata, wobec czego należy mu się z tego tytułu zwrot kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 270 zł. Wysokość wynagrodzenia ustalona została na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800).

Tomasz Żelazowski Halina Zarieczna Dorota Gamrat - Kubeczak