

Sygn. akt I ACa 940/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SA Irena Ejsmont - Wiszowata SO del. Aneta Ineza Sztukowska (spr.)
Protokolant	:	Anna Bogusławska

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2018 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa(...) **w O.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w O.**

**o uchylenie uchwały**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 27 września 2017 r. sygn. akt I C 317/17

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego 270 złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

(...)

Sygn. akt I ACa 940/17

## UZASADNIENIE

Powódka (...) w O. wystąpiła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O. z pozwem o uchylenie uchwały nr (...)podjętej przez pozwaną Wspólnotę w drodze indywidualnego zbierania głosów. Jednocześnie powódka domagała się zasądzenia od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swe żądanie powódka podała, iż kwestionowaną uchwałą pozwana Wspólnota zdecydowała o wyrażeniu zgody na dochodzenie od powódki jako developera roszczeń z tytułu wad fizycznych nieruchomości wspólnej. Jednocześnie w uchwale tej określono ewentualną wysokość kosztów, jakie pozwana Wspólnota miałaby pokryć w związku z procesem sądowym mającym na celu dochodzenie od powódki ww. roszczeń. Jako że powódka jest jednocześnie członkiem pozwanej Wspólnoty (albowiem przysługuje jej tytuł własności do 5 lokali usytuowanych w nieruchomości wspólnej), uchwała ta w sposób oczywisty narusza jej interesy. Niezależnie bowiem od wyniku procesu sądowego mającego na celu dochodzenie roszczeń z tytułu wad fizycznych nieruchomości wspólnej pozwana pokryć musiałaby bowiem jego koszty – w wypadku przegrania procesu przez powódkę obciążałby ją bowiem obowiązek zwrotu kosztów procesu na rzecz wygranej pozwanej Wspólnoty; w wypadku wygrania procesu przez powódkę uzyskałaby zaś ona zwrot kosztów procesu od pozwanej Wspólnoty, której powódka jest członkiem i której majątek współtworzy uiszczając zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Dodatkowo, powódka podniosła, iż kwestionowana pozwem uchwała podjęta została w sposób wadliwy z formalnego punktu widzenia. Za jej przyjęciem głosowało bowiem aż 22 właściciele lokali (tj. 9,61% udziałów) nabytych na rynku wtórnym. Właściciele ci – zdaniem powódki – nie legitymowali się zaś ani podstawą faktyczną, ani podstawą prawną do dochodzenia roszczeń z tytułu wad fizycznych nieruchomości wspólnej. Z tej przyczyny nie byli oni uprawnieni do udziału w głosowaniu nad kwestionowaną pozwem uchwałą. Nadto powódka zaakcentowała, że w samej treści listy głosowania występują liczne nieścisłości w oznaczeniach faktycznych właścicieli lokali tworzących pozwaną wspólnotę. Na liście tej wpisane zostały bowiem osoby, które już wyzbyły się własności lokali, a to budzi wątpliwości, czy w głosowaniu udział brały osoby uprawnione czy też nie.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w O. nie uznała żądania pozwu i domagała się jego oddalenia oraz zasądzenia od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Argumentując swe stanowisko w sprawie pozwana Wspólnota zasygnalizowała, iż strona powodowa nie wykazała żadnej z przesłanek warunkujących uchylenie uchwały, przewidzianych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, a zawarta w pozwie argumentacja nie bierze pod uwagę tego, że wspólnota mieszkaniowa jest sama w sobie podmiotem prawa (tj. ułomną osobą prawną) i posiada własny majątek, którym ma prawo dysponować, w tym m.in. przeznaczyć go na koszty procesu odszkodowawczego prowadzonego przeciwko deweloperowi. Tym niemniej pozwana Wspólnota zaakcentowała, że w jej przypadku posiadany przez nią majątek pochodzi nie tylko z wpłat właścicieli lokali, ale także z pożytków z nieruchomości wspólnej. Pozwana Wspólnota wydzierżawia bowiem część własnej nieruchomości gruntowej i z tego tytułu uzyskuje czynsz, który przeznaczyć może na koszty procesu odszkodowawczego prowadzonego przeciwko deweloperowi. Jednocześnie pozwana Wspólnota podkreśliła, iż uprawnienie do udziału w zebraniu właścicieli lokali i do wykonywania prawa głosu posiada każdy aktualny właściciel lokalu, niezależnie od tego czy nabył go na rynku pierwotnym (od dewelopera) czy też na rynku wtórnym. Stąd też twierdzenia pozwu negujące takie uprawnienie po stronie właścicieli lokali – nabywców z rynku wtórnego nie zasługuje na podzielenie. Odnośnie nieprawidłowości na liście do głosowania pozwana Wspólnota wskazała zaś, iż nawet zakładając, że rzeczywiście wystąpiły one, strona powodowa nie wykazała, by miały one wpływ na treść uchwały lub wynik głosowania. Tylko w takim przypadku zaś zarzuty wywodzone przez powoda z powyższych twierdzeń mogłyby spowodować uchylenie kwestionowanej pozwem uchwały.

Wyrokiem z dnia 27 września 2017 r. w sprawie sygn. akt I. C. 317/17 Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej Wspólnoty kwotę 377,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd I instancji wskazał, iż w sprawie niniejszej bezspornym pozostawało, że powódka jest członkiem pozwanej wspólnoty z wszelkimi faktami tego konsekwencjami, tj. prawem do zaskarżenia uchwał wspólnoty w ustawowo określonym terminie i popierania w tym zakresie powództwa. Za bezsporne w realiach przedmiotowej sprawy Sąd ten uznał też podjęcie przez pozwaną Wspólnotę uchwały kwestionowanej pozwem. Na kanwie tych bezspornych okoliczności Sąd I instancji skonstatował przy tym, że żaden z podniesionych w pozwie zarzutów dotyczących się tak treści zaskarżonej uchwały jak i procedury, w ramach której została ona podjęta, nie zasługuje na podzielenie.

W pierwszej kolejności Sąd I instancji zwrócił uwagę, iż pozwana Wspólnota w świetle ustawy o własności lokali jest ułomną osobą prawną, a co za tym idzie posiada własny majątek, którym ma prawo w zakresie swych ustawowych kompetencji dysponować. Za oczywiste Sąd ten uznał przy tym, że koszty procesu odszkodowawczego wytoczonego przez Wspólnotę przeciwko deweloperowi stanowią uzasadniony co do zasady wydatek, jeśli proces ten jest procesem obiektywnie czy rozsądnie oceniając celowym, tzn. nie jest np. fikcyjnym bądź oczywiście bezzasadnym. Sąd I instancji podkreślił przy tym, że w procesie takim (tj. odszkodowawczym przeciwko deweloperowi) legitymację czynną Wspólnota osiąść może po uprzednim uzyskaniu przelewu wierzytelności odszkodowawczych od właścicieli lokali. Na poparcie tego stanowiska Sąd ten przywołał przy tym uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2004 r. w sprawie III CZP 48/04, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2007 r. w sprawie I CSK 387/06, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2008 r. w sprawie I CSK 118/08, uchwałę 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2014 r. w sprawie III CZP 84/13, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04 lutego 2015 r. w sprawie IV CSK 189/14 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 03 marca 2016 r. w sprawie VI ACa 62/15. W takiej sytuacji, zdaniem Sądu I instancji, nie sposób uznać z założenia, iż występowanie powódki w przywołanym procesie w dwóch rolach, niejako przeciwstawnych sobie (pозwanego dewelopera i członka powodowej Wspólnoty) jest z gruntu prawnie niedopuszczalne. Nie ma bowiem zakazu występowania dewelopera w takiej podwójnej roli. Jak podkreślił Sąd I instancji, taka sytuacja jest siłą rzeczy typowa dla sytuacji sukcesywnej sprzedaży lokali, zaś żaden przepis prawa jej nie wyklucza.

Dalej, Sąd I instancji zaakcentował, że skoro wspólnota mieszkaniowa jest samodzielnym prawnie (w ustawowych granicach) podmiotem prawa, posiada własny majątek, którym może rozporządzać, to ma prawo część tego majątku przeznaczyć na koszty procesu, który wytoczy deweloperowi w związku z istnieniem wad nieruchomości wspólnej. Fakt zaś, że deweloper pozostaje właścicielem lokalu w zasobach wspólnoty nie stoi powyższemu na przeciw. Wspólnota bowiem dysponuje własnymi środkami a nie środkami, które pozostają własnością właścicieli lokali. Jak zaakcentował Sąd I instancji, powyższe przeczy tezie, że to powódka miałaby bezpośrednio z własnych środków finansować proces przeciwko sobie. Jednocześnie Sąd ten podkreślił, że odmienny tok rozumowania prowadziłby do niemożliwego do zaakceptowania wniosku, iż wykonawca budynku byłby w pełni prawnomaterialnie i procesowo chroniony przed słusznymi roszczeniami właścicieli lokali tylko przez fakt członkostwa we wspólnocie. Zyskiwałby on bowiem wówczas nie znajdującą żadnego prawnego ani faktycznego oparcia ochronę prawną przed roszczeniami innych podmiotów takich jak wspólnota, która wszak z założenia może i musi w wielu typowych sytuacjach występować przeciwko swym członkom np. z tytułu nieuiszczonych zaliczek czy kosztów remontu.

Odnosząc się do zarzutu niemożności udziału w głosowaniu nad kwestionowaną w pozwie uchwałą przez osoby, które nabyły lokale wyodrębnione w pozwanej Wspólnocie na rynku wtórnym, Sąd I instancji wskazał, że pozwana Wspólnota działa jako ułomna osoba prawna poprzez swoje organy w postaci zarządu i zebrania właścicieli lokali i ci bez względu na to, co jest przedmiotem uchwał, mają prawo brać udział w podejmowaniu uchwał, gdyż ustawa o własności lokali nie przewiduje w tym zakresie żadnych wyłączeń czy ograniczeń. Przymiot właściciela lokalu daje sam przez się, z mocy ustawy, uprawnienie tak do udziału w zebraniu właścicieli lokali jak i konsekwentnie wykonywania prawa głosu. Stąd też, jak zauważył Sąd I instancji, nie można twierdzić, że w zakresie spraw, których dotyczy zaskarżona uchwała, którykolwiek z aktualnych właścicieli lokalu miałby być tego prawa pozbawiony, w tym również ten właściciel, który nabył swój lokal na rynku wtórnym. Sąd I instancji zauważył przy tym, że zgoła inną rzeczą jest fakt przelewu lub skuteczność przelewu wierzytelności odszkodowawczej z właściciela konkretnego lokalu na pozwaną Wspólnotę. To jednak przełożyć się może co najwyżej na ewentualną wysokość odszkodowania (jeśli to miałoby być zasądzone jako ostateczna suma przelanych na rzecz wspólnoty roszczeń z przysługujących właścicielom odszkodowań częściowych), a nie na ważność głosowania nad uchwałą szczegółowo określoną w pozwie. Sąd I instancji zauważył przy tym, że w stanie faktycznym sprawy niniejszej nie sposób oceniać jednak szans powodzenia przyszłego procesu w aspekcie racjonalności decyzji o wytoczeniu powództwa i tym samym interesu wspólnoty w tym wytoczeniu.

Mając wszystko powyższe na uwadze Sąd I instancji nie znalazł podstaw do podzielenia argumentu powódki, że pokrycie kosztów procesu przeciwko deweloperowi, który pozostaje właścicielem lokalu wchodzącego w skład zasobów tejże Wspólnoty, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Sąd ten zauważył też, że powódka nie podała

nawet, która z zasad współżycia społecznego zostaje przez uchwałę objętą żądaniem pozwu naruszona, zaś założenie z góry, iż wspólnota nie może sfinansować kosztów zainicjowania i prowadzenia postępowania sądowego ze swych środków faktycznie w interesie większości członków, stanowiłoby niedopuszczalny przejaw utrudnienia dostępu do sądu i skutkowałoby faktycznym paraliżem wspólnot mieszkaniowych w czynnościach podejmowanych przeciwko deweloperowi.

Rozważając natomiast kwestie związane ze wskazywanymi w pozwie uchybieniami proceduralnymi Sąd I instancji przede wszystkim zauważył, że zgodnie z treścią art. 6 kc to na powódce spoczywał ciężar wykazania nie tylko ewentualnych nieprawidłowości, lecz także tego, jaki wpływ one miały na treść uchwały lub wynik głosowania. Zarówno bowiem w doktrynie jak i orzecznictwie jednoznacznie przyjęto, że drobne uchybienia, jeżeli nie miały wpływu na treść uchwały, nie będą skutkować jej uchyleniem; zaś decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne.

Przenosząc powyższe na grunt sprawy niniejszej Sąd I instancji skonstatował, że powódka nie wykazała w toku postępowania w żaden sposób, iż zaskarżona uchwała miałaby inną treść lub zabrakłoby wymaganej większości do jej podjęcia, gdyby nie brać pod uwagę głosów dotkniętych wskazywanymi przez powódkę nieprawidłowości. Dokonując bardzo szczegółowej analizy możliwych do uzyskania wyników głosowania – przy założeniu wyeliminowania głosów kwestionowanych przez stronę powodową – Sąd I instancji zauważył, że w żadnym z wariantów nie doszłoby do sytuacji, w której wynik głosowania nie pozwoliłby na przyjęcie spornej uchwały. Uzyskane różnice były bowiem znikome i pomijalne. W żadnym z wariantów nie doprowadziły one przy tym do sytuacji, w której łączny odsetek głosów oddanych za uchwałą wynosiłby poniżej 50%.

Uwzględniając powyższe, Sąd I instancji stanął na stanowisku, że w sprawie niniejszej nie zostały spełnione przesłanki z art. 25 ustawy o własności lokali warunkujące uwzględnienie powództwa. Stąd też powództwo to Sąd I instancji oddalił, wskazując jednocześnie, że o kosztach procesu rozstrzygnął w oparciu o art. 98 kpc i art. 108 kpc.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka (...) w O., zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1) ***naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności:***

a) ***art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali w zw. z art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali poprzez błędną wykładnię tych przepisów i przyjęcie, że właściciele lokali tworzących pozwaną wspólnotę mogli głosować nad zaskarżoną uchwałą, mimo iż nie mieli oni legitymacji czynnej do głosowania nad nią,***

b) art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez ustalenie, że norma ta nie ma zastosowania do niniejszego postępowania;

2) ***naruszenie przepisów prawa procesowego, które miały wpływ na wynik sprawy, a w szczególności:***

a) art. 233 § 1 kpc poprzez sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji przyjęcie wbrew zasadom logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego, iż podjęcie przez pozwaną Wspólnotę uchwały dotyczącej wystąpienia do Sądu z powództwem przeciwko powódce, w konsekwencji której powódka zostanie obciążona kosztami ewentualnego procesu, nie narusza zasad współżycia społecznego, gdy takie postępowanie pozwanej wspólnoty oraz jej uchwała takie zasady narusza,

b) art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 23 ustawy o własności lokali w zw. z art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali poprzez sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji przyjęcie wbrew zasadom logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego, iż w związku z tym, iż właściciele lokali którzy zakupili je na rynku wtórnym oraz uchybieniami w treści karty do głosowania, nie ma powodów do uchylenia uchwały wspólnoty, gdy faktycznie

ujmując te uchybienia uchwała nie została w ogóle podjęta, bowiem nie głosowała za nią większość właścicieli lokali uprawnionych do głosowania,

c) art. 328 § 2 kpc poprzez niedostateczne i ogólnikowe uzasadnienie stanowiska Sądu I instancji z jakich powodów uznał, że właściciele lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową, którzy zakupili mieszkania na rynku wtórnym, mogli skutecznie głosować nad zaskarżoną uchwałą, gdy faktycznie w związku z przedstawianą przez powódkę argumentacją nie mieli oni legitymacji czynnej do głosowania nad uchwałą.

W świetle powyższego powódka wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych za obie instancje. Ewentualnie, powódka domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w O. domagała się jej oddalenia oraz zasądzenia od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja, jako bezzasadna, nie zasługiwała na uwzględnienie. W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny w sprawie niniejszej, właściwie zakwalifikował – z prawnego punktu widzenia – żądania sformułowane przez powódkę, a następnie wnikliwie i słusznie żądania te ocenił. W konsekwencji, tak ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji jak i ocenę prawną żądania pozwu przez tenże Sąd dokonaną Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własne.

Przechodząc już do szczegółowego omówienia zarzutów apelacyjnych wskazać należy, że zarzutem najdalej idącym był zarzut naruszenia art. 328§2 kpc. Uznanie tego zarzutu za usprawiedliwiony skutkować musiałoby bowiem uznaniem, iż Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, co z kolei czyniłoby niemożliwym dokonanie kontroli instancyjnej zaskarżonego wyroku. W ocenie Sądu Apelacyjnego omawianego zarzutu za usprawiedliwiony uznać jednak nie można było. Wbrew twierdzeniom apelującej uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia zawiera bowiem wszystkie elementy określone w art. 328§2 kpc. W uzasadnieniu tym wskazano bowiem faktyczną podstawę rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Nie można w szczególności zgodzić się z apelującą, by wywód Sądu I instancji w części dotyczącej się legitymacji czynnej właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę, którzy nabyli lokale na rynku wtórnym, do głosowania nad uchwałą kwestionowaną pozwem był niedostateczny tudzież ogólnikowy. Sąd I instancji jasno i klarownie wyłożył bowiem swój pogląd na tę kwestię (vide: strony 4-5 uzasadnienia). Pogląd ten zresztą uznać należy nie tylko za słuszny, ale i oczywisty. Podstawę do jego sformułowania – wbrew odmiennemu stanowisku apelującej – dają bowiem art. 23 ust. 2 i art. 22 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892), w których to przepisach prawo głosu nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej wyraźnie zastrzeżono dla właścicieli lokali, niezależnie od tego, czy uchwała ta dotyczy ich interesów faktycznych czy prawnych. Wskazać też trzeba, że pogląd ten jest ugruntowany tak w doktrynie jak i orzecznictwie (por. K. Osajda (red.): „Ustawa o własności lokali. Komentarz.”, rok 2018, uwagi do art. 23, dostępny w zbiorach Legalis, A. Doliwa: „Prawo mieszkaniowe. Komentarz.”, rok 2015, uwagi do art. 23 ustawy o własności lokali, dostępny w zbiorach Legalis, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 24 maja 2013 r. w sprawie I ACa 181/13, opubl. w zbiorach Legalis za nr 998771). Stąd też, zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie można zasadnie twierdzić, by prezentując go Sąd I instancji naruszył zasady logicznego rozumowania i w efekcie błędnie skonstatował, że właściciele lokali wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty, którzy nabyli te lokale na rynku wtórnym, nie byli legitymowani do głosowania nad uchwałą kwestionowaną pozwem. W kontekście powyższego zasygnalizować wypada, iż przywoływany w apelacji wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 26 października 1999 r. w sprawie IV SA 1693/97 nie jest dostępny w żadnym publikatorze. Nie sposób w tej sytuacji odnieść się do jego treści i stwierdzić, czy stan faktyczny nim objęty pokrywa się ze stanem faktycznym w sprawie niniejszej. Wydaje się, że tak nie jest jako że w apelacji - w nawiązaniu do tego wyroku – strona powodowa czyniła jedynie rozważania na temat istoty interesu prawnego, wskazując, iż powinien

on być rozumiany jako zobiektywizowana, czyli realnie istniejąca potrzeba ochrony prawnej. Nie negując powyższego stwierdzić należy raz jeszcze, że kwestia istnienia po stronie właściciela lokalu znajdującego się w zasobach wspólnoty mieszkaniowej interesu prawnego w powzięciu określonej uchwały pozostaje obojętna z punktu widzenia jego prawa do głosowania nad taką uchwałą.

W świetle powyższego zaprezentowane w apelacji stanowisko, zasadzające się na twierdzeniu, iż legitymacja czynna właściciela lokalu wchodzącego w skład wspólnoty uzależniona jest od istnienia po stronie takiego właściciela interesu faktycznego i prawnego ocenić należy jako błędne. Jak trafnie podniesiono w odpowiedzi na apelację, podzielenie tego stanowiska doprowadziłoby do niemożliwego do zaakceptowania wniosku, że gdyby po kilku latach liczba nabywców lokali na rynku wtórnym przewyższyła liczbę nabywców lokali na rynku pierwotnym, to wspólnota mieszkaniowa nigdy nie mogłaby podjąć skutecznie uchwały w przedmiocie procesu przeciwko deweloperowi. Stąd też przyjęć należało, że zarzuty apelacji w tym zakresie – tak naruszenia prawa procesowego w postaci art. 233§1 kpc, jak i naruszenia prawa materialnego w postaci art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali w zw. z art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali – uznać trzeba było za chybione. W konsekwencji brak było podstaw do wyeliminowania głosów właścicieli lokali wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty, którzy nabyli lokal na rynku wtórnym i którzy głosowali nad uchwałą kwestionowaną w pozwie.

Za chybione uznać też należało pozostałe zarzuty apelacji dotyczące się naruszenia art. 233§1 kpc. Podkreślenia wymaga w tym miejscu, iż naruszenia tego przepisu strona powodowa upatrywała w dokonaniu przez Sąd I instancji takiej oceny dowodów, która doprowadziła do ustalenia, że wytknięte przez nią uchybienia w treści karty do głosowania nad uchwałą kwestionowaną w pozwie pozostawały bez wpływu na ocenę żądania pozwu oraz że kwestionowana pozwem uchwała nie narusza zasad współżycia społecznego. Tak w pierwszym, jak i drugim przypadku strona apelująca nie wykazała jednak, na czym konkretnie miałyby polegać uchybienia Sądu I instancji w zakresie oceny wiarygodności zebranych w sprawie niniejszej dowodów tudzież poczynionych w oparciu o nie ustaleń. Tym samym zarzuty apelacji w tej części ocenić należało jako gołosłowne.

W kwestii uchybień w treści karty do głosowania wskazać dodatkowo należy, że Sąd I instancji bardzo szczegółowo przeanalizował wszystkie możliwe do uzyskania wyniki głosowania – przy założeniu wyeliminowania głosów kwestionowanych przez stronę powodową. W żadnym z wariantów nie zaistniała przy tym sytuacja, w której wynik głosowania nie pozwoliłby na przyjęcie spornej uchwały. Uzyskane różnice były bowiem znikome i nie powodowały zmniejszenia łącznego odsetka głosów oddanych za uchwałą kwestionowaną pozwem poniżej 50%. W realiach sprawy niniejszej taki odsetek głosów był zaś wystarczający do tego, aby kwestionowana pozwem uchwała zapadła. Zgodnie bowiem z treścią art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892) uchwały wspólnoty zapadają większością głosów właścicieli lokali. Podkreślenia wymaga w tym miejscu, iż – zdaniem Sądu Apelacyjnego – symulacje wyników głosowania przeprowadzone przez Sąd I instancji były logiczne i przekonujące. Strona powodowa w apelacji nie tylko nie zdołała ich podważyć, ale de facto nawet nie usiłowała ich podważyć. W tym zakresie ograniczyła się bowiem li tylko do bardzo lakonicznej negacji stanowiska Sądu I instancji, zawartej w pkt 2 lit. d apelacji i w żaden sposób nie rozwiniętej w uzasadnieniu tejże apelacji. Za Sądem I instancji powtórzyć zaś należy, że wadliwości formalne w podjęciu uchwały tylko wtedy mogą być skuteczną podstawą do zaskarżenia uchwały, jeśli zostanie wykazane, że uchybienia te miały lub mogły mieć wpływ na jej treść, przy czym ciężar dowodu w powyższym zakresie spoczywa na podmiocie kwestionującym uchwałę (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 08 stycznia 2014 r. w sprawie V ACa 734/14, Legalis nr 1062586, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 24 maja 2013 r. w sprawie I ACa 181/13, Legalis nr 998771, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie I ACa 143/15, Legalis nr 1285102). Uwzględniając wszystko powyższe za trafną, zgodną z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania uznać należy konstatację Sądu I instancji, iż w sprawie niniejszej powód nie wykazał, by sygnalizowane przez niego nieprawidłowości w głosowaniu nad uchwałą kwestionowaną pozwem rzeczywiście miały lub mogły mieć wpływ na treść tejże uchwały (względnie ważność i skuteczność jej podjęcia).

Z kolei w kwestii sprzeczności uchwały negowanej pozwem z zasadami współżycia społecznego wskazać godzi się dodatkowo, że sformułowany w tym zakresie zarzut naruszenia art. 233§1 kpc łączyć należało bezpośrednio z zarzutem

naruszenia prawa materialnego w postaci art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Podkreślenia wymaga w tym miejscu, iż przy głosowaniu udziałami (jak w sprawie niniejszej) zasadą jest, że uchwała dochodzi do skutku, gdy jej treść uzyska aprobatę większości właścicieli lokali głosujących przysługującymi udziałami. Cechą znamioną jest, że jeżeli spełnione zostaną warunki do podjęcia uchwały, to wiąże ona także osoby, które nie brały udziału w głosowaniu albo głosowały przeciwko proponowanej uchwale. Właściciele lokali przegłosowanych muszą się podporządkować woli większości – tym różni się uchwała od umowy, która wymaga zawsze zgody wszystkich jej uczestników (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 18 listopada 2015 r. w sprawie I A Ca 865/15, Legalis nr 1445767). Dla właściciela lokalu, który z uchwałą podjętą w wyniku głosowania nie godzi się, ustawodawca przewidział jednak możliwość wyeliminowania jej z obrotu prawnego m.in. wówczas, gdy uchwała taka narusza jego interes (art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali). Chodzi tu przy tym o interes postrzegany w kategoriach obiektywnych, oceniany przez pryzmat zasad współżycia społecznego, przy czym musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą, aby stwierdzić podstawy do jej uchylenia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 21 maja 2015 r. w sprawie I ACa 68/15, opubl. w zbiorach Legalis).

Stając na stanowisku, iż uchwała negowana pozwem nie narusza zasad współżycia społecznego i w konsekwencji interesów powódki Sąd I instancji wyszedł z założenia, że pokrycie przez pozwaną Wspólnotę kosztów ewentualnego procesu zainicjowanego przeciwko powódce jako deweloperowi nie obciąża finansowo powódki jako właściciela lokalu wchodzącego w skład Wspólnoty. Dodatkowo, ważąc interesy pozwanej Wspólnoty jako ewentualnie uprawnionej z tytułu wad fizycznych części wspólnych nieruchomości oraz interesy powódki jako dewelopera ewentualnie zobowiązanego z powyższego tytułu, Sąd I instancji zauważył, iż uchylenie zaskarżonej uchwały stanowiłoby niedopuszczalny przejaw utrudnienia dostępu do sądu i jednocześnie skutkowałoby nieuzasadnionym uprzywilejowaniem prawnomaterialnym i procesowym powódki, która byłaby w pełni chroniona przed roszczeniami właścicieli lokali (scedowanymi na Wspólnotę) tylko przez fakt członkostwa we Wspólnocie.

Rozumowanie Sądu I instancji w powyższym zakresie jest prawidłowe, a w apelacji nie zdołano go podważyć. Nie można bowiem zgodzić się z powódką, że decyzja o pokryciu kosztów procesu odszkodowawczego wytoczonego powódce jako deweloperowi ze środków pozwanej Wspólnoty oznacza, że powódka musi partycypować w tychże kosztach. Jak słusznie zauważył Sąd I instancji, pozwana Wspólnota ma status ułamkowej osoby prawnej, która ma własny majątek, zupełnie niezależny od majątków poszczególnych właścicieli lokali. Jako właściciel tego majątku pozwana Wspólnota ma zatem prawo przeznaczyć wchodzące w skład tego majątku środki pieniężne także na pokrycie kosztów procesu wytaczanego nawet jednemu z właścicieli lokali. W aspekcie jurydycznym pozwana Wspólnota rozporządza w ten sposób własnymi środkami, a nie cudzymi jedynie jej powierzonymi – czego powódka zdaje się nie dostrzegać. Z kolei w aspekcie ekonomicznym, pozwana Wspólnota pozyskuje środki pieniężne nie tylko z wpłat właścicieli, lecz także z innych źródeł, w tym z tytułu umowy dzierżawy. W realiach sprawy niniejszej oznacza to, że na pokrycie kosztów procesu zainicjowanego przez pozwaną Wspólnotę przeciwko powódce jako deweloperowi wcale nie muszą być przeznaczone środki pieniężne pochodzące z wpłat powódki, zwłaszcza, że kwestionowana w pozwie uchwała nie obliguje powódki (ani żadnego innego właściciela lokalu) do dokonania dodatkowej wpłaty dedykowanej na pokrycie kosztów takiego procesu.

Reasumując powyższe podzielić należało stanowisko Sądu I instancji, iż kwestionowana pozwem uchwała nie narusza zasad współżycia społecznego, a w konsekwencji interesów powódki jako członka pozwanej Wspólnoty. Jak trafnie zauważono w odpowiedzi na apelację, jeżeli w sprawie niniejszej przywiązywać wagę do zasad współżycia społecznego, to tylko w aspekcie nagannej postawy powódki jako dewelopera, który wyszukuje pretekstu, aby unicestwić inicjatywę wytoczenia mu procesu odszkodowawczego z tytułu wad części wspólnych budynku.

Uwzględniając wszystko powyższe, z mocy art. 385 kpc, orzeczono jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą (pkt II wyroku) rozstrzygnięto zaś z mocy art. 98 kpc w zw. z §8 ust. 1 pkt 1 w zw. z §10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (j.t. Dz.U. z 2018 r. poz. 265). Skoro apelacja okazała się bezzasadna, to zgodnie z zasadą

odpowiedzialności za wynik procesu, strona powodowa winna zwrócić stronie pozwanej koszty postępowania przed Sądem II instancji, które objęły wynagrodzenie fachowego pełnomocnika reprezentującego pozwaną Wspólnotę.

(...)