

Sygn. akt I ACa 1423/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lutego 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Franciszek Marcinowski
Sędziowie:	SSA Agnieszka Piotrowska SSA Janusz Kaspryszyn (spr.)
Protokolant:	Katarzyna Rzepecka

po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **K. K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ż.**

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy

z dnia 16 listopada 2011 r. sygn. akt I C 1573/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 270 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka, K. K., domagała się uchylenia uchwał nr 6/2011 i 7/2011, podjętych przez stronę pozwaną, Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w Ż., w dniu 15 czerwca 2011 r. i sporządzonych w formie aktu notarialnego. Powódka wniosła również o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów postępowania.

Strona pozwana, Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w Ż., w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania w kwocie 617 zł.

Wyrokiem z dnia 16 listopada 2011 r. Sąd Okręgowy w Świdnicy oddalił powództwo (pkt I) i zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, oddalając wniosek dalej idący (pkt II).

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd ten wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

Rada Miejska w Ż. w dniu 30 kwietnia 2008 r. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zasad sprzedaży dla wspólnot mieszkaniowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz nieruchomości gruntowych zabudowanych przylegających do nieruchomości wspólnot mieszkaniowych. Postanowiono, iż wydzielone geodezyjnie nieruchomości gruntowe przy budynkach sprzedaje się w drodze bezprzetargowej wspólnocie mieszkaniowej na zasadzie pierwszeństwa ich nabycia przez aktualnych członków wspólnoty mieszkaniowej. O przeznaczeniu nieruchomości gruntowych do zbycia w drodze bezprzetargowej decyduje Burmistrz Miasta Ż. w formie zarządzenia, w szczególności biorąc pod uwagę: zasady racjonalnej gospodarki gruntami stanowiącymi mienie komunalne, uzasadniony interes gminy lub mieszkańców budynku, przy którym usytuowana jest nieruchomość. Cenę zbycia również ustala Burmistrz Miasta w oparciu o wartość nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z obowiązującym w tym zakresie prawem. Poza tym, w przypadku sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz nieruchomości gruntowych zabudowanych przylegających do nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej, ustalono bonifikatę w wysokości 70% wartości wynikającej z wyceny nieruchomości. Powodem podjęcia wyżej wymienionej uchwały było zainteresowanie (...) zagospodarowaniem nieruchomości, które przylegają do granic działek stanowiących własność wspólnot mieszkaniowych. Wobec tego Gmina Ż. uznała, że wprowadzi możliwość zakupu gruntów przez wspólnoty mieszkaniowe. Większość budynków, które zamieszkują wspólnoty, było wydzielone geodezyjnie po obrysie budynku i pozostała część terenu stanowi własność Gminy Ż., a wielu mieszkańców zagospodarowało gminne działki - wybudowano komórki, pomieszczenia gospodarcze, garaże - powstały trudności z możliwością sprzedaży zagospodarowanych terenów. Niniejsza uchwała miała pozwolić wspólnotom na zakup wydzielonej geodezyjnie nieruchomości i rozwiązać problemy dotyczące użytkowania i praw własności na terenach zajmowanych dotychczas przez Wspólnoty.

Urząd Miasta w Ż. poinformował w dniu 10 marca 2011 r. na swojej stronie internetowej, że nadal istnieje możliwość wykupienia terenów przyległych do budynków Wspólnot na preferencyjnych zasadach z 70% bonifikatą. Budynki należące do Wspólnot zostały wydzielone geodezyjnie po obrysie budynku i pozostała część stanowi własność Gminy Ż., a urządzenia związane i wykorzystywane przez Wspólnoty, jak dojścia do budynków, boksy na odpady, szamba, trzepak, garaże, miejsca postojowe, powinny należeć do Wspólnoty. W razie braku zainteresowania wykupem terenów przyległych do Wspólnot Mieszkaniowych, Wspólnoty będą musiały wydzierżawić te tereny przy stawkach obowiązujących w Gminie Ż. zgodnie z zarządzeniem nr (...) z dnia 15 stycznia 2008 r. Burmistrza Miasta Ż..

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa jest właścicielem jedynie budynku przy ulicy (...) w Ż., pozostałe dookoła tereny, tj. podwórko, jest własnością Gminy Ż.. Pozwana (...) od 2008 roku stara się o nabycie tych terenów, aby je zagospodarować. Jak zeznał członek zarządu P. P., Wspólnota zamierza adaptować komórki na suszarnie, obudować śmietniki, uporządkować ten teren, tj. utwardzić go, zrobić ogrodzenie, miejsce do zabawy dla dzieci, ławkę, zieleń. Potwierdzili to również pozostali członkowie zarządu strony pozwanej: E. H., K. N., E. G.. Na tych terenach usytuowane są już teraz należące do Wspólnoty: śmietniki, komórki, trzy garaże, w tym jeden należący do powódki, która chce go rozbudować. Kupno garażu przez powódkę stało się przyczyną nieporozumień we Wspólnocie, która chciała sama wykupić ten garaż. Poza tym mieszkańcy na placu koło ich budynku zostawiają należące do nich samochody, ale nie zamierzają budować w tym miejscu garaży.

15 czerwca 2011 r. w Urzędzie Miejskim w Ż., w obecności notariusza R. B., prowadzącego Kancelarię Notarialną R. B., S. (...) s.c. w Ś., odbyło się Zebranie Członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ż. przy ulicy (...). Na zebraniu byli obecni właściciele reprezentujący 94,16% udziałów w nieruchomości wspólnej i wobec tego Zebranie zdolne było do podejmowania uchwał. Uchwałą nr 1/2011 właściciele lokali przy ulicy (...) w Ż. odwołali P. P., K. K., E. S., K. Z. i E. H. z funkcji Członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ż., przy ulicy (...). Za podjęciem uchwały głosowało dwunastu właścicieli posiadających łącznie 85,06% udziałów, nikt nie głosował przeciwko podjęciu uchwały, jeden właściciel posiadający 9,10% udziałów wstrzymał się od głosowania. Na podstawie uchwały nr 2/2011, właściciele lokali przy ulicy (...) w Ż. postanowili powołać Członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ż., przy ulicy (...), w osobie E. H.. Za podjęciem uchwały głosowało dziewięciu właścicieli, posiadających łącznie 71,64% udziałów, nikt nie głosował przeciwko podjęciu uchwały, czterech właścicieli posiadających łącznie 22,52% udziałów wstrzymało się od głosowania. Na podstawie uchwały nr 3/2011,

właściciele lokali przy ulicy (...) w Ż. postanowili powołać Członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ż., przy ulicy (...), w osobie P. P.. Za podjęciem uchwały głosowało dziewięciu właścicieli posiadających łącznie 71,64% udziałów, nikt nie głosował przeciwko podjęciu uchwały, czterech właścicieli posiadających łącznie 22,52% udziałów wstrzymało się od głosowania. Na podstawie uchwały nr 4/2011, właściciele lokali przy ulicy (...) w Ż. postanowili powołać Członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ż., przy ulicy (...), w osobie K. N.. Za podjęciem uchwały głosowało dziewięciu właścicieli posiadających łącznie 71,64% udziałów, nikt nie głosował przeciwko podjęciu uchwały, czterech właścicieli posiadających łącznie 22,52 % udziałów wstrzymało się od głosowania. Na podstawie uchwały nr 5/2011, właściciele lokali przy ulicy (...) w Ż. postanowili powołać Członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ż., przy ulicy (...), w osobie E. G.. Za podjęciem uchwały głosowało dziesięciu właścicieli posiadających łącznie 76,09% udziałów, nikt nie głosował przeciwko podjęciu uchwały, trzech właścicieli posiadających łącznie 18,07% udziałów wstrzymało się od głosowania.

Właściciele lokali przy ulicy (...) w Ż. podjęli również na Zebraniu w dniu 15 czerwca 2011 r. uchwałę nr 6/2011, w której postanowili - w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości przyległej, tj. działki o numerze (...) położonej w Ż., przy ulicy (...), wykupić od Gminy Ż. część działki gruntu numer (...) o powierzchni około 0,0570 ha, która to nieruchomość miała powstać w wyniku podziału wyżej wymienionej działki gruntu zaznaczonej na wyrzysie z mapy ewidencyjnej, będącej integralnym załącznikiem do uchwały. Cena nieruchomości miała zostać określona według cen rynkowych na podstawie wyceny rzeczoznawcy. Zaznaczono, że jeżeli wykup części działki gruntu numer (...), po uwzględnieniu wszystkich przedmiotowo istotnych warunków wykupu, w szczególności powierzchni i ceny, nie będzie możliwy z przyczyn zawinionych przez Wspólnotę Mieszkaniową, to koszty geodezyjne i koszty wyceny obciążą pozwaną Wspólnotę. W głosowaniu nad uchwałą brało udział dwunastu właścicieli posiadających łącznie 89,41% udziałów, w tym dziesięciu właścicieli posiadających łącznie 75,86% udziałów głosowało za podjęciem uchwały, jeden właściciel posiadający 9,10% udziałów głosował przeciw podjęciu uchwały, jeden właściciel posiadający 4,45% udziałów wstrzymał się od głosowania.

Przeciwnicy podjętej uchwały oraz ci którzy wstrzymali się od głosowania, obawiają się nadmiernego obciążenia finansowego, w szczególności przeciwnicy uchwały uważają, iż tak pozyskana działka ma być przeznaczona na garaże tylko dla poszczególnych członków pozwanej Wspólnoty. Właścicielka sklepu, świadek K. Z. wstrzymała się od głosu, ponieważ tak duży areal placu nie jest jej potrzebny do prowadzonej działalności, jedynie wystarczające byłoby dokupienie 5- 6 metrów. Członek zarządu P. P. wskazał, iż nie ma możliwości indywidualnego wykupu terenu, zresztą nie może być tak, że tylko część właścicieli będzie właścicielami podwórka. Konieczne jest też wykupienie całego terenu, a nie tylko jego części, bowiem Gmina nie widzi możliwości, aby wydzielać poszczególne działki, tylko zamierza sprzedawać je w całości. Powódka K. K. uważa, iż zakup działki będzie generować duże koszty, ponieważ będzie trzeba ją uporządkować, teren utwardzić i ogrodzić, ponadto zwiększą się podatki, bo strona pozwana będzie właścicielem większej części nieruchomości niż dotychczas, a poza tym w ogóle nie wskazano, ile wykup ten będzie kosztować.

W uchwale nr 7/2011, Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Ż. przy ulicy (...) udzieliła pełnomocnictwa do podpisania umowy kupna od Gminy Ż. części działki gruntu numer (...), o powierzchni około 0,0570 ha, która to nieruchomość powstanie w wyniku podziału wyżej wymienionej działki gruntu zaznaczonej na wyrzysie z mapy ewidencyjnej, będącej integralnym załącznikiem do uchwały - przez Członków Zarządu Wspólnoty - E. H. i P. P.. W głosowaniu nad uchwałą dziewięciu właścicieli posiadających łącznie 71,64% udziałów głosowało za podjęciem uchwały, nikt nie głosował przeciw podjęciu uchwały, trzech właścicieli posiadających łącznie 17,77% udziałów wstrzymało się od głosowania.

W dniu 18 czerwca 2011 r. przedstawiciele Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w Ż. - E. H. i P. P. spotkali się z powódką K. K. i A. K. celem dojścia do porozumienia w sprawie nieruchomości, której właścicielem są państwo K.. Zarząd zaproponował, iż po wykupieniu gruntu przez Wspólnotę na podstawie uchwały nr 6/2011 odsprzeda - po cenie zakupu przez Wspólnotę - państwu K. część gruntu w takiej wielkości, aby mogli wybudować pełnowymiarowy garaż. P. K. przystali na tę propozycję, jednak w miejscu, gdzie miał być posadowiony garaż państwa K., przebiega

przewód elektryczny. Zarząd pozwanej Wspólnoty wystosował w związku z tym pismo do Burmistrza Miasta i Gminy Ż. o usunięcie przewodu z tego terenu.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd I instancji wskazał, iż w niniejszej sprawie nie dopatrywał się, aby tryb podjęcia zaskarżonych uchwał był wadliwy, czy też aby uchwały te dotknięte były wadami merytorycznymi.

Sąd I instancji podkreślił, iż powódka zarzucając, że w zaskarżonej uchwale nr 6/2011 pozwana Wspólnota postanowiła wykupić mającą dopiero powstać nieruchomość, a w uchwale nr 7/2011 upoważniono zarząd do zakupu nieruchomości, nie wskazując w ogóle ceny tej nieruchomości, ani jej powierzchni, pomija treść uchwały Rady Miejskiej w Ż. z dnia 30 kwietnia 2008 r. nr (...) w sprawie zasad sprzedaży dla wspólnot mieszkaniowych nieruchomości gruntowych niezabudowanych przylegających do nieruchomości wspólnot mieszkaniowych. Z uchwały tej wynika natomiast, iż cena zbycia nieruchomości będzie ustalona przez Burmistrza Miasta w oparciu o wartość nieruchomości określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, zgodnie z obowiązującym w tym zakresie prawem. Tym samym, w ocenie Sądu I instancji, w zaskarżonej uchwale nr 6/2011 pozwana Wspólnota nie mogła dokładnie określić powierzchni działki, skoro działkę miał wydzielić geodeta dopiero po złożeniu wniosku przez Wspólnotę do Urzędu Miasta, a Burmistrz miał określić cenę tak wydzielonej nieruchomości zgodnie z wycenieniem rzeczoznawcy majątkowego. Sąd Okręgowy zaakcentował przy tym, iż do uchwały pozwanej wspólnoty został dołączony wyrys z mapy ewidencyjnej, na której wyraźnie zaznaczono obręb działki, jaką zamierza nabyć wspólnota od Urzędu Miasta, i dlatego nieuzasadnione są twierdzenia powódki, iż nie wiadomo, jaką działkę nabędzie strona pozwana.

Za chybione Sąd I instancji uznał również twierdzenia powódki w zakresie, w jakim zarzucały one, iż zaskarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Sąd Okręgowy podkreślił, iż zarzut powyższy byłby uzasadniony w sytuacji, gdyby członkowie pozwanej wspólnoty postanowili zaniechać czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo postanowili wstrzymać się od ponoszenia niezbędnych kosztów. W niniejszej zaś sprawie pozwana Wspólnota podjętymi uchwałami nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a wręcz przeciwnie, podejmując uchwałę o wykupie od Gminy Ż. części działki gruntu numer (...), pozwana Wspólnota w sposób prawidłowy zarządza nieruchomością wspólną.

Formułując powyższą ocenę, Sąd Okręgowy miał na uwadze, że pozwana Wspólnota jest jedynie właścicielem działki, na której posadowiony jest budynek Wspólnoty, zaś całość okalająca budynek jest własnością Gminy Ż., a niewątpliwie na tym terenie członkowie pozwanej wspólnoty mają posadowione komórki, garaże z których korzystają. Mając zaś na uwadze, że członkowie pozwanej wspólnoty muszą mieć doświadczenie do budynku, Sąd I instancji za zasadną z punktu widzenia gospodarności uznał decyzję pozwanej wspólnoty o nabyciu spornej nieruchomości, zwłaszcza w sytuacji, gdy aktualnie jest szansa na nabycie tej nieruchomości na preferencyjnych warunkach, ustalonych przez Radę Miejską w Ż. w dniu 30 kwietnia 2008 r. w uchwale nr (...), tj. w drodze bezprzetargowej, na zasadzie pierwszeństwa, z 70% bonifikatą od wartości wyceny nieruchomości dokonanej przez rzeczoznawcę. Nadto Sąd Okręgowy miał przy tym na uwadze, że w razie braku zainteresowania wykupem terenów przyległych do Wspólnot Mieszkaniowych, Wspólnoty będą musiały wydzierżawić te tereny przy stawkach obowiązujących w Gminie Ż., zgodnie z zarządzeniem nr (...) z dnia 15.01.2008 r. Burmistrza Miasta Ż..

Reasumując w tym zakresie swoje rozważania, Sąd I instancji wskazał, że zaskarżone uchwały pozwanej wspólnoty (nr (...), dotycząca wykupu od Gminy Ż. części działki gruntu nr (...) o powierzchni około 0,0570 ha, i nr (...), udzielająca pełnomocnictwa do podpisania umowy kupna od Gminy Ż. części działki gruntu nr (...)) są zgodne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, iż uchwała Rady Miasta dotycząca preferencyjnych warunków nabycia niezabudowanych nieruchomości przylegających do wspólnot mieszkaniowych jest skierowana do wspólnot, nie zaś do właścicieli lokali tworzących te wspólnoty, a nabycie przez pozwaną wspólnotę spornej nieruchomości umożliwi jej zagospodarowanie tej nieruchomości i będzie służyć wszystkim członkom wspólnoty. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż dotychczas pozwana wspólnota faktycznie korzysta z

okalających ją terenów należących do Gminy Ż. na zasadzie bezumownego korzystania, a wprowadzenie przez Gminę Ż. opłat za korzystanie z przylegających do budynku nieruchomości, doprowadzi do tego, że pozwana wspólnota poniesie opłaty o wiele większe niż związane z wykupem nieruchomości, bowiem będą to musiały być opłaty uiszczane regularnie, a nie jednorazowo, jak przy wykupie nieruchomości z 70% bonifikatą.

Następnie Sąd I instancji stwierdził, że powódka nie wykazała, aby zaskarżone uchwały były dla niej gospodarczo lub osobiście niekorzystne. Sąd miał przy tym na uwadze, że uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, a ochrona - w formie zaskarżania uchwał do Sądu - została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako całości. Sąd Okręgowy wskazał, że głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytym stanie. Temu celowi służy prawidłowe zarządzanie nieruchomością i dyscyplinowanie właścicieli lokali, którzy zaniechali czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo wstrzymują się z ponoszeniem niezbędnych kosztów na wspólną nieruchomość. Powódka, będąc członkiem wspólnoty, musi się zatem liczyć z ponoszeniem kosztów związanych z jej utrzymaniem, mimo iż nie mieszka w nieruchomości, a posiada jedynie lokal użytkowy. Okoliczność ta bowiem, zdaniem tego Sądu, nie przesądza o tym, że pozostali członkowie wspólnoty nie mogą zdecydować o ulepszeniu dla siebie wspólnej nieruchomości tylko dlatego, iż powódka nie chce ponosić kosztów z tym związanych, skoro nie mieszka na stałe w tej nieruchomości.

Jednocześnie Sąd Okręgowy zważył, iż zakup nieruchomości o mniejszym areale nie jest możliwy, gdyż Gmina Ż. jako sprzedawca nie chce zgodzić się na taką sprzedaż, a nadto pozwana Wspólnota dotychczas korzystała z nieruchomości o takiej właśnie wielkości, jaka jest ujęta w zaskarżonej uchwale, co świadczy o tym, iż właśnie ta wielkość gruntu jest niezbędna pozwanej na posadowienie m.in. suszarni, śmietników, placu zabaw oraz miejsc postojowych. Dodatkowo Sąd I instancji zważył, iż powódka nabyła garaż na nieruchomości wspólnej i chce dokupić jeszcze kilka metrów, aby powiększyć jego powierzchnię, na co zgodziła się pozwana Wspólnota. Powyższe zatem, w ocenie Sądu Okręgowego wskazuje, że zaskarżone uchwały nie naruszają interesu powódki i nie są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, jak i z przepisami prawa.

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

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka, skarżąc go w całości i zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj.:

a) art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali w zw. z art. 25 ust. 1 tej ustawy, przez ich błędną wykładnię wyrażającą się w przyjęciu, że uchwała wspólnoty nieprecyzująca ostatecznego przedmiotu przyszłej umowy i jej essentialia negotii, zarówno w zakresie świadczenia kupującego jak i sprzedawcy, jest poprawna pod względem formalnym;

b) art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, przez jego błędną wykładnię, wyrażającą się w niedostrzeżeniu, że zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną nie pozwalają na to, by uchwała wspólnoty dotycząca nabycia nieruchomości i upoważnienia do tego zarządu wspólnoty, nie precyzowała essentialia negotii, zarówno w zakresie świadczenia kupującego jak i sprzedawcy, choćby przez wskazanie ceny maksymalnej;

c) art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, przez jego błędną wykładnię, wyrażającą się w przyjęciu, że nabycie działki gruntu, w części przekraczającej rzeczywiste potrzeby pozwanej wspólnoty, która ma służyć interesem jedynie części mieszkańców, nie narusza interesów członka wspólnoty, który z tej części nieruchomości nie korzysta i nie może korzystać, w sytuacji gdy nabycie tej działki związane jest z wydatkami na jej zakup, zagospodarowanie i utrzymanie;

2. naruszenie prawa procesowego, tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c., przez niewłaściwe dokonanie oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, tj. pominięcie okoliczności, iż potrzeby wspólnoty nie uzasadniają nabycia tak dużej działki, jak objęta zaskarżoną

uchwałą, zaś dotychczasowy i popierany przez mieszkańców wspólnoty sposób korzystania ze spornej działki wyklucza możliwość korzystania z niej przez właścicieli lokali niebędących mieszkańcami wspólnoty;

b) art. 233 § 1 k.p.c., przez niezasadne przyjęcie, że pozwana wspólnota nie ma możliwości nabycia działki o mniejszej powierzchni, w sytuacji gdy pozwana nie zwracała się do Gminy Ż. o wskazanie, czy takie nabycie byłoby możliwe, przy czym z dołączonego do pisma pozwanej z dnia 1 września 2011 r. pisma Gminy Ż. wyraźnie wynika możliwość sprzedaży części działki, a obowiązujące przepisy nie sprzeciwiają się ani wydzieleniu działki, jaką według zaskarżonej uchwały zamierza nabyć wspólnota, ani działki mniejszej, której nabycie w ocenie powódki byłoby uzasadnione. Sąd I instancji nie rozważył, dlaczego pozwana wspólna nie może nabyć mniejszego pasa gruntu przylegającego do budynku, niezbędnego do posadowienia śmietników, trzepaka, placu zabaw, zaś resztę działki objętej zaskarżonymi uchwałami mogłyby nabyć na własność lub współwłasność osoby fizyczne tym zainteresowane;

c) art. 233 § 1 k.p.c., przez niezasadne przyjęcie, że pozwana wspólnota czyniła starania o zakup spornej działki od 2008 r., a także że kupno garażu przez powódkę stało się powodem sporów między pozwaną a powódką, podczas gdy właściciele lokali mieszkalnych we wspólnocie dysponują przeważającą liczbą głosów i gdyby rzeczywiście chcieli nabyć sporną działkę, to mogliby podjąć w tym zakresie odpowiednią uchwałę wcześniej;

d) art. 233 § 1 k.p.c., przez pominięcie, że z uwagi na planowany podział, konieczne będzie obciążanie projektowanej działki służebnościami przejazdu;

b) art. 328 § 2 k.p.c., przez niewyjaśnienie podstawy przyjęcia, że zasadne jest obciążanie pozwanej wspólnoty odszkodowawczymi konsekwencjami bezumownego korzystania z nieruchomości przez część jej członków, a nadto przez przytaczanie w części uzasadnienia dotyczącego ustaleń faktycznych zeznań i stanowisk stron oraz świadków, bez wskazania, czy tak przytoczone zeznania Sąd przyjmuje jako element ustaleń faktycznych.

Wskazując na powyższe, skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku, przez uchylenie uchwał pozwanej wspólnoty nr (...) z dnia 15 czerwca 2011 r. i zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację, strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja, jako niezasadna, podlegała oddaleniu.

Na wstępie wskazać należy, iż Sąd Apelacyjny podzielił istotne dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenia faktyczne, dokonane w sprawie przez Sąd Okręgowy, czyniąc je jednocześnie podstawą swojego rozstrzygnięcia. Sąd I instancji, w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, ustalił wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w całokształcie zaoferowanego przez strony materiału dowodowego. Dokonując zaś oceny tak zebranego materiału dowodowego, Sąd ten nie naruszył reguł swobodnej oceny dowodów, wyznaczonych treścią przepisu art. 233 § 1 k.p.c., a w szczególności zasad logiki, wiedzy i doświadczenia życiowego. Jednocześnie na podstawie tak przeprowadzonego postępowania dowodowego i zgromadzonych dowodów, Sąd I instancji wywiódł co do zasady trafne wnioski, znajdujące swoje uzasadnienie w powołanych przepisach prawa.

Poddając w pierwszej kolejności analizie zarzuty skarżącej dotyczące naruszenia prawa procesowego – gdyż ocena zasadności naruszenia prawa materialnego może być dokonana dopiero po stwierdzeniu, że ustalenia, stanowiące podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku, dokonane zostały zgodnie z przepisami prawa procesowego – stwierdzić należało, iż są one w przeważającej części nieuzasadnione.

Odnosząc się do najdalej idącego zarzutu skarżącej, dotyczącego naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 328 § 2 k.p.c., stwierdzić należy, iż choć częściowo zarzut ten okazał się uzasadniony, to ostatecznie nie miał on istotnego wpływu na prawidłowość zaskarżonego orzeczenia. Zwrócić bowiem trzeba uwagę, iż o uchybieniu powyższemu

przepisowi, w zakresie w jaki mógłby on stanowić podstawę do uchylenia zaskarżonego orzeczenia, można mówić jedynie wtedy, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska Sądu I instancji, a braki uzasadnienia w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej. Zarzut dotyczący naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może zatem znaleźć zastosowanie jedynie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu I instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania zaskarżonego orzeczenia. W przedmiotowej zaś sprawie uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia zawiera elementy, które pozwalają Sądowi odwoławczemu na instancyjną kontrolę motywów, które stanowiły podstawę jego wydania. Sąd Okręgowy co do zasady wskazał bowiem, jakie fakty uznał za udowodnione i uczynił je podstawą swoich ustaleń oraz na jakich dowodach w tym zakresie się oparł. Wprawdzie rację ma skarżąca, iż w części dotyczącej ustaleń faktycznych Sąd winien przytaczać jedynie fakty, które uznał za udowodnione, zatem niewłaściwe było relacjonowanie przez Sąd I instancji w tej części argumentacji stron, czy też poszczególnych świadków słuchanych w sprawie, przez wskazywanie konkretnych okoliczności, podanych przez te osoby w trakcie ich przesłuchania. Sąd winien bowiem w oparciu o treść tych zeznań, jeśli uznaje je za wiarygodne, sformułować konkretne ustalenie, wskazując na jego poparcie (dowód) odpowiednie zeznania. Niemniej jednak stwierdzić należy, iż powyższe uchybienie było niewystarczające dla skutecznego postawienia Sądowi Okręgowemu zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Wskazać dalej należy, że Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wyjaśnił również podstawę prawną swojego rozstrzygnięcia, przytaczając w tym zakresie właściwe i znajdujące zastosowanie w sprawie przepisy prawa. Podnoszona w tym zakresie przez powódkę kwestia dotycząca niewyjaśnienia przez ten Sąd podstawy obciążenia pozwanej wspólnoty odszkodowawczymi konsekwencjami bezumownego korzystania ze spornej nieruchomości przez jej członków, nie ma istotnego znaczenia dla prawidłowego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, która dotyczyła zaskarżenia uchwał pozwanej wspólnoty i swoje oparcie miała w przesłankach wskazanych w art. 25 ustawy o własności lokali, które szeroko zostały przez Sąd I instancji omówione. Niemniej jednak zauważyć należy, że Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie wskazywał, iż w związku ze stanowiskiem Gminy zaprezentowanym w wydruku z dnia 10 marca 2011 r. (k. 35), pozwana wspólnota będzie zobowiązana do ponoszenia opłat za korzystanie z przylegających do budynku nieruchomości. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie można nie dostrzegać kwestii podstawowej, a mianowicie, że pozwana wspólnota nie posiada prawa do nieruchomości przyległej (podwórka), które zapewniłyby jej prawidłowe funkcjonowanie, tj. umożliwiłyby jej dojście do budynku zajmowanego przez Wspólnotę, posadowienie śmietników itp. Wspólnota jest bowiem właścicielem gruntu pod budynkiem, zaś przylegające do niego tereny stanowią własność Gminy. W powyższym więc zakresie ocena wyrażona przez Sąd I instancji jest usprawiedliwiona w świetle treści materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Mając na uwadze treść wydruku z dnia 10 marca 2011 r. (k. 35) nie można abstrahować od konieczności zawarcia przez stronę pozwaną (a nie wybranych właścicieli lokali mieszkalnych) z Gminą stosownej umowy dzierżawy dotyczącej spornej nieruchomości.

Również kolejny procesowy zarzut skarżącej, podniesiony w ramach naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., okazał się nieuzasadniony. Powódka niezasadnie bowiem w apelacji kwestionuje dokonane przez Sąd I instancji ustalenia dotyczące tego, iż pozwana wspólnota od 2008 r. czyniła starania o nabycie spornej nieruchomości, jak również w zakresie przyjętego przez ten Sąd podłoża konfliktu powódki z pozwaną, a dotyczącego umiejscowienia na spornej nieruchomości garażu będącego własnością powódki. Analizując powyższe zarzuty w pierwszej kolejności wskazać wypada, iż okoliczności w nich podniesione nie miały istotnego znaczenia dla prawidłowego rozpoznania niniejszej sprawy, które polegało na ocenie zaskarżonych przez powódkę uchwał zmierzających do nabycia od Gminy przylegającej do nieruchomości pozwanej Wspólnoty działki, pod kątem przesłanek określonych w art. 25 ustawy o własności lokali. Niewątpliwie zaś dla rozstrzygnięcia tej kwestii prawnie indyferentne jest to, od kiedy pozwana Wspólnota nosiła się z zamiarem dokonania takiej czynności, jak i to, że powódka jest właścicielką garażu posadowionego na tej nieruchomości. Niemniej jednak zauważyć wypada, iż powyższe kwestionowane przez skarżącą ustalenia wynikają z zeznań słuchanych w sprawie członków zarządu pozwanej. Powódka natomiast nie zaoferowała Sądowi na powyższą okoliczność żadnych kontrdowodów. Także kwestia ewentualnego sporu o garaż powódki, zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie ma wpływu na ocenę legalności podjętych uchwał.

Z uwagi na to, iż dalsze zarzuty skarżącej podniesione w ramach naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. zmierzają przede wszystkim do zakwestionowania dokonanej przez Sąd I instancji oceny odnośnie do tego, że w interesie pozwanej wspólnoty jest nabycie całej spornej nieruchomości, a nie jedynie jej części, z możliwością nabycia pozostałej części przez poszczególnych właścicieli lokali wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty, uzasadniona jest łączna ich analiza.

W tym zaś zakresie w pierwszej kolejności stwierdzić należy, iż powódka, podważając stanowisko Sądu Okręgowego w jakim stwierdził on, że Gmina nie wyraża zgody na nabycie przez pozwaną wspólnotę jedynie części z objętej zaskarżonymi uchwałami nieruchomości, powołuje się na pismo Gminy z dnia 18 kwietnia 2011 r., mające stanowić załącznik do pisma pozwanej z dnia 01.09.2011 r. (k. 118 verte). Zważyć jednak trzeba, iż w aktach niniejszej sprawy pismo takie się nie znajduje, pierwszym pismem procesowym złożonym przez pozwaną jest odpowiedź na pozew datowana na 6 września 2011 r., do której nie jest załączone pismo Gminy z 18 kwietnia 2011 r. Powoływanie się zatem na nie przez skarżącą w apelacji i wywodzenie z niego korzystnych dla siebie skutków prawnych jest nieuzasadnione. Natomiast jak wynika z zeznań członków zarządu pozwanej, w tym przede wszystkim P. Przeora, Gmina wyraża zgodę tylko na nabycie przez pozwaną wspólnotę całej nieruchomości, której dotyczy zaskarżona uchwała, nie godzi się na dalsze jej parcelowanie i szukanie kolejnych nabywców. Powyższe stanowisko Gminy niewątpliwie uzasadnione jest tym, iż każde dodatkowe parcelowanie spornej nieruchomości wymagałoby od niej zwiększonego nakładu pracy i dodatkowych czynności, pomijając już to, że istniałoby ryzyko, iż pewna część przeznaczona do zbycia przez Gminę nieruchomości nie znalazłaby nabywcy. Należy także w tym miejscu zauważyć, iż powódka, kwestionując ustalenia i oceny Sądu I instancji oparte na zeznaniach członków zarządu pozwanej, nie przedstawiła w toku postępowania żadnych kontrdowodów, które pozwalałyby na podważenie w tym zakresie tych zeznań. Sama skarżąca w swoich zeznaniach nie powoływała się na ewentualne uzyskane od Gminy informacje, iż wyraziła ona również zgodę na sprzedaż pozwanej wspólnocie mniejszej części gruntu niż objęta sporną uchwałą. Powyższe w każdym razie nie wynika ani z treści uchwały z 30 kwietnia 2008 r. Rady Miasta w Ż. w sprawie zasad sprzedaży dla wspólnot mieszkaniowych nieruchomości wraz z jej uzasadnieniem (k. 32-33), jak i z treści oświadczenia Gminy z dnia 10 marca 2011 r. (k. 35). Dokumenty te wyraźnie wskazują, iż Gmina zainteresowana jest sprzedażą wspólnotom mieszkaniowym (nie zaś ich poszczególnym członkom) na preferencyjnych warunkach nieruchomości do nich przylegających, z których de facto aktualnie wspólnoty mieszkaniowe korzystają, nie będąc ich właścicielem. Z tych wszystkich względów, twierdzenia skarżącej zawarte w apelacji, a zmierzające do zakwestionowania oceny Sądu I instancji odnośnie do tego, iż nie jest możliwe nabycie przez pozwaną wspólnotę mniejszej części gruntu niż objęta zaskarżonymi uchwałami, uznać trzeba za nieuzasadnione.

Niezależnie od powyższego należy stanowczo podkreślić, że argumentacja powódki w zakresie nabycia mniejszej części nieruchomości (pasa przylegającego do budynku) nie może uzasadniać zarzutu naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenia w inny sposób interesów członka wspólnoty (art. 25 ustawy o własności lokali) w sytuacji, gdy przedmiotem uchwały jest część nieruchomości odpowiadająca aktualnemu podwórku przy nieruchomości wspólnej. Zgodzić się przy tym trzeba z Sądem Okręgowym, iż skoro dotychczas pozwana Wspólnota faktycznie użytkowała całą tę sporną nieruchomość, to okoliczność ta przemawia za przyjęciem, iż właśnie w tym rozmiarze nieruchomość jest jej niezbędna dla prawidłowego funkcjonowania. Wydzielanie części tej nieruchomości byłoby działaniem sztucznym, które zdaniem Sądu odwoławczego nie prowadziłoby do zrealizowania celu zakupu nieruchomości przyległej, tj. rzeczywistej poprawy funkcjonalności (zagospodarowania) działki, na której posadowiony jest budynek Wspólnoty. Już tylko z tej przyczyny zarzut powódki w tym zakresie nie mógł być uwzględniony.

Na zakończenie rozważań w zakresie podniesionych przez powódkę naruszeń art. 233 § 1 k.p.c. wskazać jeszcze należy, iż Sąd II instancji nie podzielił twierdzeń apelującej w zakresie konieczności uwzględnienia tego, że planowany podział nieruchomości będzie skutkował koniecznością obciążenia projektowanej działki służebnościami przejazdu. W pierwszej kolejności wskazać w tym zakresie trzeba, iż skarżąca nie wskazuje na rzecz kogo i z jakiego powodu miałyby być ustanowione na spornej nieruchomości służebności przejazdu. Nie może jednak ująć uwagę, iż służebności takie nie musiałyby być ustanowione na rzecz poszczególnych członków pozwanej Wspólnoty (w tym powódki), gdyż z racji funkcjonowania we Wspólnocie mieliby oni prawo do korzystania z niej. Odrębną kwestią jest natomiast

zakres i sposób korzystania z tej wspólnej nieruchomości przez poszczególnych członków Wspólnoty (w kontekście problemów z ustawionym znakiem drogowym oraz dojazdu przez powódkę do garażu, posadowionego na wydzielonej nieruchomości pośrodku działki nr (...)). Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie jest to jednak w żadnym zakresie okoliczność, która wskazywałaby na niezgodność uchwały z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo prowadziłaby do naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy powódki. Należy zauważyć, że wokół nieruchomości, na której znajduje się garaż, jest grunt niestanowiący własności powódki. Z tego punktu widzenia sytuacja powódki – po zakupie spornej działki – zmieniałaby się o tyle, że właścicielem nieruchomości wokół garażu nie byłby podmiot trzeci, lecz Wspólnota, której powódka jest członkiem.

Przechodząc już zatem do analizy zarzutów, dotyczących naruszenia art. 22 ust. 2 i art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, należy stwierdzić, iż Sąd Apelacyjny ich nie podzielił. Powódka twierdziła, iż zaskarżone uchwały, jako niezawierające elementów przedmiotowo istotnych (essentialia negotii) ostatecznej umowy (tj. brak wskazania konkretnej ceny, która ma być przez pozwaną wspólnotę uiszczona, jak również brak dokładnego określenia nieruchomości, która ma być nabyta od Gminy) są sprzeczne z prawem, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak również naruszają interesy powódki.

Zważyć jednak należy, iż nieuzasadnione są twierdzenia powódki zmierzające do wykazania, że zaskarżone uchwały w sposób niedostateczny precyzują nieruchomość, która ma być przedmiotem sprzedaży, jak również cenę, która ma być za nią uiszczona. W powyższym zakresie podzielić trzeba ocenę i wnioski zaprezentowane przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Niewątpliwie bowiem zaskarżone uchwały w sposób dostateczny określają nieruchomość, która ma być przedmiotem nabycia przez pozwaną wspólnotę, przez jej opisanie w treści uchwał, jak również załączenie do niej stosownego wyrys z mapy ewidencyjnej, na którym zaznaczony jest obszar nieruchomości mającej być przedmiotem sprzedaży. Taki sposób opisanie tej nieruchomości w wystarczającym stopniu ją identyfikuje. Użycie sformułowania „o powierzchni około 0,0570 ha” jest zrozumiałe w sytuacji, gdy przedmiotem wykupu ma być część działki nr (...), a ostatecznie działka ma zostać wydzielona i wymierzona według oznaczenia na wyrysie z mapy ewidencyjnej (k.16) dopiero w sytuacji, gdy dojdzie do finalizacji procesu wykupu (zawarcia umowy przez pozwaną Wspólnotę z Gminą). Należy zauważyć, że racjonalne jest na etapie podejmowania uchwały określenie przedmiotu umowy w sposób niebudzący wątpliwości (tak się stało), ale jednocześnie w sposób niegenerujący kosztów (tu: podziału geodezyjnego) tylko w celu podjęcia uchwały, odnośnie do której wynik przed jej podjęciem nie jest przecież wiadomy.

Również sposób wskazania ceny tej nieruchomości w zaskarżonych uchwałach odpowiada prawu i nie skutkuje ich nieważnością. Zgodnie bowiem z art. 536 § 1 k.c., cenę można określić przez wskazanie podstaw do jej ustalenia. Tym samym za dopuszczalne uznać należy określenie tej ceny według cen rynkowych na podstawie wyceny rzeczoznawcy (por. np. Z. Gawlik, Komentarz do art.536 Kodeksu cywilnego, LEX 2010). Jeżeli więc w uchwale połączono oba elementy, wskazując, że określenie ceny w umowie ma nastąpić według wyceny rzeczoznawcy, który z kolei ma kierować się cenami rynkowymi, to trudno uznać, by cena jako element przyszłej umowy sprzedaży, co do której podejmowano uchwałę, nie został określony. Wbrew twierdzeniom powódki, nie oznacza to oddania określenia ceny nieruchomości obciążającej budżet Wspólnoty, do gestii burmistrza Gminy Ż.. Należy bowiem zauważyć, że w uchwale odwołano się do obowiązku uwzględnienia w opinii rzeczoznawcy cen rynkowych. Ewentualny brak tego czynnika będzie także podlegać ocenie w momencie wykonywania uchwały nr 6/2011. Co więcej przewidziano w § 3 uchwały nr 6/2011 mechanizm pozwalający zrezygnować po uwzględnieniu wszystkich przedmiotowo istotnych warunków wykupu z zawarcia umowy. Co prawda wycofanie się z przyczyn zawinionych przez pozwaną będzie się wiązać z poniesieniem kosztów geodezyjnych i kosztów wyceny, lecz to postanowienie wskazuje na uprawnienie do rezygnacji z wykupu, gdyby po uwzględnieniu wszystkich przedmiotowo istotnych warunków wykupu (wyliczonej ceny i powierzchni) był on nie możliwy. W tej sytuacji także zarzut naruszenia zasad prawidłowego gospodarowania nie może być uwzględniony. Wskazać nadto należy, iż nabycie spornej nieruchomości przez pozwaną Wspólnotę, w sytuacji gdy ma ona możliwość uzyskana od Gminy 70% bonifikaty od wartości wynikającej z jej wyceny, jest ekonomicznym i korzystnym dla pozwanej wspólnoty przedsięwzięciem. Zwłaszcza w sytuacji gdy dla zaspokajania potrzeb swoich członków, właścicieli lokali wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty, niezbędne jest posiadanie

przez nią nieruchomości przylegającej do budynku Wspólnoty. Pozwoli to członkom Wspólnoty na swobodne dojście do lokali, lokalizację śmietników, komórek lokatorskich, placu zabaw (rekreacji), czy miejsc postojowych. Urządzenia te bowiem umożliwiają prawidłowe funkcjonowanie Wspólnoty, są niezbędne dla członków pozwanej. Niewątpliwie również nabycie przez pozwaną Wspólnotę spornej nieruchomości (z tak znaczną bonifikatą) zwiększy wartość rynkową poszczególnych lokali wchodzących w jej skład. Wartość (atrakcyjność) lokalu w pewnym zakresie zależy przecież także od wielkości oraz sposobu używania nieruchomości wspólnej.

Podnoszone natomiast przez skarżącą kwestie, mogące zaistnieć w przyszłości w związku z zakresem faktycznego użytkowania spornej nieruchomości, a związane np. z wydatkami na jej utrzymanie w sytuacji, w której z określonej jej części (miejsc postojowych, garaży) korzystałby wyłącznie właściciele określonych lokali, mogą być przez pozwaną stosownie uregulowane w trybie przewidzianym w art. 22 ust. 3 pkt 8 ustawy o własności lokali, co w wystarczającym stopniu zapewni ochronę pozostałym członkom pozwanej wspólnoty.

Z tych wszystkich względów, Sąd Apelacyjny podzielił ocenę Sądu Okręgowego, iż zaskarżone uchwały nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Uchwały te również, w ocenie Sądu Odwoławczego, nie naruszają interesu powódki. Podkreślić trzeba, iż uczestniczenie we wspólnocie mieszkaniowej, tworzonej przez wszystkich właścicieli lokali, związanych stosunkiem współwłasności o szczególnym reżimie prawnym, z konieczności musi się wiązać z ograniczeniem praw każdego z właścicieli lokali na rzecz interesu wspólnego. Inaczej sprzeciw jednego z właścicieli lokali (wynikający np. z konfliktu na tle osobistym z innymi właścicielami) mógłby prowadzić do dezorganizacji wspólnoty, a nawet powstania szkody. W zbiorowości, jaką jest wspólnota mieszkaniowa tworzona przez ogół właścicieli lokali, zawsze może pojawić się konflikt interesów zbiorowości i interesów grupy lub pojedynczych właścicieli. Stąd nie każde naruszenie interesów właściciela lokalu zasługuje na ochronę. Dlatego też Sąd, w ramach podstawy zaskarżenia uchwały, zobowiązany jest do wyważenia interesów wspólnoty i skarżącego uchwałę właściciela, badając uzasadnienie podjętej i zaskarżonej uchwały oraz jej cel.

W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy, ważąc interesy powódki jak i pozostałych członków pozwanej wspólnoty uznał, że interes wspólnoty mieszkaniowej wymagał podjęcia takiej uchwały. Sąd Apelacyjny nie zgadzając się z zarzutami naruszenia art. 22 ust. 2 i art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, a także wskazanych w zarzutach apelacyjnych i uzasadnieniu apelacji innych przepisów zarówno prawa materialnego, jak i proceduralnych, zaakceptował stanowisko Sądu I instancji.

Następstwem rozstrzygnięcia Sądu Apelacyjnego w zakresie żądania głównego (w wyniku rozpoznania apelacji powódki) było orzeczenie o kosztach postępowania przed Sądem II instancji. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., uznając, że usprawiedliwione koszty pozwanego, to kwota 270 zł. Wskazaną stawkę ustalono na podstawie § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. [Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349 ze zm.] w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, przy uwzględnieniu § 5 oraz § 2 ust. 1 i 2 tego rozporządzenia oraz mając na uwadze specyfikę sprawy o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej oraz zachowując proporcję siedemdziesięciu pięciu procent w odniesieniu do stawki zasądzonej przez Sąd I instancji.

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