

Sygn. akt I ACa 876/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Ewa Kaniok

Sędzia SA – Jacek Sadowski (spr.)

Sędzia SO del. – Marta Szerel

Protokolant – st. sekr. sąd. Aneta Zembrzaska

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. E.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 17 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 1178/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od J. E. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

Sygn. akt I ACa 876/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo J. E. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 19 października 2011 r. w sprawie adaptacji strychu na cele mieszkaniowe.

Podstawą wydanego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji.

Na zebraniu sprawozdawczym właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w W. w dniu 30 marca 2011 r. zaproponowano sprzedaż strychu ww. budynku, celem uzyskania środków na poprawę kondycji finansowej Wspólnoty i przeprowadzenie stosownych remontów. Propozycję taką wysunął pełnomocnik (...). Wspólnota ogłosiła konkurs ofert na kupno i wykonanie adaptacji na cele mieszkalne strychu ww. budynku, które zamieściła na stronie internetowej Urzędu (...). W.. W dniu 25 sierpnia 2011 r. odbyło się zebranie zarządu Wspólnoty zwołane w celu otwarcia i weryfikacji złożonych ofert na sprzedaż i adaptację strychu przy ul. (...). Na zebraniu stwierdzono, że

wpłynęło 5 ofert, jednak jedna z nich została wycofana. Podczas zebrania uzgodniono i przyjęto, że podstawą wyliczenia powierzchni strychu będzie powierzchnia podłogi po wewnętrznym obrysie budynku. Na podstawie projektu przyjęto, że powierzchnia strychu wynosi 234,30 m⁽²⁾. Ustalono również, że z każdym z oferentów zostaną przeprowadzone dodatkowe rozmowy. W dniu 1 września 2011 r. odbyło się kolejne zebranie zarządu Wspólnoty zwołane w celu dokładnej weryfikacji ofert i dokonania wyboru jednej z nich. W zebraniu uczestniczył inspektor nadzoru budowlanego. Pierwszą ofertę złożyła S. (...), proponując cenę 3.300 - 3.600 zł/m⁽²⁾, drugą ofertę złożyła A. C., proponując cenę 3.800 zł/m⁽²⁾, trzecią ofertę złożyła (...) S.A., proponując cenę 4.000 zł/m⁽²⁾, a czwartą ofertę złożył Ł. M., proponując cenę od 3.300 - 1.200 zł/m⁽²⁾ w zależności od przyjętego wariantu. Wskazano, że po uchwaleniu uchwały w formie aktu notarialnego i podpisaniu umowy inwestycyjnej oferent od razu przystąpi do rewitalizacji budynku. Na podstawie analizy złożonych ofert i przeprowadzonych rozmów ustalono, że najkorzystniejszą dla Wspólnoty ofertą jest oferta nr 4, którą złożyła (...) S.A. Oferent ten przedstawił najkorzystniejszą cenę za m⁽²⁾ powierzchni strychu oraz wykazał doświadczenie w przeprowadzaniu tego typu inwestycji. Gwarantował także zabezpieczenie finansowe. Oferent został zobowiązany do wykonania wszelkich ekspertyz. W dniu 19 października 2011 r. odbyło się zebranie właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). W punkcie 4 przyjętego jednogłośnie porządku obrad przewidziano podjęcie uchwały w formie aktu notarialnego w sprawie sprzedaży i adaptacji strychu na cele mieszkalne. Uchwałą nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na przebudowę nieruchomości wspólnej – strychu o powierzchni 200 m⁽²⁾, położonego w budynku przy ul. (...) w W., poprzez przebudowę istniejącego strychu i nadbudowę budynku o jedną kondygnację mieszkalną, w wyniku czego powstaną lokale mieszkalne. W uchwale Wspólnota wyraziła także zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych powstałych w wyniku adaptacji, rozporządzenie tymi lokalami na rzecz (...) S.A. za cenę 4.000 zł za 1 m⁽²⁾ powierzchni adaptowanej strychu, licząc po obrysie podłogi oraz zmianę wysokości udziałów właścicieli pozostałych lokali w nieruchomości wspólnej w następstwie powstania odrębnej własności lokali utworzonych w wyniku adaptacji i zmianę udziałów wynikającą z przyjęcia prawidłowych powierzchni lokali na podstawie danych katastru. Wspólnota udzieliła także zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia z (...) S.A. i przedstawicielem(...) W. umowy przedwstępnej sprzedaży, a następnie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali, ustanowienia prawa wieczystego użytkowania gruntu oznaczonego jako działka (...), sprzedaży lokali wraz ze związanym z ich własnością udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę i w sposób określony powyżej; złożenia oświadczenia w przedmiocie zmiany wysokości udziałów właścicieli pozostałych lokali w nieruchomości wspólnej w następstwie powstania odrębnej własności lokali utworzonych w wyniku adaptacji i zmianę udziałów wynikającą z przyjęcia prawidłowych powierzchni lokali na podstawie danych katastru. W punkcie 4 Uchwały wskazano, że jeżeli w terminie 3 lat od jej podjęcia Inwestor nie uzyska prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, Uchwała wygasa. Ustalono także, iż w przypadku dokonania nadbudowy o kolejny poziom, inwestor zapłaci dodatkowo 2.000 zł za każdy m⁽²⁾. Realizacja oferty (...) zakładała także rewitalizację całego budynku oraz wybudowanie dźwigu osobowego. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele lokali, którym łącznie przysługuje 57,92% udziałów w nieruchomości wspólnej, natomiast przeciw była jedynie powódka – właścicielka lokalu nr (...). Przebieg obrad oraz podjęta Uchwała zostały zaprotokołowane przez notariusza.

Powódka J. E. zamieszkuje wraz ze swoim konkubentem Ł. M. w lokalu nr (...) budynku przy ul. (...) w W.. Lokal ten usytuowany jest na czwartym piętrze budynku, a jego część stanowi taras. J. E. jest największym dłużnikiem Wspólnoty. J. E. nie sprzeciwiała się co do zasady adaptacji strychu, gdyż jego zakupem był zainteresowany jej konkubent, który złożył ofertę w tym zakresie.

W ocenie sądu okręgowego wniesione w tej sprawie powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Brak bowiem podstaw do uznania, że zaskarżona uchwała pozostaje w sprzeczności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy skarżącego. Tym samym sąd okręgowy nie podzielił zarzutów podnoszonych w tej sprawie przez powódkę. Nie zgodził się z powódką, że wybór oferenta dokonany został przez zarząd wspólnoty a nie przez samą Wspólnotę. Jak wskazał, czynności podejmowane przez zarząd wspólnoty miały jedynie charakter przygotowawczy i zmierzały do dokonania

wyboru jednej ze złożonych ofert. Dokonany przez zarząd wybór oferty nie niósł za sobą żadnych konsekwencji prawnych. Zebranie członków Wspólnoty, które odbyło się w dniu 19 października 2011 r., nie było związane ofertą wybraną i przedstawioną przez zarząd. Wiążąca w tym zakresie była dopiero uchwała Wspólnoty nr (...), w której Wspólnota wyraziła zgodę na przebudowę strychu i ustanowienie odrębnej własności lokali powstałych w wyniku adaptacji oraz dokonała wyboru oferenta w postaci Spółki (...). Ponadto członkowie Wspólnoty mieli możliwość wglądu we wszystkie oferty i zapoznania się z nimi, a nikt nie wnioskował o przyjęcie innej niż ta zarekomendowana przez zarząd wspólnoty. Z tych również względów bez znaczenia pozostają zarzuty powódki, że w pracach zarządu wspólnoty brały udział osoby nieuprawnione z firmy będącej zarządcą nieruchomości. Zarówno bowiem głos zarządu, jak i tych osób należy traktować jako doradczy i rekomendujący, a nie prawnie wiążący. Sąd okręgowy nie podzielił również zarzutu powódki, że w zaskarżonej uchwale nie określono dokładnej powierzchni adaptowanych pomieszczeń oraz udziału we współwłasności. Jak wskazał, w toku procesu inwestycyjnego nie jest możliwe dokładne określenie powierzchni, gdyż jest ona znana dopiero po zakończeniu budowy. A zatem w zaskarżonej uchwale mogła być podana powierzchnia jedynie w przybliżeniu. W efekcie nie było możliwe określenie w zaskarżonej uchwale udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Sąd okręgowy nie podzielił również zarzutu co do błędnego ustalenia ceny jednostkowej strychu. W tym zakresie wskazał, że podjęcie uchwały nr(...) w przedmiocie adaptacji strychu nastąpiło po przeprowadzeniu konkursu ofert zakładającego, że wygrywa oferent proponujący najwyższą cenę za metr kwadratowy powierzchni. Porównanie złożonych ofert prowadzi do jednoznacznego wniosku, że oferta Spółki (...), która zaoferowała cenę 4.000 zł za metr kwadratowy powierzchni adaptowanego strychu oraz 2.000 zł za metr kwadratowy potencjalnej nadbudowy, była najkorzystniejsza. Ponadto cena ta nie uwzględniała ewentualnych kosztów adaptacji i nadbudowy, które obciążają inwestora. W ocenie sądu okręgowego wybór oferty nastąpił zgodnie z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interesem Wspólnoty, a pośrednio także jej członków. Powódka zaś, podnosząc zarzut związany z nieprawidłowym ustaleniem ceny za powierzchnię strychu, nie przedstawiła żadnych miarodajnych dowodów na poparcie swoich twierdzeń, a zgłoszony przez nią wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego podlegał pominięciu w oparciu o art. 130⁽⁴⁾ § 5 k.p.c. z uwagi na nieuiszczenie przez nią zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego. Sąd okręgowy za nieuzasadniony uznał również zarzut udzielenia w podjętej przez wspólnotę uchwale zbyt szerokiego pełnomocnictwa zarządowi. Skoro bowiem do podjęcia przez zarząd czynności przekraczających zwykły zarząd konieczna jest Uchwała Wspólnoty udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej, to nie można jednocześnie limitować zakresu pełnomocnictwa. W momencie wyboru oferty członkowie Wspólnoty nie są w stanie przewidzieć, jakie konkretnie będą zapisy umowy zawieranej przez zarząd oraz jakie inne czynności zarząd będzie musiał podjąć w celu realizacji zamierzenia inwestycyjnego. Ograniczenie zakresu pełnomocnictwa lub enumeratywne wymienienie czynności, do których podjęcia upoważniony jest zarząd, prowadziłoby do paraliżu jego działalności. Ponadto zawarte w zaskarżonej uchwale pełnomocnictwo dla zarządu obejmuje umocowanie do podejmowania wszelkich czynności związanych ze wskazanymi w uchwale czynnościami prawnymi, a nie wszelkich bliżej nieoznaczonych czynności. Tak ujęty zakres pełnomocnictwa jest zgodny z prawem oraz odpowiada praktyce obrotu. W ocenie sądu okręgowego bezzasadny jest zarzut naruszenia przepisu art. 67 § 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość. Przepis ten nie znajduje w rozpoznawanej sprawie zastosowania, gdyż dotyczy on ustalania ceny nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (ewentualnie związku takich jednostek). Jak wskazał sąd pierwszej instancji, nieuzasadniony jest również zarzut powódki, że przebudowa strychu narusza interesy Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w W.. Z materiału dowodowego wyraźnie wynika, że adaptacja strychu, a następnie sprzedaż wyodrębnionych lokali mieszkalnych odbędzie się z korzyścią dla Wspólnoty. Wspólnota uzyska środki finansowe potrzebne na jej funkcjonowanie oraz przeprowadzenie pilnych remontów np. dachu czy tarasów, które przeciekają. Ponadto przeprowadzone prace pozwolą na zagospodarowanie nieużywanego strychu stanowiącego wspólną własność, zaś przeprowadzenie adaptacji strychu na cele mieszkalne spowoduje podwyższenie wartości każdego z lokali członków wspólnoty, w tym lokalu powódki z uwagi na to, że umowa z inwestorem zakłada dodatkowo rewitalizację całego budynku oraz wybudowanie dźwigu osobowego. Jak wskazał sąd okręgowy, podniesiony w tym zakresie przez powódkę zarzut jest tym bardziej niezasadny i niezrozumiały, że to działanie powódki

przyczyniło się po części do podjęcia przez Wspólnotę decyzji o adaptacji strychu. Powódka bowiem jest jednym z największych dłużników Wspólnoty, a właśnie brak środków był głównym motywem podjęcia przez Wspólnotę działań adaptacyjnych. Sąd okręgowy wskazał również, że nieuzasadnione są zarzuty powódki wskazujące na brak przystosowania konstrukcji budynku do adaptacji strychu lub zbudowania dodatkowej kondygnacji. Okoliczności te będą stanowić przedmiot rozstrzygnięcia dopiero w ewentualnym postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę. Przebudowa strychu musi być bowiem dokonana zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane, zaś kontrola prawidłowości owej przebudowy przeprowadzana jest w postępowaniu administracyjnym w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę. Co więcej, zgodnie z punktem 4 zaskarżonej uchwały, jeżeli inwestor nie uzyska pozwolenia na budowę w ciągu trzech lat od jej podjęcia, uchwała wygasa. Za bezpodstawny sąd okręgowy uznał również zarzut powódki co do skutku przebudowy w postaci obniżenia wartości jej lokalu, a także jej konsekwencji w postaci uciążliwego hałasu. Przebudowa strychu będzie wiązać się z pewnymi uciążliwościami dla mieszkańców budynku, a szczególnie dla lokatorów mieszkań sąsiadujących ze strychem, jednak niedogodności te będą miały jedynie charakter przejściowy. W istniejącej sytuacji dochodzi do konfliktu pomiędzy interesem powódki a interesem innych właścicieli lokali (wspólnoty). Prawidłowe zbalansowanie tego konfliktu prowadzi do wniosku, że zapewnienie powódce ciszy i spokoju w okresie prowadzenia prac remontowych i adaptacyjnych, nie może przeważać nad interesem całej Wspólnoty. Sąd okręgowy podkreślił ponadto, że powódka jako członek zarządu brała czynny udział w wyborze oferty. Wówczas powódka nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń, zarówno co do koncepcji adaptacji strychu, jak i przyjętych procedur wyłonienia inwestora. Nie przedstawiała także uwag co do braku przystosowania konstrukcji budynku do adaptacji strychu lub zbudowania dodatkowej kondygnacji oraz negatywnego wpływu inwestycji na jej lokal. Zamiana postawy powódki nastąpiła dopiero wtedy, gdy przedstawiona przez jej konkubenta oferta nie została wybrana.

Apelację od wydanego wyroku złożyła strona powodowa zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd pierwszej instancji oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za obydwie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W apelacji zawarte zostały zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego i prawa materialnego:

a) w zakresie prawa procesowego zarzuty naruszenia:

1. art. 232 zd. drugie k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu w postaci opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność, czy określona w uchwale nr (...) cena sprzedaży lokali mających powstać w wyniku adaptacji nieruchomości wspólnej – strychu położonego w budynku przy ul. (...) w W., jest zgodna z ceną rynkową zarówno co do samego składnika ceny jak i sposobu jego wyliczenia, a także przez niedopuszczenie tego dowodu z urzędu pomimo faktu, iż był on istotny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, podczas gdy dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości pozwoliłoby określić, czy przyjęta w zaskarżonej uchwale cena 4 000 zł za 1m⁽²⁾ powierzchni adaptowanej strychu jest określona w sposób prawidłowy, a jej ustalenie nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, w związku z czym dowód ten był istotny dla rozstrzygnięcia sprawy, a tym samym sąd I instancji winien był dopuścić dowód z urzędu;

2. art. 166 k.p.c. poprzez oddalenie postanowieniem z dnia 29 listopada 2012 r. wniosku powódki o przedłużenie terminu do uiszczenia zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego i w konsekwencji pominięcie dowodu z opinii biegłego, wskutek czego powódka została pozbawiona możliwości udowodnienia, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, podczas gdy złożenie wniosku o przedłużenie terminu do uiszczenia zaliczki na wynagrodzenie biegłego spowodowane było znaczną wysokością przyjętej zaliczki i problemami powódki ze zgromadzeniem w krótkim czasie potrzebnej kwoty, co stanowiło ważną przyczynę w rozumieniu art. 166 k.p.c. i jako takie powinno uzasadniać wydłużenie terminu na uiszczenie zaliczki.

b) w zakresie prawa materialnego zarzuty naruszenia:

1. art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że dokonany przez zarząd pozwanej wspólnoty wybór oferty na wykonanie adaptacji strychu nie stanowił czynności przekraczającej zwykły zarząd i miał jedynie charakter czynności przygotowawczej, a tym samym nie było konieczne podjęcie w tym zakresie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, podczas gdy zarząd wspólnoty na zebraniu w dniu 1 września 2011 r. w rzeczywistości samodzielnie dokonał wyboru oferenta, co stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i jako takie nie mogło zostać dokonane przez zarząd samodzielnie, ale konieczna była w tym celu uchwała właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej;

2. art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że podjęta uchwała nie narusza interesu powódki, poprzez fakt, iż wskutek prowadzonych prac remontowych on i jej partner będą narażeni na hałasy, przeszkadzające im w wykonywaniu pracy, a także poprzez fakt, że dokonanie adaptacji strychu spowoduje, że mieszkanie powódki utraci swój wyjątkowy charakter, który był jedną z przyczyn zakupu mieszkania przez powódkę oraz zmniejszy jego wartość a nadto poprzez uznanie, że interes wspólnoty mieszkaniowej ma większe znaczenie niż interes powódki, w związku z czym powinna ona znosić pewne niedogodności związane z przebudową ze względu na dobro wspólnoty mieszkaniowej, podczas gdy wykonanie zaskarżonej uchwały w sposób niewątpliwy narusza interes powódki, powodując zarówno uciążliwości związane z remontem, jak i zmiany dotyczące lokalu, należącego do powódki, który wskutek adaptacji utraci swoje wyjątkowe cechy, przy czym brak jest jakichkolwiek podstaw, dla których interes powódki może być traktowany jako podrzędny w stosunku do interesu wspólnoty mieszkaniowej;

3. art. 389 § 1 k.p.c. w zw. z art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy poprzez uznanie, iż na ważność zaskarżonej uchwały nie ma wpływu fakt, iż nie zawiera ona w swej treści informacji o zmianie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej na skutek wykonanej adaptacji strychu i wybudowania nowych lokali mieszkalnych w nieruchomości, podczas gdy elementem obligatoryjnym umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej, a tym samym także uchwały umocowującej zarząd pozwanej do zawarcia umów, są istotne postanowienia umowy przyrzeczonej, którymi w przypadku umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu jest w szczególności wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów zastępstwa procesowego przed sądem drugiej instancji według norm przepisanych.

Rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia sąd apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja jest niezasadna. Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia prawa procesowego wskazać należy, że nietrafny jest zarzut naruszenia art. 166 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, termin sądowy wyznaczony stronie może zostać na jej wniosek przedłużony lub skrócony przez Przewodniczącego z ważnej przyczyny. Ustawa nie określa, które przyczyny uznać należy za ważne. W doktrynie wskazuje się, że są tego typu zdarzenia, które w związku z okolicznościami danej sprawy uniemożliwiają lub znacznie utrudniają dokonanie określonej czynności procesowej w wyznaczonym przez sąd terminie. Podnosi się, że przyczyna taka może być wywołana zjawiskami zewnętrznymi niezależnymi od strony, jak klęski żywiołowe, przerwy w komunikacji, trudności związane z uzyskaniem określonego dowodu, choroba strony. Chodzi tu więc o przeszkody niezawinione przez strony (zob. T. Żyznowski, w: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz, red. H. Dolecki i T. Wiśniewski, Lex 2013, t. 1, uwaga 1 do art. 166). W każdym wypadku jednak strona wnioskująca o zmianę terminu sądowego zobowiązana jest do wskazania przyczyny tej zmiany. W rozpoznawanej sprawie strona powodowa wnosząc o przedłużenie dwutygodniowego terminu do uiszczenia zaliczki w kwocie 2.000 zł na wynagrodzenie biegłego wskazała jedynie, że powódka w wyznaczonym terminie nie jest w stanie zaliczki tej uiścić (wniosek o przedłużenie terminu: k. 130). Jednakże we wniosku nie wskazano żadnej przyczyny, dla której niemożliwe było – zgodnie z twierdzeniem wnioskodawcy – dokonanie czynności w wyznaczonym przez sąd terminie. Sama niemożność dochowania przez stronę wyznaczonego terminu nie stanowi podstawy przedłużenia terminu. W świetle art. 166 k.p.c. niemożność ta musi zostać wywołana „ważną przyczyną”. Już z tych tylko względów wniosek o przedłużenie terminu nie mógł być przez sąd (przewodniczącego) uwzględniony. Nie została bowiem wskazana jakakolwiek przyczyna, która mogłaby podlegać ocenie w kategoriach

jej istotności lub nieistotności zachowania wyznaczonego terminu sądowego. Z tych względów zarzut naruszenia art. 166 k.p.c. jest oczywiście bezzasadny.

Nie można również podzielić zarzutu naruszenia art. 232 zd. 2 k.p.c. Z zasady kontradyktoryjności procesu cywilnego wynika, że ciężar procesowy dostarczania dowodów spoczywa na stronach, które obowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne (art. 3, art. 232 zd. 1 k.p.c.). Norma zawarta w zdaniu 2 art. 232 k.p.c. powyższej zasady nie przekreśla, a jedynie uzupełnia ją w niezbędnym zakresie, stanowi instrument zasadniczo subsydiarny. W szczególności działanie dowodowe sądu z urzędu powinno nastąpić w wypadku gdy wymaga tego ochrona interesu publicznego (inicjatywa dowodowa sądu powinna pojawić się wówczas, gdy strony zmierzają do obejścia prawa albo zachodzi podejrzenie prowadzenia procesu fikcyjnego), bądź z uwagi na szczególne okoliczności sprawy konieczne jest wyrównanie szans strony nieporadnej. Ponadto strona powodowa reprezentowana była w tej sprawie przed sądem pierwszej instancji przez zawodowego pełnomocnika, co czyni jeszcze mniej uzasadnionym oczekiwanie na zastąpienie przez sąd powódki w gromadzeniu korzystnych dla niej dowodów. W końcu nie można podzielić zasadniczego twierdzenia skarżącej, że dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości był w tej sprawie niezbędny dla jej prawidłowego rozstrzygnięcia. Wskazać bowiem należy, że jak wynika z niekwestionowanych ustaleń sądu okręgowego, oferta spółki (...) została wybrana przez wspólnotę po przeprowadzeniu otwartego konkursu ofert. Nie budzi również wątpliwości, że spośród czterech złożonych ofert, oferta spółki (...) była najkorzystniejsza z ekonomicznego punktu widzenia. Spółka (...) oferowała bowiem najwyższą cenę za metr kwadratowy adaptowanej powierzchni strychu (4.000 zł) – dla porównania analogiczna oferta złożona przez konkubenta powódki zawierała propozycję ceny od 1.200 zł do 3.300 zł za metr kwadratowy – gwarantowała najlepsze zabezpieczenie finansowe inwestycji, rewitalizację całego budynku oraz wybudowanie dźwigu osobowego. Brak więc podstaw do kwestionowania tego wyboru, w szczególności zaś jego weryfikowania działaniami podejmowanymi przez sąd z urzędu poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Również przeprowadzenie tego dowodu celem ustalenia, czy cena zawarta w ofercie spółki (...) jest zgodna z ceną rynkową nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy. Jak wynika bowiem z przedstawionych powyżej okoliczności faktycznych, pozwana wspólnota z posiadanych ofert wybrała najkorzystniejszą ofertę istniejącą w tym zakresie na rynku. Nie istniała więc jakakolwiek inna, korzystniejsza cena rynkowa, do której mógłby odnieść się powołany w tej sprawie biegły.

Niezasadne są również podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Zarzut naruszenia art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali nie znajduje jakichkolwiek podstaw w stanie faktycznym tej sprawy. Wbrew zarzutom skarżącej decyzja odnośnie wyrażenia zgody na adaptację strychu i zawarcia w tym przedmiocie umowy ze spółką (...) podjęta została przez ogół właścicieli lokali nieruchomości przy ul. (...) w W. na zebraniu w dniu 19 października 2011 r. i znalazła swój wyraz w podjętej na tym zebraniu uchwale nr (...). Zarząd wspólnoty w toku swoich prac dokonał analizy i oceny wszystkich ofert, które zostały złożone i zaproponował wspólnocie przyjęcie, w jego ocenie, oferty najkorzystniejszej, to jest oferty spółki (...). Natomiast decyzja o wyborze oferty spółki (...) została podjęta przez członków wspólnoty we wskazanej powyżej uchwale. Trafnie w tym zakresie sąd okręgowy wskazał, że powyższe czynności zarządu miały charakter jedynie przygotowawczy i techniczny. Działania te mieściły się więc w zakresie zwykłych obowiązków i czynności zarządu wspólnoty, jako organu kierującego sprawami wspólnoty.

Nietrafny jest także zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez nieuwzględnienie przez sąd pierwszej instancji faktu naruszenia przez zaskarżoną uchwałę interesu powódki i nieuwzględnienie tego interesu przy rozstrzyganiu sprawy. Przede wszystkim wskazać należy, że zagadnienie to było przedmiotem rozważań sądu okręgowego, który trafnie dostrzegł istniejący w tym zakresie konflikt pomiędzy interesem powódki oraz interesem całej wspólnoty. Wskazać należy również, że tego typu sytuacje kolizyjne pomiędzy interesami poszczególnych właścicieli lokalu są sytuacjami typowymi dla każdej formy współwłasności. Rozstrzygnięcie tego typu kolizji powinno być dokonywane za pomocą metody ważenia i balansowania wagi oraz doniosłości pozostających ze sobą w sprzeczności interesów i praw w oparciu o zasadę proporcjonalności. W tym zakresie podzielić należy ocenę dokonaną przez sąd pierwszej instancji. W istocie potrzeby wspólnoty, a więc ogółu właścicieli lokali, które zostaną

zaspokojone w związku z dokonaną adaptacją strychu w pełni równoważą, przejściowe siłą rzeczy, niedogodności, jakie będą musieli znosić poszczególni właściciele, w tym również powódka, w związku z prowadzonymi pracami adaptacyjnymi. W tym zakresie interes wspólnoty przeważa nad interesem powódki, zaś dokonana przez sąd pierwszej instancji ocena nie stanowi wbrew zarzutom skarżącej naruszenia istoty konstytucyjnych zasady ochrony własności. System konstytucyjnych praw, czego nie dostrzega skarżąca, oparty jest właśnie na zasadzie ich wzajemnego równoważenia i balansowania (art. 31 ust. 3 Konstytucji). Powódka w kontekście zarzutu naruszenia jej interesów podnosi również fakt, że jej mieszkanie „utraci swój wyjątkowy i unikalny charakter”, a tym samym poniesie ona znaczne straty materialne. Zarzut ten jest niezrozumiały. Przede wszystkim skarżąca nie wykazuje, ani nie precyzuje strat materialnych, jakie miałyby ponieść w związku z planowaną przez wspólnotę inwestycją. Nieporozumieniem jest odwoływanie się do ochrony prywatności powódki, która zostanie zagrożona poprzez nadbudowę lokali nad mieszkaniem powódki. Nieporozumieniem jest również powoływanie się na prawo powódki do posiadania tarasu, który nie będzie widoczny dla innych mieszkańców budynku. Lokal powódki położony jest w wielokondygnacyjnym budynku w centrum W.. Nieuzasadnione i niezasługujące na ochronę prawną są jej oczekiwania, aby kosztem pozostałych mieszkańców budynku jej lokal miał mieć cechy „wyjątkowe i unikalne”. W szczególności zaś oczekiwania te pozostają w sprzeczności z faktem, trafnie dostrzeżonym przez sąd okręgowy, że powódka należy do największych dłużników wspólnoty. Tym samym w znacznym stopniu jej nielojalna względem pozostałych współwłaścicieli postawa przyczyniła się do problemów finansowych wspólnoty, co skutkowało koniecznością podjęcia decyzji o adaptacji strychu. Wskazać również należy, co zasadnie podnosiła strona pozwana, że powódka była zwolenniczką koncepcji adaptacji strychu, zaś jej konkubent sam złożył ofertę na dokonanie adaptacji. Ocena tego przedsięwzięcia uległa zmianie, co skutkowało między innymi złożeniem pozwu w tej sprawie, z chwilą, gdy oferta konkubenta powódki nie została wybrana przez wspólnotę.

W końcu niezasadny jest zarzut naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 389 § 1 k.c. w zw. z art. 8 ust. 1 pkt 2 ustawy o własności lokali. Przede wszystkim wskazać należy, że nie jest możliwe ustalenie wielkości poszczególnych udziałów w nieruchomości wspólnej i tym samym koniecznych w tym zakresie zmian do czasu wykonania robót adaptacyjnych i wybudowania nowych lokali. Tym samym wbrew oczekiwaniom skarżącej, nie jest po prostu możliwe wskazanie w zaskarżonej uchwale zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej na skutek zamierzonej dopiero adaptacji. Wadliwa przy tym jest argumentacja prawnicza skarżącej odwołująca się do koniecznej treści umowy przedwstępnej oraz umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Niezasadne jest utożsamianie zaskarżonej uchwały z umową przedwstępną albo umową o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Konstrukcje te nie znajdują bezpośredniego zastosowania do treści zaskarżonej uchwały, w szczególności zaś nie stanowią normatywnego wzorca dla tej uchwały. Tym samym brak jest podstaw prawnych od uznania twierdzenia skarżącej, że niewskazanie w zaskarżonej uchwale „zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej na skutek wykonanej adaptacji strychu i wybudowania nowych lokali mieszkalnych” wpływa na ważność zaskarżonej uchwały, tudzież skutkuje jej wadliwością w świetle art. 25 ustawy o własności lokali.

Z tych wszystkich względów apelacja skarżącej jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.). Na koszty poniesione przez stronę pozwaną, która wygrała tę sprawę, składały się koszty wynagrodzenia pełnomocnika procesowego ustalone w stawce minimalnej, zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.