

Sygn. akt I ACa 20/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Marzena Miąskiewicz (spr.)

Sędziowie: SA Roman Dziczek

del. SO Ewa Dietkow

Protokolant: asystent sędziego Grzegorz Sobczak

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. S. (1) i A. I.

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

o uchylenie uchwały, ewentualnie stwierdzenie nieważności uchwały, ewentualnie stwierdzenie nieistnienia uchwały na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 lipca 2013 r. sygn. akt II C 735/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w W. na rzecz M. S. (1) kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 20/14

UZASADNIENIE

M. S. (1) i A. I. w dniu 8 września 2011 r. złożyli pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W., wnosząc o uchylenie, na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. podjętej w trybie obiegowym, ewentualnie na podstawie art. 58 § 2 k.c. o uznanie tej uchwały za nieważną z tytułu naruszenia zasad współżycia społecznego, ewentualnie na podstawie art. 189 k.p.c. o ustalenie nieistnienia tej uchwały.

W pozwie powodowie podali, że uchwała jest sprzeczna z prawem, narusza ich uzasadnione interesy oraz narusza zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną, albowiem nie zostali oni zawiadomieni o zebraniu właścicieli w sposób przewidziany w art. 32 ustawy o własności lokali, pozbawieni zostali możliwości korzystania z piwnic, jako części wspólnej w ramach współwłasności, a jednocześnie jednemu z lokatorów J. B., na mocy zaskarżonej uchwały, przyznano prawo do wyodrębnienia i nabycia na własność części strychu. Zdaniem powodów, wobec braku przypisania do lokali piwnic, na strychu można by utworzyć pomieszczenia o podobnej funkcji lub wykorzystać powierzchnię strychową w inny sposób stosowny do potrzeb lokatorów. Wyrażenie zgody na nabycie części strychu tylko przez jednego mieszkańca spowodowało, że już w tej chwili traktuje on tą część jako swoją wyłączną własność, nie licząc się z interesem pozostałych mieszkańców. Zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu

nieruchomością wspólną, bo obiecano część strychu jednemu z lokatorów, bez zbadania czy ma on jakiegokolwiek środki finansowe, z których mógłby pokryć koszty wyodrębnienia i zakupu wyodrębnionego lokalu mieszkalnego. Uchwałę podjęto w sposób korzystny dla inwestora, a niekorzystny dla pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z uchwałą, wspólnota może otrzymać pieniądze od inwestora dopiero za kilkadziesiąt lat w stałej, już określonej kwocie, bez uwzględnienia współczynnika inflacji, gdyż nie określono, jak długo ma trwać nadbudowa i adaptacja oraz nie podano warunków i terminów płatności. Nie określono również materiałów jakich inwestor ma użyć na budowę dachu będącego częścią wynagrodzenia dla wspólnoty w ramach nabywania strychu oraz nie podano jakie powinny być spadki tego dachu, a w zależności od tego różny będzie okres trwałości i wartość dachu oraz różne będą koszty napraw i czyszczenia dachu ze śniegu. Nie został również przeprowadzony prawidłowo przetarg czy inne postępowanie o charakterze konkursowym, w drodze którego wyłoniono by kupującego, oferującego najkorzystniejszą finansowo ofertę. Dodatkowo obietnica sprzedaży spornego strychu nie została obwarowana żadnym terminem lub warunkiem, co sprawia, że osoba, na rzecz której tą obietnicę złożono, może bardzo długo i w zasadzie bezkarnie wykorzystywać dla własnych potrzeb część wspólną nieruchomości, nie ponosząc z tego tytułu na rzecz wspólnoty żadnych opłat.

Uzasadniając zachowanie terminu do złożenia pozwu powodowie wskazali, że dopiero w dniu 28 lipca 2011 r. zapoznali się z treścią uchwały, podjętej w trybie mieszanym.

Uzasadniając żądanie ewentualne powodowie podnieśli, że gdyby Sąd nie zaakceptował argumentacji dotyczącej dotrzymania terminu, zasadnym byłoby, w ich ocenie, uznanie zaskarżonej uchwały za nieważną w świetle zasad współżycia społecznego, albowiem przyznanie jednej osobie prawa do strychu bez określenia szczegółowych zasad i terminów wykupu w/w strychu jest sprzeczne z uczciwością czy lojalnością i stanowi naruszenie interesów osób trzecich. Gdyby pierwsze dwa roszczenia nie zostały uwzględnione, powodowie wnieśli o stwierdzenie nieistnienia stosunku prawnego na podstawie art. 189 k.p.c., gdyż skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego nieistnienie uchwały nr (...), zapewni powodom ochronę ich interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa wskazując, że zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną i nie jest sprzeczna z prawem, a została podjęta za wiedzą i ogólnym przyzwoleniem wszystkich członków Wspólnoty.

Za niezasadne pozwana uznała zarzuty powodów o niezawiadomieniu ich o terminie zebrania właścicieli lokali w sposób określony w art. 32 ustawy o własności lokali, a w konsekwencji tego, złożenie w dniu 7 września 2011 r. pozwu przez powodów zostało dokonane po terminie (termin 6 tygodni od dnia podjęcie uchwały na zebraniu właścicieli albo od dnia podjęcia uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów) przewidzianym w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Jak wskazała pozwana, dniem przyjęcia uchwały był głos „za” oddany przez przedstawiciela (...) W. w dniu 29 września 2010 r.

Pozwana podniosła też, że przepisy obowiązującego prawa w żaden sposób nie warunkują wyboru danego inwestora od posiadanych przez niego środków materialnych, że nie musiała przeprowadzać postępowania przetargowego (bądź innego postępowania konkursowego), że lista przeprowadzonego głosowania właścicieli wspólnoty mieszkaniowej w trybie indywidualnego zbierania głosów została dostarczona przed rozpoczęciem zebrania Wspólnoty i że już w dniu 29 września 2010 r. pełnomocnik (...). W. oddał głos za podjęciem omawianej uchwały.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 29 lipca 2013 r. w W. uchylił uchwałę nr (...) właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ulicy (...) w W. dotyczącą zgody na zmianę przeznaczenia i nadbudowę strychu oraz ustanowienie odrębnej własności lokalu, powstałego w wyniku adaptacji, na rzecz inwestora wskazanego w uchwale i zasądził od pozwanej rzecz powoda kwotę 297 zł, a na rzecz powódki kwotę 100 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten Sąd Okręgowy wydał w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

Powodowie są współwłaścicielami lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. Ogół właścicieli lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych tworzy Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w W..

Uchwałą nr (...)z dnia 17 sierpnia 2009 r. właściele lokali wchodzący w skład pozwanej Wspólnoty upoważnili Zarząd Wspólnoty do poszukiwania i wyboru nabywcy części wspólnej nieruchomości, to jest strychu nad lokalem nr (...) w celu adaptacji na lokal mieszkalny, ustalenia z nabywcą warunków sprzedaży, adaptacji i przebudowy. Jednocześnie wyrazili zgodę na zmianę przeznaczenia części wspólnej, na jej przebudowę, ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w wyniku przebudowy i rozporządzenia tym lokalem na rzecz wybranego inwestora oraz zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania, w wyniku przebudowy, odrębnej własności lokalu.

Oferty adaptacji strychu na lokal mieszkalny i nabycia tego lokalu złożyło 10 podmiotów:

- 1) J. S. (córka A. I.) zaproponowała cenę od 2.000 zł. do 5.000 zł. za m2 powierzchni lokalu (co daje łącznie od 240.000 zł. do 600.000 zł.), ponadto zaproponowała wygospodarowanie na strychu pomieszczenia dla Wspólnoty w celu przechowywania dokumentów;
- 2) J. B. zaproponował cenę 300.000 zł. i w przypadku uzyskania przez Wspólnotę wyższych ofert wniósł o przyznanie mu prawa pierwokupu ;
- 3) Architekt A. K. (1) oraz Architekt A. von H. zaproponowali cenę 4.800 zł. za m2 powierzchni lokalu (co daje łącznie 576.000 zł.) oraz dodatkowe świadczenia – pomoc i przeprowadzenie nadzoru architektonicznego remontu, modernizacji elewacji oraz części wspólnych budynku, aranżację z modernizacją dziedzińca wewnętrznego;
- 4) M. S. (2). B. nie zaproponował ceny nabycia, lecz wniósł o przyznanie mu prawa pierwokupu między innymi z uwagi na fakt, że posiada najdłuższy staż spośród wszystkich członków Wspólnoty, ma największy udział własnościowy w oficynie i około 50% powierzchni kondygnacji 5, na której znajduje się przedmiotowy strych ;
- 5) S. R. zaproponował cenę 380.000 zł.;
- 6) Ł. L. zaproponował cenę 250.000 zł., a ponadto kompleksowe ocieplenie budynku, obróbki blacharskie, wymianę rynien, projekt adaptacji terenu należącego do Wspólnoty, zabudowę śmietnika, remont klatek schodowych oraz inne prace remontowo – wykończeniowe wspólnie uzgodnione przez strony za łączną sumę 495.000 zł. ;
- 7) K. J. zaproponował cenę 4.700 zł. za m2 powierzchni lokalu (co daje łącznie 564.000 zł.) ;
- 8) J. R. i B. M. zaferowali cenę 3.550 zł. za m2 powierzchni lokalu (co daje łącznie 426.000 zł.);
- 9) A. C. zaproponowała cenę 2.500 zł. za m2 (co daje łącznie 300.000 zł.);
- 10) K. C. zaproponował cenę 386.000 zł. płatną w trzech ratach .

W dniu 1 lipca 2010 r. odbyło się zebranie pozwanej Wspólnoty, na którym była obecna J. S. posiadająca notarialne pełnomocnictwo od A. I.. Przedmiotem zebrania było głosowanie nad uchwałą nr (...)Po podjęciu tej uchwały J. S. opuściła zebranie. Natomiast pozostałe osoby omówiły kwestię adaptacji strychu i zdecydowały o wyborze oferty J. B.. W zebraniu uczestniczył J. B. i negocjował z pozostałymi właścicielami lokali warunki przyjęcia jego oferty.

W dniu 23 lipca 2010 r. projekt uchwały doręczono dla lokalu nr (...) przy ul. (...), a odbiór projektu uchwały nr (...) pokwitowała J. S. – córka współwłaścicielki lokalu.

W dniu 14 września 2010 r. pozwana nadała listem poleconym zawiadomienie o zwołaniu zebrania, zawierające porządek zebrania i projekt uchwały nr (...). Zawiadomienie nadano w placówce publicznego operatora pocztowego w dniu 14 września 2011 r. na adres M. S. (1) i A. I. przy ul. (...). Korespondencja ta była dwukrotnie awizowana przez Poczta Polską i nie została podjęta przez adresatów, albowiem powodowie faktycznie nie mieszkali w należącym do

nich lokalu. Prowadzili w lokalu prace wykończeniowo – remontowe. W lokalu przebywała natomiast często J. S. – córka A. I.. Powodowie nie wskazali pozwanej innego adresu do korespondencji. M. S. (1) udzielił pełnomocnictwa radcy prawnemu A. S. do reprezentowania go w stosunkach z pozwaną. Nie wskazał jednak, że wszelka korespondencja kierowana do niego od pozwanej ma być przesyłana na adres pełnomocnika. Po raz pierwszy M. S. (1) poinformował pozwaną o zmianie adresu korespondencyjnego w dniu 15 czerwca 2011 r., a więc już po podjęciu uchwały nr (...).

W dniu 29 września 2010 r. w trakcie zebrania właścicieli lokali, którego przebieg został utrwalony w formie aktu notarialnego podjęto uchwałę nr (...) w sprawie dotyczącej zgody Wspólnoty Mieszkaniowej na zmianę przeznaczenia części wspólnej budynku .

Zgodnie z treścią tej uchwały, pozwana Wspólnota wyraziła zgodę na zmianę przeznaczenia i nadbudowę do wysokości 2,50 m od strony podwórka części nieruchomości wspólnej stanowiącej strych nad lokalem nr (...) w oficynie budynku o powierzchni około 120 m² w ten sposób, że w wyniku przebudowy powstanie samodzielny lokal mieszkalny; podłączenie nowopowstałego lokalu do istniejących instalacji budynku z tym zastrzeżeniem, że przeróbki zostaną wykonane na koszt inwestora; na występowanie przez inwestora przed właściwymi organami administracji publicznej w sprawach dotyczących rozpoczęcia i prowadzenia inwestycji oraz na jego działanie przed odpowiednimi osobami w sprawach związanych z doprowadzeniem odpowiednich mediów do nadbudowanej części nieruchomości wspólnej, tj. wody, kanalizacji, centralnego ogrzewania, gazu, energii elektrycznej; na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego powstałego w wyniku adaptacji i nadbudowy; na rozporządzenie tym lokalem na rzecz inwestora J. B. w drodze umowy sprzedaży przy przyjęciu ceny 4.800 zł. za każdy m² powierzchni adaptowanej, to jest za łączną cenę w kwocie 576.000 zł., która to kwota w całości będzie przeznaczona na prace remontowe w nieruchomości oraz zmianę wysokości udziałów właścicieli pozostałych lokali w nieruchomości wspólnej w następstwie powstania odrębnej własności lokali oraz zmianę udziałów wynikającą z przyjęcia prawidłowych powierzchni lokali po przeprowadzonej adaptacji; z tym zastrzeżeniem, że umowa, o której mowa wyżej zostanie podpisana pod warunkiem, że nie będzie się toczyć postępowanie administracyjne w stosunku do tej nieruchomości, w szczególności oparte na dekreście z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...)W.. Ponadto w celu wykonania powyższej uchwały Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ulicy (...) w W. udzieliła Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do zawarcia z J. B. i przedstawicielem (...) W. w formie aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu, ustanowienia prawa użytkowania wieczystego i sprzedaży lokalu wraz ze związanym z jego własnością udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę w łącznej kwocie 576.000 zł. - po przeprowadzeniu adaptacji – a umocowanie obejmuje podjęcie wszelkich czynności związanych z wyżej wymienioną czynnością prawną, w szczególności zawarcie szczegółowej umowy regulującej korzystanie z nieruchomości wspólnej przez czas potrzebny do dokonania przebudowy, umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu na warunkach według uznania Zarządu, przy czym w wypadku zawarcia umowy przedwstępnej kupujący musi się zobowiązać, że w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn od niego zależnych, do przywrócenia nieruchomości do stanu pierwotnego, to jest na własny koszt usunie skutki wszelkich przeprowadzonych robót.

Jak wynika z treści tej uchwały, w celu jej wykonania i zawarcia umowy J. B. zobowiązany został do: poniesienia kosztów sporządzenia protokołu wraz z kosztami wypisów; poniesienia wszelkich kosztów związanych z wykonaniem koniecznych ekspertyz, uzgodnień, projektów itp. wymaganych w procesie inwestycyjnym zgodnie z przepisami prawa budowlanego, w tym projektu architektoniczno – budowlanego oraz projektów branżowych na podstawie warunków technicznych wydanych przez dostawców mediów: gazu, wody, kanalizacji, centralnego ogrzewania, elektryczności itp.; wykonania nowego dachu nad oficyną; przedstawienia Zarządowi Wspólnoty opracowanych projektów, ramowego harmonogramu robót oraz projektu organizacji budowy; przedstawienia Wspólnocie wszelkich wydanych decyzji, postanowień, opinii i uzgodnień, zwłaszcza prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, warunków technicznych dostawców mediów, prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę; poniesienia kosztów sporządzenia dokumentacji potrzebnej do zawarcia umowy takich jak koszty związane z ujawnieniem budynku w ewidencji gruntów i budynków i uzyskania wypisów z rejestru lub kartoteki budynków i lokali, uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu, sporządzenia rzutu kondygnacji z zaznaczonym położeniem lokalu; poniesienia wszelkich kosztów przebudowy instalacji w niezbędnym zakresie, w zależności od warunków

wydanych przez dostawców poszczególnych mediów; poniesienia kosztów zawarcia umowy i innych kosztów związanych z ustanowieniem odrębnej własności lokalu, ustanowieniem prawa użytkowania wieczystego i sprzedaży lokalu wraz ze związanym z jego własnością udziałem w nieruchomości wspólnej i innych kosztów związanych z zawarciem takiej umowy; poniesienia wszelkich kosztów zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej, w szczególności opłat sądowych od wniosków do ksiąg wieczystych.

Jak wynika z aktu notarialnego zawierającego treść omawianej uchwały, przewodniczący zebrania W. N. oświadczył, że „na zebraniu są obecni właściciele lokali mieszkalnych numer (...), stanowiących odrębne nieruchomości przy ulicy (...), którym przysługuje łącznie udział w wysokości 2759/10000 części nieruchomości wspólnej (...) i że przedstawiciel (...) W., jako właściciel lokali niewyodrębnionych, któremu przysługuje udział wynoszący 6734/10000 części w nieruchomości wspólnej odda głos w trybie indywidualnego zbierania głosów.”

Jak wynika z aktu notarialnego, po podjęciu uchwały przewodniczący ogłosił, że w głosowaniu nad uchwałą wzięli udział właściciele lokali: „za” uchwałą głosowali właściciele lokali o numerach (...), to jest oddano 7 głosów odpowiadających udziałowi wynoszącemu 1819/10000 części; głosów „przeciw” nie oddano; właściciel lokali numer (...) oddał trzy głosy „wstrzymujące się” odpowiadające udziałowi 940/10000 części. Ponadto w trybie indywidualnego zbierania głosów przedstawiciel (...) W. jako właściciel lokali niewyodrębnionych, któremu przysługuje udział wynoszący 6734/10000 części w nieruchomości wspólnej oddał głos „za”, wobec czego łącznie: „za” uchwałą głosowali właściciele lokali o numerach (...) oraz przedstawiciel (...) W. jako właściciel lokali niewyodrębnionych, to jest oddano 8 głosów, odpowiadających udziałowi wynoszącemu 8553/10000 części; głosów „przeciw” nie oddano; właściciel lokali numer (...) oddał trzy głosy „wstrzymujący się” odpowiadające udziałowi 940/10000. Wobec powyższego uchwała została podjęta.

M. S. (1) i A. I. zapoznali się z treścią podjętej uchwały w dniu 28 lipca 2011 r.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne.

Zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. nr 80 z 2000 r., poz. 903 – tekst jedn. ze zm.), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo o uchylenie uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Zdaniem Sądu Okręgowego powodowie dochowali zawitego 6-tygodniowego terminu do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały. Termin ten w niniejszej sprawie, w której uchwała została podjęta w trybie mieszanym, czyli w ten sposób, że głosy były zbierane częściowo na zebraniu, a częściowo poprzez indywidualne oddawanie głosów, należało liczyć od dnia doręczenia zawiadomienia o podjęciu uchwały wraz z jej treścią każdemu z właścicieli lokali. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie kwestionowała tego, że zaskarżona uchwała została podjęta w trybie mieszanym, a nawet okoliczność tę wprost przyznała.

Zgodnie z art. 23 § 3 ustawy o własności lokali, o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Tego wymogu pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie spełniła i w niniejszym postępowaniu nie wykazała, że zawiadomienie o podjęciu zaskarżonej uchwały powodom doręczono.

Pełnomocnik pozwanej Wspólnoty podnosił, że „jeżeli uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów lub w trybie mieszanym, członkowie wspólnoty mieszkaniowej powinni zostać powiadomieni pisemnie o treści podjętej uchwały. Obowiązek powiadomienia spoczywa na zarządzie lub zarządcy”. Jednakże uszło uwadze pełnomocnika, że czym innym jest kwestia zawiadomienia członka Wspólnoty Mieszkaniowej o projekcie uchwały,

która ma być podjęta, a czym innym kwestia zawiadomienia członka Wspólnoty o treści podjętej uchwały. Dopiero od tego drugiego momentu rozpoczyna swój bieg termin do zaskarżenia uchwały.

W związku z powyższym, bezprzedmiotowe było powoływanie się przez pozwaną Wspólnotę na zawiadomienie powodów o dacie zebrania członków Wspólnoty i projekcie uchwały mającej zapaść. Sąd Okręgowy dodatkowo podniósł, że na zebraniu mogą zostać wprowadzone poprawki do uchwały i podjęta uchwała może zawierać treść odmienną od jej projektu.

Dopiero na ostatnim terminie rozprawy, podczas zeznań w charakterze strony pozwanej, członek Zarządu pozwanej Wspólnoty – E. K. zeznała, że zaskarżona uchwała miała być „włożona” do jakiejś innej korespondencji, która nie została przez powodów odebrana. Do tej pory na liczne zobowiązania Sądu I instancji, dowód na tę okoliczność, że zawiadomienie o podjęciu uchwały zostało wysłane na adres pozwanych, nie został przez pozwaną Wspólnotę przedstawiony, strona pozwana wręcz utrzymywała, że nie było konieczności dokonywania takiego doręczenia.

Wątpliwości co do kwestii, czy zaskarżona uchwała została podjęta na zebraniu właścicieli lokali, czy też w okresie późniejszym – w trybie indywidualnego zbierania głosów nasuwa również treść protokołu sporządzonego w formie aktu notarialnego, a będącego sprawozdaniem z zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej, na którym została podjęta zaskarżona uchwała, która nie jest jednoznaczna.

Z treści tego protokołu wynika z jednej strony, że przedstawiciel (...) W. już „oddał głos” poza zebraniem, a z drugiej strony protokół zawiera także stwierdzenie, że przedstawiciel (...) W. „odda głos” w trybie indywidualnego zbierania głosów. W konsekwencji tych rozbieżności należy stwierdzić, że zapisy zawarte w omawianym akcie notarialnym nie są jasne. Z zapisów tych wynika raczej, że przedstawiciel (...) W. zagłosował po zebraniu. Nie można jednoznacznie z tych zapisów wywnioskować, że przedstawicielka (...) W. oddała głos przed zebraniem, ponieważ z treści protokołu wynika, że będzie ona oddawać swój głos w okresie późniejszym, właśnie w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Należy również zauważyć, że sam protokół został spisany przez notariusza 9 dni po odbytych zebraniu to jest w dniu 8 października 2010 r., podczas gdy zebranie odbyło się w dniu 29 września 2010 r. Zatem w dniu spisania protokołu przedstawiciel (...) W. tym bardziej mógł oddać swój głos, ale nastąpiło to już po zebraniu, a stosowny dokument dostarczono notariuszowi.

Sąd Okręgowy przyjął na korzyść strony powodowej, aby jej prawa były zachowane, iż przedstawiciel (...) W. oddał głos po zebraniu, a zatem tym bardziej istniała potrzeba doręczenia treści tej uchwały każdemu z właścicieli. Fakt, że załącznikiem do uchwały nr (...) była lista przeprowadzonego głosowania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej i że załącznik ten jest opatrzony datą 29 września 2010 r. (analogiczną do dnia podjęcia uchwały (...)) i w tej dacie został podpisany przez pełnomocnika (...) W. nie przesądza zasadności podnoszonego przez pozwaną twierdzenia, że dostarczono go przed rozpoczęciem zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, tym bardziej, że T. G. reprezentująca (...) W. na zebraniu członków Wspólnoty Mieszkaniowej, składając zeznania przed Sądem nie potrafiła powiedzieć, czy taką uchwałą w chwili zebrania dysponowała czy nie.

Sąd Okręgowy zauważył też, że ustalenie okoliczności, czy przedstawiciel (...) W. głosował przed czy po zebraniu członków Wspólnoty jest o tyle nieistotna dla ustalenia zachowania terminu do zaskarżenia uchwały, że bezsporny jest fakt, że uchwałę podjęto w trybie mieszanym, a w takiej sytuacji konieczne było doręczenie wszystkim właścicielom poszczególnych lokali zawiadomienia o jej treści.

W konsekwencji powyższych rozważań Sąd I instancji ustalił, że strona powodowa zachowała ustawowy termin na zaskarżenie uchwały, bo Wspólnota Mieszkaniowa nie udowodniła, aby powodom doręczono zawiadomienie o podjęciu uchwały numer (...).

Odnosząc się do podnoszonych przez powoda kwestii dotyczących obowiązku doręczenia mu pism od pozwanej Sąd Okręgowy zauważył, że sam fakt przedstawienia pełnomocnictwa dla radcy prawnego nie obligował pozwaną do dokonywania doręczeń korespondencji temu radcy prawnemu, gdyż nie ma tu zastosowania art. 133 § 3 k.p.c..

Argumentacja powodów o wadliwości zawiadomienia ich o terminie zebrania członków Wspólnoty była niezasadna, bowiem powód wskazując siedzibę kancelarii pełnomocnika, nie wskazał pozwanej, że wszelka korespondencja powinna być przesyłana na adres pełnomocnika, a okoliczność, że powodowie w dacie podejmowania uchwały nie mieszkali w będącym ich własnością lokalu pozostaje bez znaczenia, skoro powód nie wskazał pozwanej innego adresu dla doręczeń.

Sąd Okręgowy nie podzielił również szeregu argumentów powodów dotyczących dopuszczalności dokonania czy to nadbudowy, czy to adaptacji strychu, przede wszystkim z tego względu, że nie było to przedmiotem zaskarżonej uchwały. Wspólnota Mieszkaniowa już wcześniej podjęła uchwałę nr(...)z dnia 17 sierpnia 2009 r. dotyczącą samej możliwości dokonania takiej adaptacji co do zasady, natomiast zaskarżona przez powodów uchwała dotyczyła w zasadzie wyboru oferty i osoby, która miała dokonać adaptacji pomieszczenia strychu.

Sąd Okręgowy uznał, dzieląc argumentację powodów, że wybór oferenta w osobie J. B. narusza interesy poszczególnych właścicieli lokali, w tym powodów i narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, co wynika z analizy złożonych ofert, jak również zeznań świadków i strony pozwanej, w których przedstawiono przebieg wyboru ofert.

Prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną oznacza, w zakresie wyboru ofert na przebudowę strychu, wybór najkorzystniejszej dla Wspólnoty, czyli właścicieli lokali, oferty. Najkorzystniejszej w sensie finansowym, tak, aby Wspólnota uzyskała jak największe środki, a także w sensie uzyskania innych świadczeń, udogodnień, gwarancji etc. Rację ma strona pozwana twierdząc, że do wyboru ofert składanych wspólnocie mieszkaniowej nie ma zastosowania ustawa o zamówieniach publicznych. Nie oznacza to jednak, że wybór oferty może zostać dokonany wbrew zasadom prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub z naruszeniem interesów poszczególnych właścicieli.

Pozwana Wspólnota nie wykazała w niniejszym postępowaniu, że oferta J. B. była najkorzystniejszą ze złożonych ofert, zarówno w sensie finansowym, ponieważ w innych ofertach wskazywane były wyższe kwoty, jak też w zakresie innych świadczeń zaproponowanych wspólnocie przez oferentów.

Fakt, że w ofercie złożonej przez J. B. znalazło się stwierdzenie, że jeśli inni oferenci zaoferują wyższe kwoty, to prosi on o skorzystanie z prawa pierwokupu, nie przesądza jeszcze o zasadności tego żądania i że w konsekwencji ten wniosek zasługiwał na uwzględnienie. Należy bowiem zauważyć, że taki sam wniosek został zawarty w ofercie złożonej przez M. S. (2). B. i co więcej, został on umotywowany, w przeciwieństwie do wniosku złożonego przez J. B..

Oceniając wniosek J. B. o „przyznanie mu prawa pierwokupu” można domniemywać, że na wzór uregulowań zawartych w kodeksie cywilnym, osoba korzystająca z tego prawa – osoba, której prawa tego się udzieli, w przypadku gdy inni oferenci zaoferują wyższą kwotę, będzie zobowiązana zapłacić sumę równoważną najwyższej zaoferowanej kwocie. Jednakże z oferty J. B. nie wynika wprost, że zapłaci on taką kwotę, która jest wymieniona w pozostałych ofertach, jeżeli będzie to kwota wyższa. Zdaniem Sądu Okręgowego, tego rodzaju zastrzeżenie w ofercie nie było, po pierwsze wystarczające, a po drugie brak było w niniejszej sprawie jakiegokolwiek czy to zawartego w uchwale, czy też przedstawionego przez stronę pozwaną uzasadnienia Wspólnoty, dlaczego oferta J. B. była najkorzystniejsza, oprócz tego, że jego matka jest właścicielką lokalu położonego bezpośrednio pod pomieszczeniem, które miało być adaptowane.

Okoliczność ta, w ocenie Sądu I instancji, może mieć znaczenie w kwestii wyboru oferenta, jednakże nie może przesądzać o tym, że taka oferta zostanie uznana za najkorzystniejszą dla wspólnoty mieszkaniowej, z pominięciem innych istotnych czynników.

Oferta J. B., jeżeli chodzi o kwestię zawartego w niej wniosku o przyznanie „prawa pierwokupu”, nie była jednoznaczna. Nie wiadomo bowiem, jak wykonanie tego prawa miałoby być rozumiane. Zgodnie z ogólnymi zasadami zawartymi w kodeksie cywilnym, jeżeli danemu podmiotowi przysługuje prawo pierwokupu, to podmiot, który z niego chce skorzystać już wie, jaką cenę ma zapłacić, decyduje się, czy taką cenę chce zapłacić i w konsekwencji korzysta z prawa

pierwokupu i taką cenę uiszcza, czy też nie decyduje się na skorzystanie z prawa pierwokupu i nie płaci ceny, uznając na przykład, że jest za wysoka. Tymczasem z oferty J. B. zdaje się wynikać, że J. B. zapłaci każdą cenę, jaka zostanie zaoferowana ponad kwotę zaproponowaną przez niego samego w złożonej przez niego ofercie. Trudno uznać takie oświadczenie za skuteczne, skoro jednym z podstawowych elementów (essentialia negotii) oferty na adaptację strychu była cena jaką oferent byłby skłonny zapłacić na rzecz pozwanej.

Uznanie „prawa pierwokupu” za skutecznie zastrzeżonego w ofercie J. B. było sprzeczne z istotą przeprowadzenia konkursu ofert. Z istoty konkursu ofert, wynika bowiem równość praw oferentów, a celem dla zamawiającego jest uzyskanie jak najlepszej oferty. Oferenci z zasady nie wiedzą, jakie inne oferty zostaną złożone, na jakich warunkach, w tym jakie ceny zostaną zaproponowane. W interesie oferentów jest złożenie oferty z jak najniższą ceną, po to, aby zapłacić za adaptację strychu jak najmniej, a z drugiej strony, nie wiedząc jakiej treści zostaną złożone inne oferty, oferent ryzykuje podając być może wyższą kwotę niż mógłby podać, gdyby znał propozycje innych oferentów. Taki rzeczywisty konkurs, bez uprzywilejowania żadnego z oferentów, jest korzystny dla zamawiającego.

Nie jest zachowaniem uczciwych zasad konkursowych pozwolenie jednemu z oferentów, żeby zaproponował jedną z najniższych kwot za adaptację strychu i zastrzegł jednocześnie, że warunkowo zapłaci wyższą kwotę, jeśli inni ją zaoferują. Podobnie nie jest zachowaniem uczciwych zasad konkursowych negocjowanie z jednym z oferentów – J. B., podczas gdy inni oferenci być może złożą jeszcze korzystniejszą ofertę niż J. B., ale nie mieli takiej możliwości. Przyjęcia z zasady oferty J. B., z bliżej nieznanym względów, nie można uznać za korzystne dla pozwanej Wspólnoty.

Nie wiadomo, na ile możliwości finansowe J. B. i opłacalność w jego interesie uzasadniałyby przystąpienie do umowy, ponieważ niektóre inne oferty złożone Wspólnocie były dwukrotnie większe, a różnica wynosiła prawie 100%. Jest to różnica bardzo duża, a więc nie wiadomo na ile J. B. chciałby z „prawa pierwokupu” skorzystać, a na ile nie. Tymczasem w zaskarżonej uchwale wprost narzucono, że J. B. za nabyte przez siebie prawo do adaptacji strychu zobligowany był zapłacić 576.000 zł., przy jego ofercie wynoszącej 300.000 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego, w interesie Wspólnoty było przede wszystkim uzyskanie jak najbardziej korzystnej oferty zarówno w sensie finansowym, jak też również w zakresie świadczeń w naturze – tak jak to zostało wskazane między innymi w ofercie złożonej przez architektów A. K. (1) oraz A. von H., którzy zaproponowali dodatkowe świadczenia w postaci: pomocy i przeprowadzeniu nadzoru architektonicznego remontu, modernizacji elewacji, części wspólnych budynku, aranżacji z modernizacją dziedzińca wewnętrznego, jak też w ofercie Ł. L., który zaproponował ponadto kompleksowe ocieplenie budynku, obróbki blacharskie, wymianę rynien, projekt adaptacji terenu należącego do wspólnoty, zabudowę śmietnika, remont klatek schodowych oraz inne prace remontowo – wykończeniowe wspólnie uzgodnione przez strony za łączną sumę 495.000.

Z tych względów Sąd Okręgowy uznał, że brak jest wystarczających dowodów i przesłanek, aby twierdzić, że oferta złożona przez J. B. była ofertą najkorzystniejszą i wiarygodną. Z zeznań świadków, powoda, a nawet z zeznań złożonych przez E. K. w imieniu strony pozwanej, wynika że J. B. nie miał wystarczających środków na to, aby wykonywać adaptację po żadnej z zaoferowanych kwot.

Gdyby rzeczywiście J. B. mógł otrzymać pomoc od innych osób, powinno to być w jakikolwiek sposób skonkretyzowane, aby ofertę J. B. uznać za najkorzystniejszą. Jeżeli zostało złożonych 10 ofert, w tym co najmniej kilka z nich było ofertami korzystniejszymi w sensie finansowym, a również zawodowym, tak jak to miało miejsce na przykład w sytuacji oferentów, którzy byli architektami zajmującymi się projektowaniem i adaptacją pomieszczeń i w ich ofertach były oświadczenia, że już takimi adaptacjami się zajmowali, to wymagało to by oferta złożona przez J. B. była uwiarygodniona jakimkolwiek dokumentem, że ktoś go będzie wspierał finansowo, czy też w jakikolwiek inny sposób.

Zdaniem Sądu Okręgowego, wybranie oferty J. B. bez wykazania, że jest to oferta najlepsza było działaniem na niekorzyść wspólnoty mieszkaniowej.

Odnosząc się natomiast do twierdzeń strony pozwanej dotyczących korzystania z dodatkowych usług ze strony architektów odpłatnie, należy zauważyć, że jeżeli dana oferta została przyjęta, to zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego wiązałaby ona oferenta. Z oferty architektów wynika, że dodatkowe usługi miały być wykonane nieodpłatnie. Jeśli ta oferta została przyjęta przez Wspólnotę, to byłaby wiążąca dla oferenta.

W ocenie Sądu Okręgowego niezasadne były zarzuty powodów, że w uchwale nie zawarto kwestii dotyczących szczegółów umowy, gdyż ewentualne późniejsze dopracowanie różnych szczegółów jest pozostawianiem w gestii zarządu, który zawiera taką umowę. Można tego rodzaju postanowienia zawrzeć w uchwale, jednakże w uchwale winny znaleźć się najważniejsze – podstawowe kwestie dotyczące wyboru oferenta i ceny nabycia.

Mając na uwadze powyższe rozważania faktyczne i prawne, Sąd uwzględniając żądanie pozwu, uchylił zaskarżoną uchwałę.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana Wspólnota, zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

1) dokonanie błędnych ustaleń faktycznych sprawy poprzez uznanie, że powodowie dotrzyмали terminu na zaskarżenie uchwały nr (...) z dn. 29.09.2010 r. Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” zastrzeżonego w art. 25 ust. 1 a ustawy z dn. 24.06.1994 r. o własności lokali,

2) naruszenie przepisów postępowania tj. przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) poprzez:

a. nieuzasadnione pominięcie podnoszonej przez pozwaną okoliczności, że korespondencja z listopada 2010 r. zawiadomiła powodów na adres ich lokalu o podjęciu zaskarżonej uchwały poprzez skierowanie przesyłki zawierającej kopię aktu notarialnego - protokołu z zebrania z dn. 29.09.2010 na którym podjęto zaskarżoną uchwałę, która po dwukrotnym awizowaniu zwrócono, ze skutkiem doręczenia,

b. bezpodstawne uznanie za w pełni wiarygodne zeznań świadka J. S. córki powódki, które nie korespondowały z zeznaniami pozostałych świadków, bez wzięcia pod uwagę faktu, że świadek był jednym z kontroferentów Pana J. B. przy konkursie ofert na sprzedaż strychu wspólnotowej nieruchomości, przez co mogła mieć interes w uchyleniu niekorzystnej dla niej uchwały pozwanej Wspólnoty,

c. bezpodstawną odmowę wiarygodności co do części zeznań świadków A. K. (2), T. G. i E. K. w zakresie, w jakim zeznawali oni na okoliczność przyczyn uznania oferty J. B. za najkorzystniejszą z punktu widzenia Wspólnoty, podczas, gdy zeznania te były spójne z materiałem dowodowym i prezentowały faktyczny przebieg zdarzeń obrazując sposób postępowania członków pozwanej Wspólnoty przy wyborze oferty,

d. dokonanie oceny zaskarżonej uchwały pod kątem wypłacalności wybranego oferenta J. B. przy braku jakichkolwiek dowodów na występujące po jego stronie problemy w tym zakresie oraz braku wpływu tej okoliczności na ważność podjętej uchwały,

3) naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali poprzez dowolne przyjęcie, że wybór dokonany przez Wspólnotę Mieszkaniową wskazujący na ofertę J. B. jako najkorzystniejszą narusza interes powodów i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bez wskazania jakiego rodzaju interes i jakie konkretnie zasady doznały uszczerbku, podczas, gdy Wspólnota Mieszkaniowa miała prawo ocenić korzystność propozycji J. B. ze względu na swe własne preferencje, biorąc pod uwagę nie tylko obiektywne kryteria (jak oferowana cena) ale także łatwość wykonania prac z uwagi na sąsiedztwo oferenta z remontowanymi pomieszczeniami oraz sympatię i zaufanie, jakim był on obdarzony przez członków Wspólnoty.

W apelacji pozwana Wspólnota, na podstawie art. 381 k.p.c., wniosła o dopuszczenie dowodu z:

- dokumentu w postaci oświadczenia P. N. z dn. 11.09.2013 r., potwierdzającego, że podpis przedstawiciela(...)W. Pani A. B. został przez nią złożony w dniu zebrania 29.09.2010 r.,

- dokumentów w postaci kopii kopert wraz z zawartością tj. wezwaniem do zapłaty z dn. 05.11.2010 r., powiadomieniem o stanie konta z dn. 04.11.2010 r., kartoteką lokalu na dzień 10.10.2010 r., zawiadomieniem o zwołaniu zebrania na dzień 15.11.2010 r., powiadomieniem o wysokości opłat z dn. 01.07.2010 r. wraz z którymi doręczono powodowi kopię aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dn. 08.10.2010 r. (w załączeniu pierwsza strona przesłanego aktu, który w całości znajduje się w aktach sprawy), które to przesyłki zostały dwukrotnie awizowane pod adresem powodów i zwrócone pozwanej ze skutkiem doręczenia,

- zeznań świadka Pani B. R. - administratora nieruchomości przy ul. (...) w W. na okoliczność faktu i terminu skierowania do powodów przesyłek zawierających kopię aktu notarialnego - protokołu z zebrania w dn. 29.09.2010 r. oraz zwrotu tych przesyłek po dwukrotnym bezskutecznym awizowaniu,

Konieczność powołania tych dowodów powstała w wyniku analizy uzasadnienia zaskarżonego wyroku, w którym Sąd Okręgowy kwestionuje te okoliczności, mimo, iż były one podnoszone przez przedstawicieli pozwanej Wspólnoty w trakcie postępowania przed Sądem I instancji przy braku jakiegokolwiek przeciwdowodu ze strony powodowej, a ich uwzględnienie prowadziłoby do ustalenia kwestii prejudycjalnej dla przedmiotowego postępowania tj. nie zachowania przez powodów terminu do złożenia powództwa z art. 25 ustawy o własności lokali;

W apelacji wniesiono o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i orzeczenie co do kosztów postępowania, ewentualnie uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania wraz z orzeczeniem o kosztach w instancji odwoławczej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna, a zaskarżony wyrok jako odpowiadający prawu jest prawidłowy.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, bo tylko przy prawidłowo ustalonym stanie faktycznym, możliwe jest właściwe zastosowanie prawa materialnego.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., jest całkowicie chybiony, bowiem Sąd Okręgowy po przeprowadzeniu całego postępowania dowodowe i dopuszczeniu wszystkich dowodów zgłoszonych przez strony, których oceny dokonał zgodnie z regułami oceny dowodów wynikającymi z art. 233 § 1 k.p.c., poczynił prawidłowe ustalenia stanu faktycznego, które to ustalenia, Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Czyniąc rozważania co do zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wskazać trzeba w pierwszej kolejności, iż według ugruntowanego w orzecznictwie stanowiska, zarzut obrazy wskazanego przepisu nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystniejszych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, oceny materiału dowodowego (zob. postanowienie SN z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99). Wykazanie przez skarżącą, iż Sąd naruszył przepis art. 233 § 1 k.p.c. oraz że fakt ten mógł mieć istotny wpływ na wynik sprawy, nie może być zastąpione odmienną interpretacją dowodów zebranych w sprawie, chyba, że strona jednocześnie wykaże, iż ocena dowodów, przyjęta przez Sąd za podstawę rozstrzygnięcia, przekracza granice swobodnej oceny dowodów (zob. wyrok SN z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00). Oznacza to, że postawienie zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącą stanu faktycznego przyjętego przez nią na podstawie własnej oceny dowodów. Osoba skarżąca może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że Sąd naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności oraz mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99).

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy przeprowadził skrupulatną analizę każdego z zaoferowanych dowodów, dokonując konfrontacji ich treści oraz zwracając przy tym uwagę na niezwykle istotną, dla podjęcia prawidłowego rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie, kwestię oceny zaskarżonej uchwały pod kątem interesu powodów i prawidłowości zarządzania nieruchomością wspólną. Proces oceny dowodów, a zwłaszcza przyczyn dla których poszczególnym dowodom Sąd I instancji odmówił wiarygodności został w sposób wyczerpujący i rzetelny przedstawiony w uzasadnieniu do zaskarżonego wyroku. Kwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (por. postanowienie SN z 10 stycznia 2002 r. sygn. II CKN 572/99, Lex nr 53136). Stwierdzić także należy, iż jeżeli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok SN z 27 września 2002 r. sygn. II CKN 817/00, Lex nr 56906). Apelacja nie wykazuje, aby ocena dowodów oraz oparte na niej wnioski były dotknięte powyższymi uchybieniami. Niekorzystna dla skarżącej ocena dowodów i powzięcie przez Sąd Okręgowy odmiennych ocen niż te, które obejmowało stanowisko procesowe strony powodowej, nie mogło w tej sytuacji uzasadniać sformułowania zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów.

Zdaniem Sądu II instancji, w apelacji nieskutecznie zakwestionowano dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę zeznań świadków J. S., A. G., T. G. i E. K.. Oparcie przez pozwaną zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. jedynie na własnej, samodzielnie dokonanej ocenie zeznań świadków J. S., A. G., T. G. i E. K. nie mogło więc doprowadzić do oceny dowodów odmiennej niż ta, którą przeprowadził Sąd I instancji, zaś co do zeznań J. S., to w żaden sposób nie można ich zdyskwalifikować tylko z tej przyczyny, że była ona jedną z osób ubiegających się o adaptację i kupno pomieszczenia strychoowego.

Reasumując powyższe rozważania, należy stwierdzić, iż ocena dowodów dokonana przez Sąd Okręgowy jest prawidłowa i zasługuje na akceptację. A w konsekwencji podzielić należy ustalenia faktyczne Sądu I instancji.

Pozwana, w ramach zarzutu sprzeczności ustaleń z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w istocie kwestionuje dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę prawną stanu sprawy.

W toku procesu przed Sądem Okręgowym, jak również w apelacji, strona pozwana przedstawiała dwa wzajemnie sprzeczne stanowiska, co do sposobu podjęcia zaskarżonej uchwały, a w konsekwencji co do potrzeby jej doręczenia.

W pierwszej kolejności twierdziła, że przedstawiciel (...) W. oddał swój głos w dniu 29 września 2010r. przed zebraniem w Kancelarii Notarialnej, a na zebraniu które odbyło się w tym samym dniu, kontynuowano głosowanie i głosy oddali obecni na nim członkowie pozwanej Wspólnoty, a tym samym termin do zaskarżenia przedmiotowej uchwały rozpoczął bieg w dniu 29 września 2010 r.

W dalszej kolejności strona skarżąca przedstawiła odmienne stanowisko podając, iż uchwałę podjęto w trybie mieszanym i przesłano ją członkom Wspólnoty, nie przedstawiła jednak w toku procesu przed Sądem Okręgowym, dowodu doręczenia powodom czy też innym członkom Wspólnoty, dowodów doręczenia zaskarżonej uchwały.

Dopiero w apelacji zgłoszono wniosek o dopuszczenie dowodów w postaci dokumentów tj. kopii kopert wraz z zawartością(m.in. kopii zaskarżonej uchwały) i pisemnego oświadczenia notariusza sporządzającego protokół z zebrania członków Wspólnoty, które odbyło się w dniu 29 września 2010 r. oraz dowód z zeznań świadka B. R. na okoliczność „faktu i terminu skierowania do powodów przesyłek zawierających kopie protokołu z zebrania w dniu 29.09 2010 r. oraz zwrotu tych przesyłek po dwukrotnym bezskutecznym awizowaniu”.

Sąd Apelacyjny oddalił te wnioski dowodowe jako spóźnione. Jak stanowi art. 381 k.p.c. sąd II instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem I instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. Uregulowanie zawarte w tym przepisie jest wyrazem dążenia do koncentracji materiału dowodowego przed sądem I instancji. Potrzeba powołania nowych faktów i dowodów powinna być następstwem zmienionych okoliczności sprawy, które są niezależne od zapadłego rozstrzygnięcia pochodzącego od sądu I instancji albo otwarcia się możliwości dowodzenia okoliczności faktycznych wcześniej niemożliwych do wykazania z przyczyn obiektywnych. Strona, która dopuszcza się zaniedbania w zakresie przysługującej jej inicjatywy dowodowej w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, musi się liczyć z tym, że sąd II instancji jej wniosku dowodowego nie uwzględni (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2002 r., IV CKN 980/00, LEX nr 53922). W ocenie Sąd Apelacyjny nie istniały żadne przyczyny obiektywne uniemożliwiające wcześniejsze zgłoszenie przez stronę apelującą dowodów zaoferowanych dopiero w apelacji. Taką przyczyną nie może być „analiza uzasadnienia zaskarżonego wyroku” na co powołuje się strona skarżąca, bowiem samo tylko subiektywne przekonanie strony, że przytaczane przez nią twierdzenia będą wystarczające do uwzględnienia powództwa przed sądem I instancji, nie usprawiedliwia powołania dowodów dopiero w postępowaniu odwoławczym, zwłaszcza że strona powodowa przed Sądem Okręgowym była reprezentowana przez fachowego pełnomocnika. Nie stanowi też samoistnej podstawy powołania się w apelacji na nowe fakty i dowody wydanie przez sąd I instancji niekorzystnego dla strony orzeczenia (por. Sąd Najwyższego z dnia 24 marca 1999 r., I PKN 640/98, OSNP 2000/10/389).

Myli się również strona skarżąca odwołując się w apelacji do obowiązku sądu „do dotarcia do prawdy obiektywnej”. Należy mieć tu na uwadze fakt, że ustawą z dnia 1 marca 1996 r. o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego. (Dz. U. Nr 43, poz. 189) zmieniono przepisy: art. 3 k.p.c. (poprzez skreślenie § 2), art. 232 k.p.c. oraz treść art. 6 k.p.c., w ten sposób wprowadzając dominację zasady kontradyktoryjności w procesie cywilnym, usuwając zasadę odpowiedzialności sądu za rezultat postępowania dowodowego – zasadę prawdy obiektywnej, zachowując pewne uprawnienia sądu, ograniczono jego obowiązki. Dysponentami tego postępowania są strony. Stosownie do przepisu art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, a działanie sądu z urzędu i przeprowadzenie dowodu niewskazanego przez stronę jest po uchyleniu art. 3 § 2 dopuszczalne tylko w wyjątkowych sytuacjach procesowych oraz musi wynikać z opartego na zobiektywizowanej ocenie przekonania o konieczności jego przeprowadzenia (wyrok SN z dnia 9 września 1998 r., II UKN 182/98, OSNP 1999, nr 17, poz. 556), co w rozpoznawanej sprawie nie miało miejsca.

Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego, Sąd Apelacyjny w pełni podziela dokonaną przez Sąd Okręgowy, w tak ustalonym stanie faktycznym, ocenę prawną. Nie ulega wątpliwości, że zaskarżoną uchwałę podjęto w trybie mieszanym, a zatem w oparciu o art. 23 § 3 ustawy o własności lokali, o jej treści każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie, a zatem sześciotygodniowy termin do zaskarżenia przedmiotowej uchwały, zgodnie z art. 25. 2 ww. ustawy należałoby liczyć od dnia powiadomienia powodów o treści uchwały. Skoro pozwana nie udowodniła, że zaskarżoną uchwałę doręczyła powodom, to nie może teraz powoływać się skutecznie na upływ terminu do jej zaskarżenia.

W pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przeprowadzono w pełni prawidłową ocenę zaskarżonej uchwały w świetle przesłanek wynikających z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Słusznie w odpowiedzi na apelację powołano się na pogląd zgodnie z którym, sąd weryfikując zasadność powództwa o uchylenie uchwały winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w uchwale. W świetle poczynionych ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy uprawniony był przyjąć, wbrew stanowisku strony skarżącej, iż zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, bo wybór oferty J. B. na przebudowę i adaptację strychu, nie jest najkorzystniejszym, tak pod względem finansowym, jak i porównując dodatkowe świadczenia zaproponowane przez innych oferentów. Rację ma skarżąca, że o wyborze oferty mogły zdecydować różne względy, ale winny być one precyzyjnie określone i znane tak wszystkim członkom Wspólnoty, jak i oferentom, lecz nie mógł być tu brany pod uwagę osobisty stosunek do oferenta w postaci szacunku, sympatii czy zaufanie, bo zarząd nieruchomością wspólną, w świetle ustawy o własności lokali, rozumiany jest w znaczeniu gospodarczym, jako obowiązek zapewnienia należytego stanu nieruchomości i polega na prawidłowej gospodarce

ekonomiczno- finansowej. Wybór oferty, która nie jest najkorzystniejszą pod względem ekonomicznym, wbrew stanowisku skarżącej, w sposób oczywisty narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Należy też zauważyć, że J. B. w swojej ofercie nie zaoferował takiej kwoty, jaką ostatecznie przyjęto w zaskarżonej uchwale i do której zapłaty go zobowiązano, co zdaniem Sądu Apelacyjnego, może budzić wątpliwości co do możliwości zapłaty przez niego kwoty wynikającej z zaskarżonej uchwały, a znacznie wyższej niż oferowana przez niego. Samo powoływanie się w zeznaniach przez E. K. na możliwość udzielenia J. B. wsparcia finansowego przez O. (...) S. zo.o. bez wykazania na jakiej podstawie i na jakich zasadach miałyby to nastąpić, bez poparcia tego innymi dowodami, nie jest tu wystarczające. Wszystkie te okoliczności mogą także świadczyć o nierzetelności w podjęciu zaskarżonej uchwały. Trudno też zgodzić się ze skarżącą, że w przypadku braku możliwości finansowych zaspokojenia przez J. B., zobowiązań wynikających z zaskarżonej uchwały, Wspólnota mogłaby dochodzić ich spełnienia na drodze sądowej, bo w uchwale nie zastrzeżono żadnych terminów.

Reasumując powyższe, Sąd Okręgowy uprawniony był do przyjęcia, że zaskarżona uchwała sprzeczna jest z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a tym samym w sposób oczywisty narusza interes powodów, co skutkowało jej uchyleniem na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Z tych względów, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w wyroku, z konsekwencją dla rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego wynikająca z art. 98 k.p.c.