

Sygn. akt I ACa 150/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Lucyna Świdowska-Pilis (spr.)
Sędziowie :	SA Anna Bohdziewicz SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa K. O.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 6 listopada 2014 r., sygn. akt I C 196/14

oddala apelację.

I ACa 150/15

UZASADNIENIE

Powódka K. O. wnosila o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul (...) w S. o numerach: (...), (...), (...), (...) i (...) – podjętych na zebraniu członków Wspólnoty w dniu 31 marca 2014 r.

Uzasadniając pozew powódka wskazywała, że:

- uchwała nr (...) narusza postanowienia ustawy o własności lokali, interes wspólnoty i jej słuszny interes, ukazuje łamanie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Uchwała ta dotyczy zwrotu nadwyżki powstałej na funduszu remontowym, wynikającej z różnicy pomiędzy wpłaconymi zaliczkami przez właścicieli a poniesionymi kosztami. Koszty te powinny być pokrywane proporcjonalnie do udziałów właścicieli. Przed podjęciem uchwały

należało dokonać korekty naliczeń zaliczek na fundusz remontowy od 2004 r. wprowadzając naliczenia według powierzchni mieszkalnej i przynależnej.

- Uchwała nr (...) w punkcie (...) w sprawie korekty naliczeń zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i centralne ogrzewanie wg powierzchni mieszkalnej i przynależnej za okres od 01.01.2013r do 31.03.2013r narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, przepisy prawa energetycznego, ustawę o własności lokali oraz interes właścicieli. W piśmie procesowym z dnia 29 września 2014 r. powódka wносиła o stwierdzenie nieważności w/w uchwały z powodu jej niezgodności z prawem.

-Uchwała nr (...) dotycząca rozliczenia niedoboru w mediach narusza zasady prawidłowego zarządzania, przepisy ustawy o własności lokali oraz interes właścicieli. Wspólnota nie ma prawa gospodarować lokalami, które są własnością członków wspólnoty. Skoro właściciel lokalu nr (...) nie regulował należności za media to należności te mogą być zapłacone tylko z dobrowolnych wpłat oznaczonych osób. Zarząd nie powinien był swobodnie dysponować środkami wpłaconymi przez właścicieli na fundusz remontowy. Powstały niedobór winien być regulowany przez właścicieli po zakończeniu roku obrachunkowego.

-Uchwała (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego narusza zasady prawidłowego zarządzania, przepisy prawa, interes właścicieli. Bilanse otwarcia „kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej” w roku 2013 różnią się od bilansu zamknięcia roku 2012 i bilansu otwarcia 2013 jakie prezentowano członkom wspólnoty na zebraniu w dniu 26 marca 2013. Ponadto w sprawozdaniu finansowym za rok 2013 w przychodach i zaliczkach do zwrotu właścicielom podane kwoty wynikłe z naliczeń i wpłat są niezgodne z art. 12 ustawy o własności lokali.

-Uchwała (...) jest niezgodna z prawem energetycznym, gdyż określa wysokość zaliczek na centralne ogrzewanie według powierzchni mieszkalnej i przynależnej i godzi w właścicieli, którzy mają większe powierzchnie przynależne do lokali.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul (...) w S. wносиła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu pozwana zarzucała, że powódka uchybiła sześciotygodniowemu terminowi, określonymu w ustawie o własności lokali.

Oдноśnie uchwały (...) pozwana podniosła, że niemożliwe jest dokonywanie korekty naliczeń od 2004 r. Wspólnota corocznie podejmuje uchwały o udzieleniu absolutorium zarządowi wspólnoty o zarządcy, powódka mogła więc zaskarżyć uprzednie uchwały, czego nie zrobiła, kwestionowanie naliczeń za rok 2004 i następne jest więc spóźnione.

Oдноśnie pkt(...) uchwały (...) pozwana podnosiła, że niemożliwe jest zaskarżenie wyłącznie pkt. (...) gdyż jest on ściśle związany z dalszą częścią uchwały. Budynek wspólnoty ma określone potrzeby ciepłne. Umowa na dostawę ciepła, którą zawiera Wspólnota, obejmuje cały budynek. Powierzchnia mieszkalna i przynależna poszczególnych członków wspólnoty odpowiada wysokości udziałów poszczególnych członków.

Co do uchwały nr (...) pozwana wskazywała, że jest zgodna z art. 17 ustawy o własności lokali i dotyczy pokrycia odpowiedniej części długu wobec kontrahentów zewnętrznych. Nieudzielanie pomocy zadłużonemu lokalowi spowodowałoby odcięcie mediów, a skutki tego odczuliby wszyscy członkowie wspólnoty. Podjęcie przez zarząd kroków mających na celu polubowne załatwienie sprawy odniosło skutek i właściciele lokalu nr (...) spłacają zadłużenie.

Oдноśnie uchwały (...) pozwana podawała, że kwestia dotycząca różnic bilansów została wyjaśniona członkom wspólnoty. Błędne zaliczenie wpłat zostało skorygowane, a członkowie Wspólnoty zostali o tym powiadomieni.

Do zarzutów oдноśnie uchwały (...) pozwana ustosunkowała się analogicznie jak do uchwały (...).

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej oddalił powództwo.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powódka K. O. jest właścicielką lokalu nr (...) w budynku przy ul (...) w S.. Wspólnota składa się z 9 lokali mieszkalnych. W dniu 31 marca 2014 r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty, w którym uczestniczyła powódka. Poddano pod głosowanie 9 uchwał, w tym 5 objętych przez powódkę żądaniem pozwu. Uchwała (...) została podjęta większością głosów, powódka wstrzymała się od głosu. Uchwała dotyczy zwrotu nadwyżki powstałej na funduszu remontowym na dzień 31 grudnia 2013 r., wynikłej z różnicy pomiędzy wpłaconymi zaliczkami przez właścicieli a poniesionymi kosztami. Właściciele w drodze uchwały postanowili zwrócić nadwyżkę przypadającą na każdego właściciela wyliczoną na podstawie dokonanych przez niego wpłat. Uchwała (...) została podjęta większością głosów, powódka wstrzymała się od głosu. Właściciele w drodze uchwały zdecydowali aby za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 marca 2013 r. dokonać korekty zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i centralne ogrzewanie, wprowadzając naliczenia według powierzchni mieszkalnej i przynależnej. Wpłaty zaliczki na funduszu eksploatacyjnym powiększą przychody w 2014 r. natomiast na centralne ogrzewanie zmniejszą niedobór w 2013 r. Uchwała (...) została podjęta większością głosów. Powódka nie brała udziału w głosowaniu. Właściciele zdecydowali aby niedobory wynikające z rozliczenia mediów na dzień 31 marca 2013 r. rozliczyć w następujący sposób: niedobór na wodzie, ściekach i wywozie śmieci zostanie uregulowany po spłacie zadłużenia przez właściciela lokalu nr (...); niedobór na centralnym ogrzewaniu pomniejszony o dopłatę i spłatę zadłużenia z lokalu nr (...) rozdzielić na właścicieli wg powierzchni lokali mieszkalnych i przynależnych. Uchwała (...) została podjęta większością głosów. Powódka wstrzymała się od głosu. Właściciele zatwierdzili sprawozdanie finansowe stanowiące załącznik nr (...) do uchwały. Uchwała (...) została podjęta większością głosów. Powódka nie brała udziału w głosowaniu. Właściciele zatwierdzili plan finansowo-gospodarczy Wspólnoty na rok 2014.

W ocenie Sądu pierwszej instancji powódka nie uchybiła terminowi do zaskarżenia uchwał określonego w art. 25 ust 1a ustawy o własności lokali. Powódka przesłała pozew zaskarżający uchwały z dnia 31 marca 2014 r. pocztą, nadając przesyłkę w dniu 12 maja 2014 r., a więc przed upływem ustawowego terminu. Odnosząc się do samych uchwał to stwierdził Sąd, że brak podstaw do stwierdzenia ich nieważności bądź uchylecia. Naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały, nie uzasadnia jej uchylecia na podstawie art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali. Naruszenie tego interesu stanowi bowiem kategorię obiektywną ocenianą także światłem zasad współżycia społecznego. Powódka w żaden sposób nie wykazała niegospodarności, naruszenia interesów jednego z członków wspólnoty kosztem innych.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację złożyła powódka, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości ewentualnie o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, z pozostawieniem temuż Sądowi orzeczenia o kosztach sądowych. Nadto powódka wniosła o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Skarżąca zarzucała:

- 1) niesłuszne oddalenie powództwa i wysnucie błędnego wniosku o niezasadności powództwa;
- 2) w istocie nierozpoznanie sprawy;
- 3) błędną ocenę, że zaskarżone uchwały nie spełniają wymogów określonych w art. 25 ust. 1 u.w.l. i bezzasadne uznanie, że zaskarżone uchwały są zgodne z przepisami prawa, zasadami zarządzania nieruchomością wspólną, zapisanymi w rozdziale 4 u.w.l. oraz że nie naruszają one interesu właściciela lokalu, podczas gdy dogłębna analiza i właściwa ocena treści uchwał i materiału dowodowego pozwala na ustalenie zasadności wniosków zapisanych w pozwie;
- 4) niewyczerpujące rozpoznanie dowodów, a szczególnie opinii Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Transportu i Rozwoju w W. z dnia 30 kwietnia 2014 r., będącej odpowiedzią na zapytania dotyczące funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, w której to opinii są wyjaśnienia wskazujące, że części zaskarżonych uchwał Wspólnoty są niezgodne z przepisami prawa i zasadami zarządzania nieruchomością wspólną;

5) przyjęcie w ustaleniach faktycznych dotyczących uchwały (...) wyłącznie treści zapisanej w postanowieniach tej uchwały bez zweryfikowania jej z treścią dokumentu z dnia 31 marca 2014 r., obrazującego rzeczywiste rozliczenia poczynione przez zarządcę administrującego Wspólnotą;

6) pominięcie faktu, że na treść i realizację uchwały (...) mają wpływ wieloletnie naruszenia przepisu bezwzględnie obowiązującego, tj. art. 12 ust. 2

u.w.l. określającego, że „właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów” oraz pominięcie faktu, że Zarząd Wspólnoty nie dokonał korekty wadliwych naliczeń;

7) niedostrzeżenie, że uchwała (...) prowadzi do pokrzywdzenia właścicieli lokali mających mniejsze udziały w nieruchomości wspólnej i może też obciążyć właścicieli - w tym powódkę - koniecznością zwrotu z odsetkami 19% ulgi podatkowej z lat 2004-2005 i być może koniecznością odprowadzenia 18% podatku PIT od kwoty środków zwracanych właścicielom lokali z funduszu remontowego Wspólnoty;

8) zaniechanie wszechstronnego rozważenia każdej zaskarżonej uchwały odrębnie (opłata sądowa została wniesiona od 5 zaskarżonych uchwał); brak analizy treści zaskarżonych uchwał i błędne uznanie, że jest „brak także podstaw do stwierdzenia nieważności bądź uchylenia pozostałych uchwał”;

9) błędną ocenę celowości, gospodarności i rzetelności decyzji Wspólnoty wyrażonej w zaskarżonych uchwałach;

10) niedostrzeżenie niecelowości, niegospodarności i braku rzetelności w decyzjach Wspólnoty - chociażby tylko w przyjętym przez Wspólnotę uchwałą (...) sprawozdaniu, w którym nie wykazano braków na funduszu remontowym, a w którym na koniec roku 2013 powinny być wykazane niedobory około 19-20 tys. zł, wynikające z zaległości obciążających właścicieli lokalu nr (...) i z powodu wieloletniego nierozliczania dostaw gazu zużytego na ogrzewanie mieszkań;

11) niedostrzeżenie, że niektóre postanowienia zaskarżonych uchwał wykraczają poza zakres zarządu nieruchomością wspólną i poza kompetencje Wspólnoty do głosowania nad nimi;

12) podzielenie argumentu pozwanej wyrażonego w odpowiedzi na pozew, że w niniejszej sprawie Sąd nie może rozpatrzyć kwestii błędnych naliczeń zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną sprzed 1 kwietnia 2013 r., pomimo, iż jako powódka zastosowała się do pouczenia zawartego na s.4 w pkt 4 ww. pisma Departamentu Mieszkalnictwa Ministerstwa Transportu i Rozwoju w W. „Jeżeli zarząd lub upoważniony zarządca popełnił błąd przy dokonywaniu naliczeń opłat na koszty zarządu nieruchomością wspólną (naliczenia w stosunku do m²) winien dokonać korekty naliczeń. Właściciele mogą dochodzić prawidłowości naliczeń na drodze sądowej, ponieważ jedynie sąd jest władny wydać wiążące rozstrzygnięcie w konkretnej sprawie.”;

13) nienależyte rozważenie naruszenia interesu właściciela i interesu Wspólnoty oraz brak odniesienia się do twierdzeń powódki zapisanych w pozwie i dopełniającym go piśmie procesowym z dnia 29 września 2014r.;

14) nieuwzględnienie zapisanej tamże argumentacji i wysnucie niesłusznego wniosku, że „powódka w żaden sposób nie wykazała niegospodarności, naruszenia interesów jednego z członków wspólnoty kosztem innych”.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie może odnieść skutku.

Sąd pierwszej instancji ustalił prawidłowy stan faktyczny, ograniczający się do faktów niespornych tj. treści zapadłych uchwał w trakcie zebrania członków Wspólnoty w dniu 31 marca 2014 r. Dla oceny niniejszej sprawy nie było konieczne w ramach ustaleń podawanie treści pisma Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju – Departamentu Mieszkalnictwa z dnia 30 kwietnia 2014 r. Pismo to stanowi odpowiedź na wcześniejsze pismo powódki, a zawarta jest w nim ocena prawna oraz są cytowane przepisy dotyczące własności lokali. W żadnym wypadku pismo to nie może stanowić

to podstawy ustaleń faktycznych, a tym bardziej wiążącej oceny prawnej. Dokument z 31 marca 2014 r. (K-68) niespornie sporządzony został przez zarządcę Wspólnoty i na jego podstawie m. in. podjęta została uchwała nr (...). Z przedstawionego względu Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne i bez zbędnego powielania przyjmuje je za własne.

Zważyć należy:

Zgodnie z treścią art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. dalej: u.w.l.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo 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.

Jak słusznie zauważa Sąd pierwszej instancji powódka dochowała wskazanego w ustawie terminu do zaskarżenia uchwał.

Odnosząc się wstępnie do treści zaskarżonych uchwał, a to pod kątem ich zgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesu właściciela wskazać należy, że zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Nadto ciężar udowodnienia istnienia wymienionych przesłanek uzasadniających zaskarżenie uchwał spoczywa, stosownie do cytowanego przepisu, na stronie powodowej, która winna wskazać okoliczności leżące u podstaw wniesionego powództwa.

Odnosnie uchwały nr (...) o treści dotyczącej zwrotu nadwyżki powstałej na funduszu remontowym, to powódka upatrywała naruszenia przepisów prawa w tym, że uchwała ta dotyczy zwrotu nadwyżki powstałej na funduszu remontowym na dzień 31 grudnia 2013 r., wynikającej z różnicy pomiędzy wpłaconymi zaliczkami przez właścicieli, a poniesionymi kosztami. W ocenie skarżącej koszty te powinny być pokrywane proporcjonalnie do udziałów właścicieli. Przed podjęciem uchwały należało dokonać korekty naliczeń zaliczek na fundusz remontowy od 2004 r., wprowadzając naliczenia według powierzchni mieszkalnej i przynależnej. Tu podzielić należy stanowisko pozwanej, że jeśli i nawet zaliczki od roku 2004 były pobierane w sposób niewłaściwy, to na obecnym etapie nie sposób tak daleko ingerować w dotychczasowy sposób prowadzenia zarządu. Uprzednio w tym zakresie podejmowane były uchwały i nie zostały w żaden sposób wzruszone. Skarżąca zarzucała też, że niesłusznie podjęta została uchwała o zwrocie nadpłat, gdyż winny zostać one przelane na kolejny fundusz. Tu Sąd Apelacyjny zauważa, że dopiero w ostatnim orzecznictwie zaprezentowany został pogląd o możliwości zaliczenia nadpłat na fundusz następujący, a wcześniejsze orzecznictwo prezentowało stanowisko, że zaliczki winny być rozliczane i zwracane właścicielom. Wobec obecnego elastycznego stanowiska w tej materii, kwestia ta winna zostać pozostawiona woli danej wspólnoty.

Jeśli chodzi o uchwałę nr (...) (w punkcie (...)) to przedstawiona wyżej argumentacja jest zbieżna. Skarżąca zdaje się nie kwestionować korekty dokonanej tą uchwałą od 1 stycznia 2013 r. do 31 marca 2013 r. (jest ona zgodna z sugestiami powódki), tylko brak korekt za wcześniejszy okres. Było to jednak, wobec niezaskarżenia wcześniejszych uchwał, spóźnione.

Uchwała nr (...) dotyczyła rozliczenia niedoboru w mediach. W ocenie powódki narusza ona zasady prawidłowego zarządzania, przepisy ustawy o własności lokali oraz interes właścicieli, gdyż wspólnota nie ma prawa gospodarować lokalami, które są własnością członków wspólnoty. Skoro właściciel lokalu nr (...) nie regulował należności za media to należności te mogą być zapłacone tylko z dobrowolnych wpłat oznaczonych osób. Zarząd nie powinien

był swobodnie dysponować środkami wpłaconymi przez właścicieli na fundusz remontowy. Powstały niedobór winien być regulowany przez właścicieli po zakończeniu roku obrachunkowego. W tym zakresie Sąd Apelacyjny podziela argumentację zawartą w odpowiedzi na pozew. Z treści art. 17 u.w.l. wynika, że za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń. Nieudzielenie pomocy zadłużonemu lokalowi, a w konsekwencji narastanie tegoż zadłużenia prowadziłoby do naliczenia odsetek zwłoki a nawet odcięcia mediów, czego skutki odczuliby wszyscy członkowie Wspólnoty. Uchwała nie oznacza, że za długi właścicieli lokalu nr (...) odpowiadają inni lokatorzy. Stanowi tylko wyraz pomocy i zapobieżenia narastaniu długu. Nie zmienia ona tego, że opłaty za media obciążające lokal nr (...) stanowią dług właścicieli tegoż lokalu.

Uchwała nr (...) dotyczyła zatwierdzenia sprawozdania finansowego. W ocenie powódki narusza ona zasady prawidłowego zarządzania, przepisy prawa, interes właścicieli, gdyż bilanse w roku 2013 różnią się od bilansu zamknięcia roku 2012 i bilansu otwarcia 2013 r. Ponadto w sprawozdaniu finansowym za rok 2013 w przychodach i zaliczkach do zwrotu właścicielom podane kwoty wynikłe z naliczeń i wpłat są niezgodne z art. 12 ustawy o własności lokali. W tym zakresie pozwana wyjaśniła, że różnica powstała omyłkowo, gdyż księgowy nie zaliczył jednej wpłaty na fundusz remontowy i koszty bieżące dokonane w grudniu 2012 r. przez właściciela lokalu nr (...). Po zauważeniu tego błędu dokonano stosownej korekty. Dowodem na to było przedłożone rozliczenie po korekcie (K-41). Uchwała ta nie była też niezgodna z art. 12 u.w.l. Przepis ten stanowi, że właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów, a w takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Zaskarżona uchwała nr (...) nie ma odniesienia do tegoż przepisu.

Jeśli chodzi o uchwałę nr (...) to (w zaskarżonej części) dotyczyła przyjęcia w planie finansowo-gospodarczym na rok 2014 zaliczkę na centralne ogrzewanie w wysokości po 3 zł/m⁽²⁾. W ocenie powódki jest ona niezgodna z prawem energetycznym, gdyż określa wysokość zaliczek na centralne ogrzewanie według powierzchni mieszkalnej i przynależnej i godzi w właścicieli, którzy mają większe powierzchnie przynależne do lokali. Nadto skarżąca podnosiła, że pobieranie tak wysokiej zaliczki stymuluje nagrzewanie mieszkań do temperatury 25°-28°. Stwierdzić należy, że powódka nie wykazała, że jest to zaliczka zawyżona. Odnosząc się natomiast do zarzutu, że godzi to w właścicieli, którzy mają większe powierzchnie przynależne do lokali, to argumentacja ta stoi w sprzeczności ze stanowiskiem samej powódki odnośnie uchwały nr (...).

Na zakończenie Sąd Apelacyjny podkreśla, że wspólnota mieszkaniowa stanowi swoistego rodzaju podmiot, którego decyzje podejmowane są w trybie unormowanym w u.w.l. i najczęściej zapadają większością głosów. Wolę większości – o ile nie narusza ona prawa (w tym umowy właścicieli) oraz w sposób oczywisty zasad gospodarki czy uzasadnionego interesu jednostki, należy uszanować. Kontestowanie wszelkich decyzji podjętych wolą większości pozostaje w sprzeczności z dobrze pojętym interesem małej społeczności jaką stanowi wspólnota mieszkaniowa.

W przedstawionych względów na podstawie art. 385 kpc orzeczono jak w sentencji.