

Sygn. akt I ACa 851/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Bogusław Suter
Sędziowie	:	SA Bogusław Dobrowolski SO del. Tomasz Deptuła (spr.)
Protokolant	:	Sylwia Radek-Łuksza

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2018 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. M.**

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

**o uchylenie uchwały**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 20 lipca 2017 r. sygn. akt I C 499/15

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.180,53 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

(...)

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 20 lipca 2017 r. wydanym w sprawie o sygn. I C 499/15 Sąd Okręgowy w Suwałkach Wydział I Cywilny w pkt. 1. oddalił powództwo B. M. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w E. o uchylenie uchwały oznaczonej nr.(...); w pkt. 2. zasądził od powoda na rzecz pozwanej 3.057,39 zł kosztów procesu, w tym 360 zł zastępstwa procesowego oraz w pkt. 3. nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Suwałkach 1.405,89 zł tytułem wydatków na opinie biegłego tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa.

**Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne oraz oceny prawne .**

B. M. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w tzw. „oficynie” nieruchomości przy ulicy (...) w E.. B. M. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w E.. Jego udział w nieruchomości wspólnej wynosi 50/582 części. Podział nieruchomości na budynek główny i oficynę jest nieformalny. Oficyna jest częścią wspólną budynku. Zasadniczo w oficynie zlokalizowany jest wyłącznie lokal nr (...). Część pomieszczeń piwnicznych usytuowana pod mieszkaniem B. M. przynależy do lokalu użytkowego usytuowanego w budynku głównym. Piwnica nie jest wyodrębniona z oficyny. Oficyna nie stanowi odrębnego budynku, bowiem nie stanowi samodzielnej nieruchomości budynkowej, nie ma oddzielnego wjazdu, podłączenia mediów, działki gruntu. Lokal należący do B. M. jest samodzielnym lokalem mieszkalnym.

Lokal nr (...), po zniesieniu wspólności przez członków Wspólnoty w 2008 r. został przyznany Gminie M. E., która była jego właścicielem przez 4 lata. 11 kwietnia 2012 r. został sprzedany I. S., a 16 kwietnia 2012 r. nabył go B. M..

Już w momencie nabycia przez B. M. lokal wymagał remontu ze względu na zły stan techniczny i zawilgocenie. Oficyna od wielu lat ulegała destrukcji z powodu niezabezpieczenia przed warunkami atmosferycznymi i z braku bieżącej konserwacji. Dziurawy dach nie zabezpieczał przed warunkami atmosferycznymi. Lokal miał odcięte centralne ogrzewanie i prąd. Brak ogrzewania mógł powodować w okresie zimy przemarzanie ściany. Woda przeciekała z powodu zniszczonego stropodachu. S. techniczny lokalu nr (...) w dacie jego nabycia był znany B. M.. S. techniczny oficyny stanowił zagrożenie dla zdrowia użytkowników budynku ze względu na brak izolacji przeciwwilgociowej piwnicy oraz dziurawą i zbutwiałą konstrukcję dachową. Uszkodzenie narożnika „oficyny”, powstałe pęknięcia i rysy zmniejszały trwałość konstrukcji i pogarszały wygląd budynku. Sposób korzystania przez B. M. z lokalu nr (...) w okresie od jego nabycia do remontu oficyny w czerwcu 2015 r. nie miał wpływu na degradację elementów wspólnych w obrębie budynku oficyny. Nie miał wpływu na powstałe uszkodzenia i usunięte w czasie remontu wady, takie jak: brak izolacji przeciwwilgociowej fundamentów, konieczność wymiany zgniłych belek stropowych i deskowania, wykonania nowego pokrycia dachu papą termozgrzewalną, wymiany rynien i obróbek blacharskich oraz wzmocnienia pękniętego narożnika od strony południowo-wschodniej.

9 marca 2015 r. Państwowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w E. wykonanie robót budowlanych w oficynie polegających na: wzmocnieniu pękniętego narożnika oficyny od strony południowo-wschodniej, wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej fundamentów, wymianie dwóch drewnianych belek stropowych ze ślepym pułapem, wykonaniu remontu dachu z wymianą deskowania, uszkodzonych krokwi, rynien oraz obróbek blacharskich oraz wykonaniu pokrycia dachu papą termozgrzewalną.

4 kwietnia 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę nr(...) na podstawie której postanowiono, iż całkowity koszt remontu oficyny nakazany przez inspektora nadzoru budowlanego rozliczy w taki sposób, że właściciel oficyny (lokal nr (...)) poniesie 60% wydatków na remont, a pozostałe koszty reszta właścicieli zgodnie z udziałami. Za podjęciem tej uchwały głosowali właściciele lokali posiadający 75,26 % udziałów. Zawiadomienie o podjętej uchwale B. M. otrzymał 10 czerwca 2015 r.

W czerwcu 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa przeprowadziła remont „oficyny”: wymianę deskowania, pokrycia na papę termozgrzewalną, wzmocnienie krokwi, wymianę pułapu i izolację fundamentów, który kosztował 35.547,00 zł.

Sąd Okręgowy powołując przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w tym art. 17 ustawy wskazał, iż za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu w części odpowiadającej udziałowi w tej nieruchomości. W sprawie zaistniała jednak wyjątkowa sytuacja zezwalająca na obciążenie powoda kosztami za remont oficyny ponad udział w nieruchomości wspólnej. Zgodnie, bowiem z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Powód powództwem naruszył art. 5 k.c. Wprawdzie budynek oficyny nie stanowi odrębnego budynku, jednak w jego części znajduje się wyłącznie lokal nr (...), którego właścicielem jest powód. Oficyna, której remont wykonała wspólnota w całości stanowi lokal powoda. Remont dachu i pozostałe wykonane roboty budowlane wykonane zostały wyłącznie na rzecz powoda. Stan techniczny

budynku oficyny miał wpływ na cenę lokalu nr (...) w dacie jego zakupu przez powoda. Już wówczas lokal wymagał remontu. Taka sytuacja trwała przez dalsze dwa lata po nabyciu lokalu przez powoda.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zaś o kosztach sądowych na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od wyroku złożył powód zaskarżając w całości i zarzucając:

1. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na założeniu, że w sprawie zaistniała wyjątkowa przesłanka zezwalająca na obciążenie powoda kosztami za remont części wspólnych budynku ponad udział w nieruchomości wspólnej,
2. naruszenie prawa procesowego, w szczególności art. 233 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że powód chciał uczynić ze swego prawa użytek sprzeczny z zasadami współzycia społecznego pomimo, iż budynek oficyny nie stanowi odrębnego budynku, za stan części wspólnych budynku nie był odpowiedzialny powód i w konsekwencji dokonanie dowolnej oceny dowodów, że powód powinien ponieść większe koszty remontu budynku oficyny niż pozostali członkowie wspólnoty mieszkaniowej.

Wskazując na powyższe powód wniósł o:

1. zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie
2. uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpatrzenia - przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego,
3. zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania za drugą instancję.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja była bezzasadna.**

Przedmiot sporu w sprawie, poczynając od wniesienia pozwu, po stadium postępowania apelacyjnego stanowią nie tyle fakty, te bowiem w zasadniczym zrębie nie były kwestionowane również w etapie postępowania odwoławczego, co ich ocena prawnomaterialna na tle sformułowanego przez powoda roszczenia. Po analizie treści apelacji stwierdzić trzeba, iż oceny w tej dziedzinie Sąd Okręgowy dokonał w sposób ostatecznie odpowiadający prawu materialnemu, nie uchybiając żadnemu z przepisów postępowania.

Poza sporem było w procesie, że przepisy art. 12 i 13 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie stanowią podstawy nałożenia na właścicieli lokali mieszkalnych obowiązku ponoszenia wyższych obciążeń, od wynikających z wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Mogą one normować tego typu sytuację, lecz w odniesieniu do właścicieli lokali użytkowych. Tego rodzaju kwalifikacja w sprawie nie zachodziła. Dlatego kwestionowana uchwała, co zasadnie odnotował Sąd Okręgowy, nie miała podstawy w cytowanych przepisach ustawy. Zasadnie, jednak w konkretnych realiach sprawy, Sąd Okręgowy uznał powództwo za nie zasługujące na udzielenie ochrony prawnej. W procesie zachodziła, bowiem wyjątkowa sytuacja, uprawniająca akceptację obciążenia powoda kosztami remontu tzw. „oficyny” ponad udział w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 5 k.c., nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Subsumując niniejszym normę cytowanego przepisu trzeba podtrzymać ocenę Sądu Okręgowego, że powód powództwem naruszył art. 5 k.c. Część nieruchomości oznaczona, jako „oficyna” nie stanowi odrębnego budynku. Jednak w jej części znajduje się niemal wyłącznie lokal nr (...), którego właścicielem jest powód. Remont dachu i pozostałe wykonane roboty budowlane wykonane zostały w istocie wyłącznie na rzecz powoda. Powództwo o uchylenie

uchwały, która rozliczyła ich koszt w proporcji 60% – powód, 40% – właściciele pozostałych lokali, nie zasługuje na uwzględnienie. Koszt remontu, jak wynika z ostatecznie nie kwestionowanej w tym przedmiocie opinii biegłego sądowego dopuszczanej w sprawie, nie został zawyżony. Trafnie pozwany podniósł, a Sąd Okręgowy zaaprobował, że wytoczenie w opisanym wypadku powództwa o uchylenie takiej uchwały byłoby równoznaczne z udzieleniem ochrony prawnej środkowi zmierzającemu nie do zachowania prawa, lecz naruszającemu prawo podmiotowe. Naruszałoby podstawową zasadę społeczną wyrażającą się zakazem nadużywania własnych praw podmiotowych. W realiach sprawy naruszenie owo dokonywałoby się w dwóch aspektach. Indywidualnym, realizującym się w sferze zdarzeń prawnych odnoszonych bezpośrednio do powoda oraz ogólniejszym – o wydźwięku uniwersalnym. Słusznie w tym pierwszym kontekście podniesiono już, że powód nabył nieruchomości lokalową w złym stanie technicznym, którego nie starał się poprawić, lecz przez swoją bierność petryfikował. Stan tej części nieruchomości był powszechnie znany. Znalazł odzwierciedlenie w cenie kupna – odmiennej, niż w przypadku nieruchomości o wyższym standardzie technicznym. Powód w związku z podjęciem kwestionowanej obecnie uchwały nie odniósł faktycznie żadnego uszczerbku majątkowego, a przynajmniej postępując racjonalnie nie powinien był go odnieść. Brak podstaw, by odpowiedzialność za stan rzeczy dotyczący opisaną część nieruchomości ponosili wszyscy właściciele lokali w nawiązaniu do wielkości swoich udziałów. Zasadnie powyższe uwarunkowania sygnalizował Sąd Okręgowy przypisując powodowi naruszenie zasady rzetelności w obrocie cywilnoprawnym i lojalności. Dostrzegając szerszy aspekt realizacji przez powoda roszczenia zauważyć trzeba nadto dobroczynny wpływ remontu na wygląd nieruchomości stanowiący o walorach estetycznych najbliższego otoczenia i miasta. Powód wiedział przecież, co konkretnie kupuje, jakie będą ograniczenia w wykonywaniu nabytego prawa oraz powinien kalkulować koszt jego przywrócenia do stanu, jaki ma miejsce obecnie, po czym zaakceptował proponowaną cenę. Pozwany doprowadził do polepszenia nieruchomości i jej znajdowania się w obecnym, lepszym stanie. Nieadekwatność przedmiotu ochrony do wartości dobra dotkniętego potencjalnie środkiem ochrony dotyczy również tej kwestii przybierając szerszy wymiar oddziaływujący nie tylko na sferę relacji stron, ale również wygląd miasta. W konkretnych uwarunkowaniach sprawy wyrażających się tym, że lokal powoda wyczerpuje praktycznie kubaturę objętej remontem części nieruchomości obejmuje on odpowiedź na pytanie, czy właściciel może kalkulować nabycie lokalu w złym stanie technicznym, który jest mu znany, w założeniu, że różnicę w cenie odnoszoną do stanu, gdyby lokal był zdalny do korzystania zapłaci faktycznie za niego ktoś inny. Oczywiście, negatywna, odpowiedź na tak postawione pytanie prowadziła ku ocenie, że powyższe okoliczności i względy skutecznie ważyły na oddaleniu roszczenia na podstawie art. 5 k.c. Stan techniczny budynku oficyny miał przełożenie na cenę lokalu nr (...) w dacie jego zakupu przez powoda. Wówczas lokal od kilku już lat wymagał remontu. Konieczność przeprowadzenia remontu utrzymywała się przez dalsze dwa lata po nabyciu lokalu przez powoda. Bierność powoda w tym zakresie nie przełożyła się na pogorszenie stanu nieruchomości. Jednak świadczy o nabyciu lokalu z założeniem jego remontu nie na swój koszt. Takie założenie nie może, wobec powyższego zasługiwać na ochronę prawną. Pozwany zobligowany decyzją właściwego inspektora nadzoru budowlanego zrealizował remont części nieruchomości, który z uwagi na jej rozplanowanie był faktycznie remontem lokalu powoda. Rozłożenie kosztu remontu w założonych proporcjach nie narusza zasady sprawiedliwości i konieczności współdziałania stron w zachowaniu wspólnego – jednak tylko formalnie – prawa. Faktycznie chodziło, bowiem o lokal powoda, jakkolwiek żadna ze stron nie podjęła do chwili obecnej czynności zmierzających do dostosowania stanu prawnego nieruchomości w sposób nawiązujący do ukształtowanego stanu faktycznego. Stanu faktycznego, który odbiega od stanów, w jakich przepisy ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali znajdują proste zastosowanie.

Odnosząc się do zarzutów apelacji dotyczących trybu podjęcia kwestionowanej uchwały wskazać trzeba, że powód nie podnosił ich w pozwie i postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji. Sformułowanie w apelacji, zgodnie z art. 383 k.p.c., nie może być, dlatego skuteczne. Nadto uwzględnienie wynikającego z nich założenia dotyczącego nieprawidłowości przy podjęciu uchwały będącej przedmiotem pozwu, prowadziłoby do ustalenia faktycznego, że uchwała nie została podjęta wobec braku quorum głosujących właścicieli. Czyniłoby to powództwo zmierzające do uchylenia, takiej z założenia nieistniejącej uchwały, równie bezzasadnym, co niniejsze.

Powyższe względy nakazywały podtrzymać ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego oraz oceny prawne, jakie stały się ich następstwem.

W tym stanie rzeczy apelacja, jako bezzasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., o czym Sąd Apelacyjny orzekł w punkcie I wyroku.

Wobec tego, że apelacja powoda została oddalona w całości, o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł w punkcie II wyroku na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., według zasady odpowiedzialności strony przegranej postępowanie odwoławcze za wynik procesu. Kwota zasądzona od powoda na rzecz pozwanego tytułem kosztów postępowania odwoławczego odpowiada złożonemu na rozprawie apelacyjnej spisowi kosztów (k. 238 – 239), w związku z obowiązującym w dacie wniesienia apelacji § 8 ust. 1 pkt 2. w zw. z § 15 ust. 3 i §16 w zw. z § 10 ust 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

(...)