

Sygn. akt I ACa 597/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Mirosław Ożóg (spr.)
Sędziowie:	SA Ewa Giezek SA Andrzej Lewandowski
Protokolant:	stażysta Mateusz Szumowski

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2017 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa A. B.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 31 marca 2016 r. sygn. akt I C 885/14

I. oddała apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz powódki kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Ewa Giezek SSA Mirosław Ożóg SSA Andrzej Lewandowski

ACa 597/16

UZASADNIENIE

Powód A. B. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G., domagając się uchylenia w całości podjętej przez nią uchwały nr (...) z dnia 28 sierpnia 2014 r. Jednocześnie wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów sądowych według norm przepisanych.

Powód w uzasadnieniu wskazał, że uchwałą nr (...) pozwana wyraziła zgodę na wyłączne korzystanie z piwnicy dolnego poziomu, stanowiącej część wspólną nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., na rzecz właściciela lokalu nr (...) - O. T.. Następnie, podjęto kolejną uchwałę nr (...) z dnia 11 kwietnia 2012 r., na podstawie której O. T. zobowiązał

się do wykonania instalacji ciepłej wody wraz z doprowadzeniem jej do wszystkich lokali mieszkalnych w terminie 3 miesięcy. W dniu 28 sierpnia 2014 r. pozwana podjęła uchwałę nr (...) w formie aktu notarialnego, w której wyraziła zgodę na zawarcie umowy częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, polegającej na dołączeniu do lokalu nr (...) pomieszczeń przynależnych: biura, hallu, pomieszczenia socjalnego i trzech wc o łącznej powierzchni 62,90 m⁽²⁾ położonych w piwnicy, powstałych w wyniku przebudowy części kondygnacji podziemnej budynku w G. przy ul. (...) przez inwestorów (K. T. i O. T.), w zamian za spłatę równą aktualnej wartości tych pomieszczeń ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę. Jednocześnie małżonkowie T. zobowiązali się w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały do wykonania reszty prac (wykonania poziomów i pionów instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z doprowadzeniem tych instalacji do wszystkich lokali).

W ocenie powoda, uchwała nr (...) jest sprzeczna z przepisami prawa, gdyż mając za przedmiot czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu powinna być podjęta po uzyskaniu zgody wszystkich właścicieli, a nie większością 73 %. Inną nieprawidłowością, mającą wpływ na ważność uchwały, jest również fakt jej podjęcia bez prawidłowego zawiadomienia o zebraniu wspólnoty jednego z właścicieli lokalu uprawnionego do głosowania - C. L.. Ponadto, zdaniem powoda, przedmiotowa uchwała narusza także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż nie zawiera postanowień co do ceny. Postanowienie w przedmiocie zbycia części wspólnej nieruchomości powinno być zaś poprzedzone wykonaniem operatu szacunkowego nieruchomości, na podstawie którego możliwe jest ustalenie jej rzeczywistej wartości. Co więcej, przeniesienie własności części nieruchomości pozwanej na rzecz jednego z właścicieli lokali spowoduje utratę możliwości pobierania pożytków, jakie mogłyby być uzyskiwane z tej części nieruchomości, co narusza interes powoda.

W odpowiedzi na pozew, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że w stosunku do zaskarżonej uchwały nie znajdują zastosowania przepisy kodeksu cywilnego, w tym art. 199 k.c. oraz art. 206 k.c. przewidujące podjęcie uchwał w sprawie przekraczającej zwykły zarząd głosami wszystkich właścicieli. Są one stosowane jedynie w sytuacji, gdy liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych nie jest większa niż siedem. Ze względu na liczbę lokali w pozwanej wspólnocie zastosowanie znajdują zatem przepisy ustawy "O własności lokali", które przewidują, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli, liczoną według wielkości udziałów. Co więcej, w ocenie pozwanej powód nie wykazał, by doszło do nieprawidłowości przy zawiadomieniu właścicieli lokali o terminie zebrania wspólnoty, na którym doszło do podjęcia kwestionowanej uchwały. Nawet gdyby do takich nieprawidłowości doszło, to powód powinien wykazać, że wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Tymczasem aktywność strony powodowej sprowadziła się wyłącznie do podniesienia zarzutu formalnego, bez jego rzetelnego uzasadnienia. Jednocześnie wskazała, że przedmiotowa uchwała nie narusza także zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesu powoda. Z gospodarczego punktu widzenia uchwała ta była korzystna, biorąc pod uwagę jej celowość i rzetelność. Pomieszczenia piwniczne, dotychczas niezagospodarowane i zaniedbane zostały wyremontowane w sposób odpowiadający przepisom budowlanym, BHP i przeciwpożarowym, poprawiając bezpieczeństwo mieszkańców i podnosząc standard całej nieruchomości.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 31 marca 2016r. sprawie I C 885/14 z powództwa A. B. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. o uchylenie uchwały oddalił powództwo w całości (pkt I) oraz zasądził od powoda A. B. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. kwotę 197zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w sprawie (pkt II).

Sąd Okręgowy ustalił, iż powód A. B. jest właścicielem lokalu nr (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w nieruchomości przy ul. (...) w G.. Nieruchomość ta stanowi przedwojenną kamienicę położoną w dzielnicy S.. Znajduje się w niej łącznie osiem lokali, w tym sześć lokali mieszkalnych i dwa lokale użytkowe. W budynku pozwanej wspólnoty znajdowały się dwa poziomy piwnic. Na pierwszym poziomie były piwnice wszystkich właścicieli lokali, przeznaczone na przechowywanie ruchomości, zaś na drugim poziomie znajdowały się pomieszczenia gospodarcze. Ta część nieruchomości wspólnej była od lat zaniedbana i nieużytkowana - pomieszczenie to było ciemne i mocno zawilgocone, ze względu na problemy z wodami gruntowymi na tym terenie. Miejsce to przez długi czas

stanowiło wyłącznie wysypisko śmieci i składowisko złomu oraz służyło jako schronienie dla osób bezdomnych. W dniu 4 stycznia 2012 r. pozwana Wspólnota, na wniosek O. T., właściciela lokalu mieszkalnego nr (...), podjęła uchwałę nr (...) dotyczącą zgody na ingerencję na jego koszt i ryzyko w część nieruchomości wspólnej położonej w G. przy ul. (...), poprzez wykonanie robót budowlanych w zakresie niezbędnym do faktycznego połączenia piwnicy usytuowanej w tej nieruchomości przy ul. (...) w G. - stanowiącej część nieruchomości wspólnej z piwnicą usytuowaną w nieruchomości przy ul. (...) w G. - stanowiącej część nieruchomości wspólnej. Jednocześnie wspólnota wyraziła zgodę O. T. na ingerencję na jego koszt i ryzyko w część nieruchomości wspólnej położonej w G. przy ul. (...) poprzez wykonanie robót budowlanych w zakresie niezbędnym do faktycznego połączenia piwnicy usytuowanej w nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. - stanowiącej część nieruchomości wspólnej z piwnicą usytuowaną w nieruchomości przy ul. (...) w G. - stanowiącej część nieruchomości wspólnej. W § 3 wyrażono nadto zgodę na wyłączne korzystanie przez O. T. z piwnicy dolnego poziomu. Skuteczność przedmiotowej uchwały została uwarunkowana uzyskaniem przez O. T. jako inwestora przed rozpoczęciem robót, o których mowa w § 2 wszelkich pozwoleń, zezwoleń lub innych zgód wymaganych przepisami prawa. Uchwała podjęta została większością 70 %. Przeprowadzone prace miały na celu przystosowanie w ten sposób powstałego lokalu użytkowego do celów prowadzenia działalności gospodarczej - lokalu gastronomicznego. Następnie podjęto kolejną uchwałę nr (...) z dnia 11 kwietnia 2012 r., na podstawie której pozwana wspólnota wyraziła zgodę na doprowadzenie instalacji centralnej ogrzewania i ciepłej wody użytkowej wraz z cyrkulacją do pomieszczeń piwnicznych dolnego poziomu, stanowiących współwłasność niewydzielonych części budynku, użytkowanych przez O. T., a także na wykonanie instalacji centralnego ogrzewania pomieszczeń piwnicznych oraz instalacji ciepłej wody. Wspólnota wyraziła nadto zgodę na sfinansowanie powyższych prac. Powyższa uchwała została podjęta większością 70 %.

W wykonaniu uchwał, O. T. w lutym 2012 r. zgłosił w Urzędzie Miejskim w G. zakres i rodzaj robót budowlanych i rozpoczął prace budowlane w przedmiotowej kamienicy. Na wniosek powoda Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta na prawach powiatu w G. przeprowadził czynności kontrolne dotyczące prowadzonych robót. W wyniku wszczętego postępowania administracyjnego organ stwierdził, że nie ma konieczności wykonania jakichkolwiek czynności lub robót budowlanych, w celu doprowadzenia wykonywanych robót do stanu zgodnego z prawem i w dniu 20 kwietnia 2012r. wydał decyzję legalizującą wykonane przez O. T. prace. O. T. uzyskał również decyzję z dnia 2 lipca 2012 r. wydaną przez Prezydenta Miasta G. zatwierdzającą projekt budowlany oraz udzielającą pozwolenia na roboty budowlane oraz decyzję wydaną w dniu 1 października 2012 r. przez (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwalającą O. T. na wykonanie robót budowlanych w przedmiotowej kamienicy. Inwestor zlecił także wykonanie opinii technicznej w zakresie jakości i wartości wykonanych przez niego prac w pomieszczeniu piwnicznym oraz wyceny poniesionych przez niego nakładów. Pomimo podjętych przez niego prób porozumienia się ze wszystkimi mieszkańcami kamienicy w zakresie możliwości i terminu udostępnienia lokali, w celu wykonania poziomów i pionów instalacji ciepłej wody użytkowej, nie udało się przeprowadzić zaplanowanych prac. Nie wykonanie przez niego prac we wskazanym zakresie wynikało jedynie z trudności związanych z ustaleniem z właścicielami pozostałych lokali możliwości udostępnienia lokali lub terminu ich udostępnienia. W dniu 28 sierpnia 2014 r. pozwana podjęła m.in. uchwałę nr (...) w formie aktu notarialnego, w której wyraziła zgodę na zawarcie umowy częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, polegającej na dołączeniu do lokalu nr (...) pomieszczeń przynależnych: biura, hallu, pomieszczenia socjalnego i trzech wc o łącznej powierzchni 62,90 m² położonych w piwnicy, powstałych w wyniku przebudowy części kondygnacji podziemnej budynku w G. przy ul. (...) przez inwestorów (K. T. i O. T.), w zamian za spłatę równą aktualnej wartości tych pomieszczeń ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę. Jednocześnie małżonkowie T. zobowiązali się w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie uchwały do wykonania reszty prac (wykonania poziomów i pionów instalacji ciepłej wody użytkowej wraz z doprowadzeniem tych instalacji do wszystkich lokali). Jednocześnie wszyscy właściciele lokali we wspólnocie zobowiązali się do udostępnienia lokali w celu przeprowadzenia powyższych prac. Powyższa uchwała została podjęta większością 73 % głosów. Przeciwko uchwale głosował A. B. posiadający udział wynoszący 15%. Zawiadomienie o powyższym zebraniu wspólnoty wysłano do wszystkich właścicieli lokali, w tym do rodziców C. W. i J. L., którzy w tym czasie widnieli w księdze wieczystej jako właściciele lokalu użytkowego przy ul. (...) w G., choć w międzyczasie

dokonali darowizny tego lokalu na rzecz syna C. L.. Na zebraniu pojawiła się W. L., która wskazała na zmianę sytuacji prawnej lokalu i ze względu na brak umocowania nie brała udziału w głosowaniu. Udział C. L. wynosił 12 %.

Z uwagi na nieudostępnienie lokali, wbrew zobowiązaniu wynikającym z uchwały przez niektórych mieszkańców, celem przeprowadzenia prac pozwana zawiadomiła mieszkańców o terminie zebrania, w czasie którego ustalono m.in. ostateczny termin wykonania prac związanych z wykonaniem pionów i poziomów instalacji ciepłej wody użytkowej. W wyniku przeprowadzonego przez O. T. remontu i poczynionych znacznych nakładów wykonano szereg prac, w tym m.in. osuszenie wszystkich pomieszczeń, odgrzybienie ścian, wykonanie izolacji, dokonanie odpływów, nowych instalacji kanalizacyjnych, wodociągowych i ogrzewania, wykonanie wentylacji mechanicznej, wymianę rynien, odnowienie klatki schodowej i górnego poziomu piwnicy. Przeprowadzone prace nie stworzyły zagrożenia dla bezpieczeństwa osób i mienia mieszkańców i zostały przeprowadzone zgodnie ze sztuką budowlaną. Pozostałe nieruchomości w rzeczywistości zyskały na standardzie.

Stan faktyczny w sprawie Sąd Okręgowy w Gdańsku ustalił na podstawie złożonych przez strony dokumentów, którym w całości dał wiarę. Żadna ze stron nie kwestionowała prawdziwości i autentyczności tych dokumentów, a w ocenie Sądu I instancji brak było podstaw, aby odmówić im mocy dowodowej. Podstawą ustaleń Sądu Okręgowego stanowiły również zeznania świadka T. Z. oraz słuchanych w charakterze strony pozwanej członków zarządu pozwanej Wspólnoty O. T. oraz M. S., którzy w sposób szczegółowy i rzeczowy przedstawili okoliczności związane ze stanem technicznym budynku, przed i po przeprowadzonym remoncie, jak również dotyczące kwestii dotychczasowego zagospodarowania pomieszczeń piwnicznych, których dotyczyła kwestionowana uchwała. Zgodnie wskazali również zakres przeprowadzonych przez O. T. prac i podali, że w jego wyniku podniósł się standard nieruchomości przy ul. (...) w G.. Sąd I instancji uwzględnił również zeznania świadka Z. R., jednakże okoliczności przez niego przedstawione okazały się nieprzydatne dla rozważenia istoty sprawy. Z informacji wskazanych przez O. T. wynikało, że w związku z przejściem w wyniku przeprowadzonych prac pomieszczenia piwnicznego należącego do Z. R. rozliczył się z nim finansowo. Zeznania te nie miały zatem znaczenia dla oceny zasadności wniesionego powództwa. Zdaniem Sądu Okręgowego na wiarę nie zasługiwał dowód z przesłuchania w charakterze strony powodowej A. B., w zakresie w jakim wskazywał, że przeprowadzony w nieruchomości remont nie zmienił stanu pomieszczeń gospodarczych pomieszczeń piwnicznych. W ocenie Sądu I instancji pozostawały one w sprzeczności, z innymi uznanymi za wiarygodne dowodami.

Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd Okręgowy w Gdańsku uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Materialnoprawną podstawą dochodzonego roszczenia stanowił art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. "O własności lokali" (Dz.U.2000.80.903), zgodnie z którym 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 takie 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.

W niniejszej sprawie bezsporną pozostawała kwestia uprawnienia powoda do wniesienia przedmiotowego powództwa oraz terminowości jego złożenia. Istota sporu sprowadzała się do oceny zaskarżonej uchwały pod względem zgodności z przepisami prawa, a także do rozważenia czy doszło w wyniku jej podjęcia do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesu powoda.

W ocenie Sądu Okręgowego powód w toku procesu nie wykazał, by zaskarżona uchwała podjęta została z naruszeniem prawa. Strony nie kwestionowały faktu, iż przedmiotem zaskarżonej uchwały były w rzeczywistości czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Z art. 22 ust. 3 wskazanej ustawy wprost wynika, że do takich czynności należy m.in. zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej. Oznacza to, że decyzję w tym zakresie mogą być podjęte tylko w formie uchwały właścicieli. Zdaniem Sądu meriti do skutecznego podjęcia przedmiotowej uchwały nie była potrzebna zgoda wszystkich właścicieli lokali wchodzących w skład wspólnoty, jak twierdził powód. Sąd I

instancji wskazał, iż zgodnie z art. 19 w/w ustawy "jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności (które przewidują, iż w sprawach przekraczających zwykły zarząd potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli - art. 199 k.c.). Sąd wziął pod uwagę, że w pozwanej wspólnocie liczba wyodrębnionych lokali wynosi ponad siedem, a zatem, zdaniem Sądu, do podjęcia uchwały zastosowanie mają przepisy wskazanej wyżej ustawy. Sąd powołał się również na dyspozycje art. 23 ust. 2, zgodnie z którym uchwała właścicieli lokali zapada większością głosów, liczoną według wielkości udziałów. Sąd wskazał zatem, iż, mając na uwadze, że sporna uchwała podjęta została większością 73 % głosów, niewątpliwie powyższy warunek został spełniony.

Sąd I instancji nie podzielił także zarzutów powoda, jakoby doszło do naruszenia przepisów dotyczących podejmowania uchwały, ze względu na niepowiadomienie o terminie powzięcia uchwały wyznaczonego na dzień 28 sierpnia 2014 r. członka wspólnoty i właściciela lokalu użytkowego w nieruchomości przy ul. (...) - C. L.. Sąd wskazał, iż wprawdzie zawiadomienie o terminie zostało wysłane jego rodzicom W. i J. L., pomimo faktu, iż w międzyczasie zmieniła się sytuacja prawna przedmiotowego lokalu i w wyniku darowizny został on przekazany przez dotychczasowych właścicieli na rzecz C. L., jednakże powyższa okoliczność zdaniem Sądu nie wpłynęła na ważność podjęcia zaskarżonej uchwały, gdyż jak wynika z ugruntowanego orzecznictwa przyjmuje się, że przepisy o charakterze proceduralnym mogą być podstawą uchylenia uchwały tylko wówczas, kiedy zostanie wykazane, że ich naruszenie miało lub mogło mieć znaczenie dla treści uchwały tj. spowodowało, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy jednego spośród właścicieli lokali (tak choćby wyrok SA w Poznaniu z 13.12.2006 r., I ACa 589/2006; wyrok SA w Poznaniu z 18.01.2006 r., I ACa 1152/2005). Zdaniem Sądu Okręgowego, powyższej okoliczności powód nie wykazał. Kwestionowana uchwała została podjęta większością 73 % głosów i w tym wypadku udział w głosowaniu właściciela wskazanego lokalu, któremu przysługiwało 12 % głosów nie wpłynąłby w żadnym razie na ostateczny wynik głosowania.

Sąd I instancji wskazał również, iż wbrew zarzutom powoda, z przepisów ustawy w żaden sposób nie wynika, by w zaskarżonej uchwale powinny być wskazane dokładne dane dotyczące m.in. ceny nabycia pomieszczenia gospodarczego przy ul. (...). Wyrażona w niej zgoda miała w tym zakresie charakter zgody blankietowej i uprzedniej. Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy - do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Wskazane w uchwale postanowienia stanowią zatem tylko sprecyzowanie warunków, na jakich strony powinny zawrzeć ostateczną umowę. Zaskarżona uchwała nie zastępuje umowy cywilnoprawnej mającej na celu zniesienie współwłasności wskazanej części nieruchomości. Dokładne wskazanie w/w danych nie było zatem konieczne i nie stanowiło naruszenia przepisów ustawy.

W ocenie Sądu Okręgowego powód nie wykazał także w toku procesu, by zaskarżona uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną czy też interes samego powoda, gdyż A. B. nie wykazał, by w sytuacji nie podjęcia zaskarżonej uchwały, pozwana wspólnota pobierałaby pożytki z tej części nieruchomości wspólnej, której dotyczy przedmiotowa uchwała. Sąd uznał, iż z okoliczności sprawy wynika, że ta część nieruchomości, stanowiąca w istocie pomieszczenia piwniczne, do czasu przeprowadzonego remontu była zaniedbana i nie była w ogóle wykorzystywana przez właścicieli lokali mieszkalnych we wspólnocie do jakichkolwiek celów. Pomieszczenie to było ciemne, zawilgocone, służyło jako miejsce spotkań osób bezdomnych. Z czasem stało się wyłącznie składowiskiem śmieci i złomu. Zdaniem Sądu meriti, w świetle powyższego, wbrew twierdzeniom powoda, sporna uchwała świadczyła o gospodarności pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej, dążących do zminimalizowania kosztów związanych z zarządem nieruchomością wspólną, a także dążących do podwyższenia standardu kamienicy. Sąd wskazuje, iż jak wynika z zeznań członków zarządu wspólnoty, zaskarżona uchwała została pojęta m.in. właśnie po to, by doprowadzić niezagospodarowaną część budynku do używalności i poprawić bezpieczeństwo mieszkańców kamienicy. W wyniku przeprowadzonego przez O. T. remontu, celem przystosowania

lokalu użytkowego do celów prowadzenia działalności gospodarczej - lokalu gastronomicznego, przeprowadzono szereg prac, które pozytywnie wpłynęły na obecny stan nieruchomości. Inwestycja wiązała się z m.in. z osuszeniem wszystkich pomieszczeń, odgrzybieniem ścian, wykonaniem izolacji, dokonaniem odpływów, nowych instalacji kanalizacyjnych, wodociągowych i ogrzewania, wykonaniem wentylacji mechanicznej, wymianą rynien, odnowieniem klatki schodowej i górnego poziomu piwnicy. Przeprowadzone prace nie stworzyły zagrożenia dla bezpieczeństwa osób i mienia mieszkańców i zostały przeprowadzone zgodnie ze sztuką budowlaną. Niewątpliwie doprowadziły do odnowienia niewykorzystanej dotychczas części nieruchomości wspólnej a jednocześnie doprowadziły do poprawienia standardu całej kamienicy położonej przy ul. (...) w G.. Brak jest zatem podstaw do uznania, że w sytuacji nie wykonania adaptacji powyższych pomieszczeń, powód mógłby uzyskiwać z niej jakiegokolwiek pożytku, skoro na przestrzeni lat takowych nie uzyskiwał. W związku z tym za nieuzasadnione należało uznać argumenty strony powodowej odnośnie naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością czy też interesu samego powoda.

Sąd I instancji wskazał, iż bez znaczenia dla oceny zasadności roszczenia pozostaje kwestia ewentualnych rozliczeń pomiędzy członkiem wspólnoty Z. R. a O. T., w związku z przejęciem jego pomieszczeń piwnicznych. Powyższe okoliczności nie miały wpływu na ocenę zasadności zgłoszonego roszczenia. Nie zostało bowiem wykazane, by przejęcie tej części nieruchomości odbyło się bezprawnie.

Mając powyższe rozważania na uwadze Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 31 marca 2016r. oddalił powództwo. O kosztach Sąd orzekł i na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Wysokość tej kwoty Sąd ustalił w oparciu o § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z Dz.U.2013.461 j.t.).

Apelację od przedmiotowego rozstrzygnięcia wniósł powód zaskarżając wyrok w całości. Orzeczeniu zarzucił:

1) Naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 101 § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 1964 nr 16, poz. 53 z późn. zm.), art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 1994r., nr 85, poz. 388 z późn. zm.), art. 22 ust. 2 u.w.l., art. 12 u.w.l. oraz art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej

2) Ponadto zarzucił Sądowi I instancji nierozpoznanie sprawy co do istoty.

Mając powyższe na uwadze powód wniósł o:

1) Zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie uchwały nr (...) z dnia 28 sierpnia 2014r.,

2) Obciążanie strony Pozwanej kosztami postępowania sądowego przed Sądem I instancji oraz kosztami postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację, pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód zakwestionował stosowanie przez Sąd I instancji przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali w zakresie dopuszczalności podjęcia uchwały wspólnoty większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów, powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w postanowieniu z dnia 24 listopada 2010r. w sprawie II CKS 267/10, zgodnie z którym zmiana udziałów nieruchomości wspólnej tylko formalnie mieści się w uregulowaniu art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l., jednak ze względu na skutki wywierające wpływ na sferę praw i obowiązków

właściciele lokali, nie może być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli, zaś w czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą przeto wziąć udział wszyscy właściciele lokali. Okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie pozostaje fakt, iż przedmiotem zaskarżonej uchwały były czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Zgodnie z dyspozycją art. 22 ust. 3 pkt. 4 u.w.l. do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu należy w szczególności zmiana przeznaczenia nieruchomości wspólnej. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. A zatem, do dokonania czynności polegającej na zmianie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, której dotyczyła zaskarżona uchwała, wymagana jest decyzja w formie uchwały właścicieli. Jakkolwiek okoliczność ta pozostawała dla stron okolicznością bezsporną, to rozważenia wymagało zastosowanie odpowiednich przepisów. Powód roszczenie swe opierał na podstawie art. 199 k.c., zgodnie z którym do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli; zaś w braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Sąd Apelacyjny w obecnym składzie zważył jednak, iż nie sposób podzielić stanowiska powoda z uwagi na dyspozycję przepisu art. 19 u.w.l., zgodnie z którym jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. W odniesieniu zaś do wspólnoty dużej, w której liczba lokali jest większa niż siedem, stosownie do art. 20 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu, który podejmuje czynności także w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu na podstawie uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności i udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do jej zawarcia w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 o.w.l.). Do chwili rozpoczęcia rozprawy apelacyjnej nie było w aktach sprawy dokumentów jednoznacznie świadczących o ilości wyodrębnionych i niewyodrębnionych lokali na terenie nieruchomości przy ul. (...) w G. w dacie podejmowania zaskarżonej uchwały. W wyniku przeprowadzonego przez Sąd Apelacyjny dodatkowego postępowania w tym przedmiocie ustalono jednak, iż lokali tych było osiem. Zatem, na podstawie ostatnio cytowanych przepisów uznać należy, iż zastosowanie w niniejszej sprawie mają, jak słusznie zważył Sąd Okręgowy, przepisy ustawy o własności lokali, jako iż lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych w dacie podejmowania zaskarżonej uchwały było więcej niż siedem. Skoro zaś zastosowane powinny być przepisy zawarte w Ustawie o własności lokali, nie zaś przepisy kodeksu cywilnego, to zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l. uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według udziałów. Wyjątkiem przewidzianym w ustawie jest sytuacja, kiedy w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Od zasady przewidzianej w art. 23 ust. 2 u.w.l. ustawa ta nie przewiduje żadnych wyjątków. Dlatego też, jakkolwiek powód wskazuje na odrębne stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w przytaczanym przez niego orzeczeniu, traktując ten pogląd jako odosobniony i opierając się na przepisach ustawy – Sąd Apelacyjny w obecnym składzie nie podziela go uznając, iż zaskarżona uchwała podjęta została większością 73% głosów, w formie przewidzianej przepisami prawa.

We wniesionym środku odwoławczym powód wskazuje również, iż w jego ocenie Sąd I instancji nie rozpoznał sprawy co do istoty a rozważania Sądu były bardzo lakoniczne i pobieżne i tylko skierowane na podjęciu uchwały przez wspólnotę, Sąd zaś w ogóle nie wziął pod uwagę takich czynników jak interes członków wspólnoty. Zaskarżona uchwała zaś narusza jego zdaniem zasady prawidłowego zarządu nieruchomością oraz interesy powoda i wspólnoty poprzez pozbawienia wspólnoty mieszkaniowej dodatkowego pomieszczenia.

Powód pomija jednak okoliczność, iż przestrzeń ta była pierwotnie niezagospodarowana, jak również w żaden sposób niewykorzystana przez członków wspólnoty, stan jej zaś nawet na to nie pozwalał, gdyż przestrzeń ta była podmokła i stanowiła często schronienie dla osób bezdomnych. Właściciele lokali zaś zmuszeni byli organizować wywóz zgromadzanych tam śmieci, co generowało dodatkowe koszty. Jak trafnie wskazał Sąd I instancji, powód w żaden sposób nie przedstawił możliwości wykorzystania tej przestrzeni, w stanie w jakim znajdowała się ona przed rozpoczęciem wykonywania tam robót. W związku z wykonanymi pracami powierzchnia piwniczna, której

dotyczyła zaskarżona uchwała, została uprzątnięta, osuszona jak również odgrzybiona, wykonana została izolacja oraz dokonane zostały odpływy, jak również wykonano nowe instalacje kanalizacyjne, wodociągowe i ogrzewanie. Wykonana została wentylacja mechaniczna, wymieniono rynny, nadto odnowiono klatkę schodową i górny poziom piwnicy. Przeprowadzone prace zatem doprowadziły do odnowienia niewykorzystywanej i zaniedbanej wcześniej przestrzeni, która ze względu na swój stan nie mogła być w żaden sposób wykorzystana, doprowadziło do poprawienia standardu kamienicy przy ul. (...) w G.. Nie sposób zatem przyjąć stanowiska powoda, jakoby podjęcie zaskarżonej uchwały stanowiło naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością, czy też interesu powoda.

Skarżący w apelacji podnosił także okoliczność, iż nie wszyscy członkowie wspólnoty zostali zawiadomieni, jak również brali udział, w podejmowaniu zaskarżonej uchwały. Zgodnie z art. 32 ust 1 u.w.l. o zebraniu ogółu właścicieli lokalu zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. Jak wynika z utrwalonego w judykaturze poglądu przepisy o charakterze proceduralnym mogą być podstawą uchylenia uchwały tylko wówczas, kiedy zostanie wykazane, że ich naruszenie miało lub mogło mieć znaczenie dla treści uchwały tj. spowodowało, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy jednego spośród właścicieli lokali. Obowiązek wykazania, że niezawiadomienie wszystkich członków wspólnoty o terminie zebrania mogło mieć wpływ na treść uchwały spoczywa na powodzie (art. 6 k.c.). Zaskarżona uchwała podjęta została większością 73% głosów, a zatem udział w głosowaniu nieobecnego właściciela, któremu przysługiwało 12% głosów nie wpłynąłby na ostateczny wynik głosowania.

Powód zarzuca również Sądowi I instancji pominięcie okoliczności, iż w treści zaskarżonej uchwały nie wskazano ceny spornej części nieruchomości, co mogłoby doprowadzić do sytuacji, w której to wspólnota musiałaby dopłacić tracąc przy tym pomieszczenie, które może przynosić korzyści dla wspólnoty. Sąd I instancji wziął pod uwagę powyższą okoliczność i odniósł się do niej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Sposób wskazania ceny nieruchomości w zaskarżonej uchwale odpowiada prawu i nie skutkuje jej nieważnością. Zgodnie bowiem z art. 536 § 1 k.c., cenę można określić przez wskazanie podstaw do jej ustalenia. Tym samym za dopuszczalne uznać należy określenie tej ceny według cen rynkowych na podstawie wyceny rzeczoznawcy (por. np. Z. Gawlik, Komentarz do art.536 Kodeksu cywilnego, LEX 2010). Jeżeli więc w uchwale połączono oba elementy, wskazując, że określenie ceny w umowie ma nastąpić według wyceny biegłego rzeczoznawcy wyznaczonego przez Gminę M. G., który z kolei ma kierować się cenami rynkowymi, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, to należy ocenić, że cena została określona.

Powód zarzucił także naruszenie prawa materialnego przez niezastosowanie art. 101 § 2 k.c. wskutek pominięcia okoliczności zgonu S. M., przez co, zdaniem powoda, pełnomocnictwo udzielone przez niego M. S. do reprezentowania go przed notariuszem w czasie podejmowania przedmiotowej uchwały – wygasło. Nie sposób przychylić się do argumentacji powoda. Jak wynika ze znajdujących się w aktach sprawy listy obecności uczestników zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej w budynku w G. przy ul. (...) w dniu 28 sierpnia 2014r., gdzie podjęta została m.in. zaskarżona uchwała nr (...) – obecny był S. M. – właściciel lokalu nr (...), którego udział wynosił 15 %. Jakkolwiek racje ma powód twierdząc, iż w chwili obecnej pełnomocnictwo udzielone przez S. M. M. S. wygasło, jednakże wygasło z chwilą jego zgonu (art. 101 § 2 k.c.), zaś w chwili podejmowania zaskarżonej uchwały S. M. żył, a zatem udzielone przez niego pełnomocnictwo było skuteczne.

Mając na uwadze wszystkie przedstawione rozważania, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015 r. poz. 1800).

SSA Ewa Giezek SSA Mirosław Ożóg SSA Andrzej Lewandowski