Sygn. akt V ACa 437/16

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 kwietnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Koźma (spr.)
Sędziowie:	SA Katarzyna Przybylska SO del. Teresa Karczyńska - Szumilas
Protokolant:	st. sekr. sąd. Magdalena Tobiasz - Ignatowicz

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

sprawy z powództwa G. R.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w B.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 22 grudnia 2015 r. sygn. akt I C 57/15

uchyla zaskarżony wyrok w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w B., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt: V ACa 437/16

UZASADNIENIE

Powódka G. R. wniosła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) nr (...) z dnia 11 grudnia 2014r. w sprawie wyrażenia zgody na przebudowę lokalu mieszkalnego nr (...) w nieruchomości przy ul. (...). Wniosła także o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka podała, że jest właścicielką lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w B.. W listopadzie 2011 r. G. G., zamieszkująca lokal nr (...), bez uprzednio wyrażonej zgody mieszkańców wspólnoty i bez podjęcia w tym przedmiocie stosownej uchwały, dokonała przebudowy swojego lokalu. W trakcie prac remontowych wyburzano m.in. ściany nośne. W tym samym miesiącu w mieszkaniu powódki doszło do obniżenia się podłogi i futryn w drzwiach. Toczy się postępowanie administracyjne przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego, którego przedmiotem jest zalegalizowanie samowolnych robót budowlanych wykonanych przez G. G.. W trakcie tego postępowania organ nadzoru budowlanego zobowiązał ją m.in. do pozyskania stosownej uchwały wspólnoty

wyrażającej zgodę na przeprowadzenie remontu. W ocenie powódki powzięta w wykonaniu tego zobowiązania uchwała narusza jej i innych właścicieli interes, bowiem przez ingerencję w ściany nośne narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Sama ingerencja w ściany nośne stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością wspólną i zgodnie z przepisami prawa budowlanego wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. Ponadto przebudowa ta spowodowała awarię budowlaną w lokalu powódki.

W odpowiedzi na pozew pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa na koszt powódki. W uzasadnieniu podała, że zaskarżona uchwała została podjęta zgodnie z wezwaniem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w ramach prowadzonego przez ten organ postępowania administracyjnego, zmierzającego do legalizacji przeprowadzonego w 2010 r. remontu i została podjęta po złożeniu przez właścicielkę lokalu nr (...) ekspertyzy budowlanej, wedle której wszystkie prace zostały przeprowadzone zgodnie z wiedzą i sztuką budowlaną, aktualny stan konstrukcji nie zagraża katastrofą budowlaną, a nawet, przez zastosowanie podciągów stalowych (...), o wyższych niż wymagane parametrach, nastąpiło

odciążenie ścian nośnych i fundamentów. Zdaniem pozwanej przyczyną awarii budowlanej w lokalu powódki były prace przeprowadzone w jej lokalu w 2011 r., a polegające na wymianie brodzika na wannę, przy złym wykonaniu podłogi. Remont w mieszkaniu nr (...) nie miał żadnego związku przyczynowego z awarią u powódki. Zdaniem pozwanej uchwała została podjęta zgodnie z przepisami, wymaganą większością głosów członków wspólnoty.

W dalszym postępowaniu strony pozostały przy swoich stanowiskach. Powódka w piśmie z dnia 8 grudnia 2015 r. wskazała, że wspólnota składa się z (...)lokali, dlatego w przypadku czynności przekraczających zwykły zarząd wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.

Wyrokiem z dnia 22 grudnia 2015 r., sygn. akt I C 57/15 Sąd Okręgowy w B. uchylił uchwałę (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), z dnia 11 grudnia 2014r. w przedmiocie „wyrażenia zgody na przebudowę lokalu mieszkalnego nr (...) w nieruchomości przy ul. (...)" (pkt 1) zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2).

<u>Sąd Okręgowy wskazał, że powyższy wyrok oparł na następujących ustaleniach i rozważaniach:</u>

Powódka G. R. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...). Lokal numer (...) w tym budynku jest własnością G. G., która jest aktualnie członkiem zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny oznaczony numerem administracyjnym(...), w którym znajdują się cztery lokale mieszkalne, oznaczone numerami (...), jeden lokal użytkowy oznaczony numerem (...)oraz jeden lokal niewyodrębniony. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych (wyodrębnionych i niewyodrębnionych wynosi 831 m2, co stanowi mianownik udziału w części wspólnej nieruchomości, w przypadku powódki udział ten wynosi (...).

G. G. w 2010 r. przeprowadziła remont stanowiącego jej własność lokalu numer (...), polegający m.in. na częściowym zburzeniu ścian nośnych, stanowiących element części wspólnej nieruchomości. Prace nie były prowadzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, dlatego Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w B.

(PINB) wszczął postępowanie naprawcze, w trakcie którego nakładał na inwestora – G. G. poszczególne obowiązki mające na celu doprowadzenie do legalizacji wykonanych prac. Postanowieniem z dnia 24 września 2014r. wezwana została do przedłożenia ekspertyzy budowlanej stwierdzającej prawidłowość wykonanych prac w oparciu o inwentaryzację powykonawczą z uwzględnieniem ich wpływu na bezpieczeństwo konstrukcji całego budynku i ich wpływu na stan techniczny lokalu nr (...). Ekspertyza R. H. i M. T. został złożona i uznana za wystarczającą do stwierdzenia wykonania nałożonego obowiązku, co ostatecznie potwierdzono decyzją PINB z dnia 22 czerwca 2015r. (k. 111-122). W toku postępowania naprawczego PINB zobowiązał inwestora do przedłożenia także uchwały zawierającej zgodę większości właścicieli na dysponowanie nieruchomością, bowiem ingerencja w ściany nośne stanowi ingerencję w część wspólną nieruchomości, stanowiąc czynność przekraczającą zwykły zarząd, a obowiązkiem organu w postępowaniu naprawczym jest także wyjaśnienie, czy inwestor posiada zgodę na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane (k. 21). W wykonaniu wezwania wspólnota powzięła większością głosów

zaskarżoną uchwałę wyrażającą zgodę na przebudowę lokalu nr (...) (k. 18-19). Uchwała została złożona Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego w dniu 18 grudnia 2014r. Organ uznał uchwałę za niewystarczającą i wezwał inwestora do złożenia uchwały wyrażającej zgodę na legalizację przeprowadzonych prac (k. 22). Uchwała taka została podjęta w dniu 4 lutego 2015r., nie była zaskarżona, a postępowanie naprawcze, w którym nie stwierdzono wpływu prac w lokalu nr (...) na obniżenie podłogi w lokalu nr (...), ukończono.

Remont w lokalu powódki był przeprowadzany w latach 2008, a następnie 2011 r. W listopadzie 2011 r. powódka stwierdziła w swoim lokalu pęknięcia i obniżenie podłogi w łazience.

Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne złożone przez strony dokumenty, bowiem strony nie kwestionowały ich autentyczności.

Sąd I Instancji wyjaśnił, że dokumenty zgromadzone w sprawie pozwalają na ustalenie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia, w tym przede wszystkim dotyczących struktury wspólnoty, ilości lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, co determinuje zastosowanie właściwego reżimu podejmowania uchwał wspólnoty w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu. Na Sądzie Okręgowym spoczywa uwzględnienie z urzędu bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa materialnego, na stronach natomiast obowiązek wykazania poszczególnych okoliczności faktycznych istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia.

Jak podkreślił Sąd I Instancji - bezsporne w sprawie było, czego dowodzą dokumenty powstałe w toku postępowania administracyjnego, że ingerencja w ściany nośne budynku mieszkalnego, a w zasadzie wyrażenie przez wspólnotę zgody, aby takiej ingerencji dokonał którykolwiek z właścicieli lokali, stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością wspólną. Nie było sporne i to, że takiej właśnie ingerencji dokonał inwestor będący właścicielem lokalu nr (...), czyli G. G..

W oparciu o wszystkie dostępne i zgromadzone nie tylko z własnej inicjatywy stron, ale także przedłożone przez strony na wezwanie Sądu I Instancji dokumenty, możliwe było poczynienie ustalenia, że wspólnota mieszkaniowa, która podjęła zaskarżoną uchwałę jest tzw. wspólnotą małą, składającą się z mniejszej liczby niż siedem lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych. Do wniosku takiego prowadzi analiza treści umowy notarialnej, na mocy której powódka nabyła własność lokalu numer (...), a także treść listy głosujących w sprawie zaskarżonej uchwały właścicieli, ponadto treść księgi wieczystej nr (...), z której następnie wyodrębniono osobne księgi dla lokalu użytkowego i czterech lokali mieszkalnych. Z treści księgi wieczystej (k. 142v) wynika, że lokali mieszkalnych dotąd wyodrębniono cztery, natomiast w akcie notarialnym (k.8v) zapisano, że w budynku znajduje się(...)lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 831 m2 i ta wielkość stanowi mianownik ułamka udziałów poszczególnych właścicieli. Z kolei w załączniku do uchwały (...), stanowiącej listę głosujących wskazano, że cztery z nich - lokale nr (...) to lokale mieszkalne, a lokal nr (...) to lokal użytkowy, co zgodne jest z zapisami we wskazanej wyżej księdze wieczystej. Oprócz tych lokali istnieje niewyodrębniony lokal nr (...), którego własność przysługuje Gminie. Na nieruchomości znajdują się także budynki/pomieszczenia gospodarcze oznaczone jako (...) przyporządkowane Gminie. Brak jakiegokolwiek dowodu na to, że pomieszczenia gospodarcze odpowiadają wymogom, jakie przepisy prawa budowlanego ustanawiają dla samodzielnych, a więc chociażby niewyodrębnionych, ale mogących podlegać wyodrębnieniu lokali użytkowych czy mieszkalnych. Sąd I Instancji wskazał, że zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, aby dany lokal mógł być samodzielnym lokalem mieszkalnym, powinien on nadawać się do stałego pobytu ludzi. O tym, kiedy nowo wybudowany lokal spełnia ten wymóg, decydują przepisy prawa

budowlanego oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.). Rozporządzenie to zawiera w rozdziale 7 działu III szczególne wymagania dotyczące mieszkań w budynkach wielorodzinnych. Są to bardzo precyzyjne uregulowania co do układu pomieszczeń, szerokości pomieszczeń w świetle ścian, dostępu powietrza, światła, wentylacji, czy minimalnej szerokości przedpokoju. Wymogi dla samodzielnych lokali innych niż mieszkalne, np. użytkowych, nie są tak rygorystyczne, jednak zakładają także pewne minima ze względów bezpieczeństwa, w zależności od zakładanej funkcji lokalu.

Ponieważ tylko samodzielny lokal może stanowić odrębną własność, nie mogą być przedmiotem odrębnej własności pomieszczenia niespełniające wymogu samodzielności, a tym bardziej części izb lub pomieszczeń. Niesamodzielne pomieszczenia mogą ewentualnie zostać zbyte razem z jakimś lokalem jako pomieszczenia przynależne do tego lokalu. Części pomieszczeń nie mogą być ani przedmiotem samodzielnego obrotu, ani pomieszczeniem przynależnym do lokalu. Jeśli części te stanowią fragment samodzielnego lokalu, mogą być zbyte wyłącznie razem z tym lokalem. W innym przypadku będą stanowiły współwłasność wszystkich właścicieli lokali w danej nieruchomości.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że o ile powódka przedłożyła dokumenty pozwalające na przyjęcie, że na nieruchomości nie ma więcej niż (...) lokali samodzielnych, o tyle pozwana wspólnota chociażby prawdopodobieństwa istnienia okoliczności przeciwnej, mianowicie, że pomieszczenia stanowiące własność Gminy - te poza lokalem niewyodrębnionym nr (...), mają status samodzielnego lokalu, nie wykazała. Jedyny dokument, jaki pozwana złożyła, to pochodzące od osoby trzeciej - zarządzającej zasobem mieszkaniowym Gminy Administracji (...) w B. pismo z dnia 14 grudnia 2015r., z którego wynika, że w budynku przy ul. (...) (przy czym nie ma nawet mowy o budynkach mogących stanowić oficynę, której istnienie może sugerować zapis pod pozycją 1 w załączniku do uchwały) jest (...) lokali wyodrębnionych i (...) niewyodrębnione, z czego dwa użytkowe i jeden o innym przeznaczeniu. Dokument nie pozwala na określenie ich powierzchni i porównanie z treścią ksiąg wieczystych, czy umów notarialnych, zatem nie pozwala na ustalenie statusu prawnego powierzchni budynku nie stanowiącej pięciu wyodrębnionych i jednego bezspornie niewyodrębnionego lokalu. Obszar, o którym mowa w treści KW

(...), tj. 0,0440 ha (k. 143), czyli 440m2, odnosi się przy tym do powierzchni działki gruntu, na którym stoi budynek.

Jeżeli zaś pozwana, czy też którykolwiek z właścicieli (przede wszystkim Gmina, której zasobem zarządza (...)), chciałyby kiedykolwiek wywodzić korzystne dla siebie skutki prawne z faktu istnienia dużej wspólnoty mieszkaniowej, w ich interesie, jest uporządkowanie statusu posiadanych powierzchni w budynku, chociażby ze względów bezpieczeństwa budowlanego mieszkańców.

Sąd I Instancji wskazał, że ustalenie faktyczne w zakresie wielkości wspólnoty determinuje zastosowanie do podejmowania decyzji w sprawach przekraczających zwykły zarząd reżimu przewidzianego w art. 19 ustawy o własności lokali w zw. z art. 199 k.c.

Małe wspólnoty to zgodnie z art. 19 ustawy te, które istnieją w nieruchomościach mieszczących najwyżej 7 lokali, przy czym do sumy lokali w nieruchomości wlicza się wszystkie samodzielne lokale - tak wyodrębnione, jak i niewyodrębnione, zarówno mieszkalne, jak i o innym przeznaczeniu. W tych małych wspólnotach do zarządu nieruchomością wspólną mają, w myśl tego przepisu, odpowiednie zastosowanie przepisy k.c. i k.p.c. o współwłasności - o ile właściciele lokali w takich wspólnotach nie skorzystali z możliwości przewidzianej w art. 18 ust. 1 u.w.l. i nie zawarli w formie aktu notarialnego umowy określającej sposób zarządu nieruchomością wspólną, ewentualnie umowy powierzającej zarząd tą nieruchomością określonej osobie fizycznej lub prawnej, co jak podkreślił Sąd Okręgowy w niniejszym przypadku bezspornie nie nastąpiło. Oznacza to przede wszystkim, jak już wyżej wskazano, że w małych wspólnotach, stosujących w sprawach zarządu nieruchomością wspólną art. 19 ustawy, najważniejsze decyzje muszą być podejmowane przez właścicieli lokali jednomyślnie. Zgodnie bowiem z art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. 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. W odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych katalog czynności przekraczających zwykły zarząd zawiera przepis art. 22 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym 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.

Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są między innymi: zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego.

Sąd Okręgowy stwierdził, że bezsporne było, że przebudowa lokalu obejmująca ściany nośne to czynność wymieniona w art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy. W ocenie Sądu I Instancji wyrażenie zgody na jej dokonanie, czy też, jeżeli nie uczyniono tego we właściwym czasie, na zalegalizowanie takiej przebudowy we właściwym postępowaniu administracyjnym, w tej wspólnocie winno było nastąpić jednomyślnie. Jednocześnie słusznie przyjmuje się, że nie ma przeszkód, aby zgoda taka została wyrażona po dokonaniu danej czynności, zatem fakt podjęcia uchwały po dokonaniu czynności przekraczającej zwykły zarząd nie stanowi sam przez się o wadliwości uchwały. O wadliwości, w znaczeniu sprzeczności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa rzeczowego (art. 199 k.c.) stanowi natomiast podjęcie jej większością udziałów, zamiast jednomyślnie.

Podstawę prawną żądania uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej stanowi przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2015r., poz. 1892t.j.). Jak wyjaśnił Sąd Okręgowy wynika z niego, że 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, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wskazana wyżej niezgodność uchwały z przepisami prawa stanowi zatem podstawę do jej uchylenia i wyeliminowania z porządku prawnego.

W tym stanie rzeczy Sąd I Instancji uznał, że okoliczności związane z ewentualnymi skutkami prac objętych uchwałą dla lokalu powódki nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia, dlatego nieprzydatne dla sprawy okazały się

zeznania przesłuchanych w sprawie świadków: R. H., R. P., M. G., M. T., K. G., czy członka zarządu pozwanej - Z. B.. Sąd Okręgowy wskazał jednak, że związku tych robót z uszkodzeniami w jej mieszkaniu powódka nie dowiodła. Przeczą temu tak wyniki postępowania administracyjnego, jak i treść ekspertyzy budowlanej, na której organ administracyjny się oparł oraz zeznania sporządzających tę ekspertyzę świadków H. i T.. Tylko na marginesie zatem Sąd I Instancji wskazał, że brak jest podstaw do kwestionowania prawdziwości zeznań tych świadków o faktach. Czym innym jest natomiast ewentualne wnioskowanie na temat przyczyn awarii budowlanej w lokalu powódki, co z natury swej wymaga wiedzy specjalnej, przy czym tak daleko idących wniosków dowodowych strony nie składały.

Sąd Okręgowy stwierdził, że chwilą powzięcia uchwały z dnia 4 lutego 2015 r. spór stał się zresztą całkowicie teoretyczny, a jakiekolwiek rozstrzygnięcie w tej sprawie nie ma obecnie żadnego znaczenia z punktu widzenia legalności i prawidłowości przeprowadzenia samej inwestycji przez G. G.. Postępowanie administracyjne o charakterze naprawczym uległo zakończeniu i to w sposób korzystny dla G. G., nie dostarczając powódce żadnych argumentów o charakterze technicznym czy budowlanym na korzyść jej twierdzeń o przyczynach usterek w jej mieszkaniu.

O kosztach procesu Sąd I Instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Na koszty te składa się

wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej będącego adwokatem w stawce minimalnej, tj. 180 zł, opłata skarbowa od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 zł.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana, która zaskarżyła go w całości. Skarżąca zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 kpc poprzez błędną ocenę zebranych dowodów, w szczególności treści oświadczenia (...) Sp. z o.o. w B. z dnia 14 grudnia 2015 r., co do ilości lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych, znajdujących się w budynku na nieruchomości przy ul. (...) w B., a także

błędną ocenę dokumentów w postaci umowy notarialnej na podstawie której powódka nabyła własność lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...), treść listy głosujących w sprawie zaskarżonej uchwały oraz odpisu księgi wieczystej dla tej nieruchomości, a w konsekwencji sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego w zakresie liczby lokali w rozumieniu art. 19 ustawy o własności lokali w przedmiotowym budynku oraz w zakresie obowiązującego reżimu zarządu tą nieruchomością, w tym podejmowaniu uchwał,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 2 ust. 2, art. 19, art. 22 ust. 3 pkt 5 i art. 25 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali poprzez ich błędną wykładnię i zastosowanie.

Wskazując na powyższe pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i w tym zakresie przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania, a nadto o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za I i II Instancję.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:

Apelacja pozwanej zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z przepisem art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. 2015, poz. 1892) 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.

Ustalenie czy mamy do czynienia z tak zwaną małą wspólnotą mieszkaniową czy też z tak zwaną dużą wspólnotą mieszkaniową, jest istotne przede wszystkim dla ustalenia właściwej reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej oraz dla ustalenia, czy doszło do podjęcia skutecznej czynności prawnej w zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd.

W sprawach zwykłego zarządu w tak zwanej małej wspólnocie mieszkaniowej decyduje większość właścicieli, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, a w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu wszyscy właściciele.

Przedmiotowa uchwała pozwanej wspólnoty zaskarżona przez powódkę została podjęta przez większość właścicieli, bez zgody wszystkich właścicieli. Z tego też względu kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu między stronami ma kwestia czy pozwana wspólnota jest tak zwaną małą wspólnotą mieszkaniową, jak twierdzi powódka, czy też tak zwaną dużą wspólnotą mieszkaniową, jak twierdzi pozwana.

Sąd Okręgowy przyjął, że pozwana wspólnota jest tak zwaną małą wspólnotą mieszkaniową. Uzasadniając dokonanie takiego ustalenia wskazał ten Sąd na treść księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...) w B., aktu notarialnego z 2004r. oraz załącznika do przedmiotowej uchwały stanowiącego listę głosujących. Na podstawie tych dokumentów Sąd Okręgowy ustalił, że w pozwanej wspólnocie jest (...) lokali. Natomiast jako nieprzydatną do ustalenia ilości lokali w pozwanej wspólnocie uznał Sąd I instancji informację(...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. z dnia 14 grudnia 2015r., w której wskazano, że w budynku przy ul. (...) w B. jest (...) lokali, w tym (...) lokali wyodrębnionych i(...) lokale niewyodrębnione ((...) lokale użytkowe i (...) lokal o innym przeznaczeniu).

Skarżąca w apelacji podnosi, że informacja (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. w sposób jednoznaczny potwierdza okoliczność, że w pozwanej Wspólnocie jest (...) lokali mieszkalnych, co uzasadnia ustalenie, że pozwana jest tak zwaną dużą wspólnotą mieszkaniową, a odmienne ustalenie dokonane przez Sąd I instancji w tym zakresie, czyni zasadnym zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego tej argumentacji skarżącej nie sposób odmówić słuszności. Nie wskazał bowiem Sąd Okręgowy racjonalnych przyczyn, dla których nie uznał za miarodajnej dla ustalenia ilości lokali w pozwanej Wspólnocie informacji (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. z dnia 14 grudnia 2015r. stwierdzającej, że jest w niej (...) lokali. Informacja ta została wprawdzie sporządzona w rok po podjęciu przedmiotowej uchwały, jednakże bez wyjaśnienia czy jej treść była aktualna również w dniu podejmowania tej uchwały, brak możliwości skutecznego odparcia zarzutów apelacji pozwanej. Zwłaszcza, że argumentację pozwanej o istnieniu w

pozwanej Wspólnocie w dniu podejmowania przedmiotowej uchwały większej ilości lokali od ustalonej przez Sąd I instancji potwierdza też treść załącznika do uchwały stanowiącego listę głosujących, w którym pod pozycją pierwszą wskazano przy właścicielu Gminie oprócz lokalu numer (...) dwa inne lokale oznaczone jako (...)

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarówno brak ujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...) w B., jak i w akcie notarialnym z 2004r. przedstawionym przez powódkę, lokali na istnienie których wskazuje skarżąca, nie uzasadnia w świetle powyższych okoliczności odrzucenia argumentacji pozwanej. Wręcz przeciwnie dokumenty, na które powołuje się skarżąca wymagają ustalenia ilości i charakteru lokali w nich wymienionych oprócz lokali mieszkalnych, a w szczególności czy są to lokale wyodrębnione lub niewyodrębnione w rozumieniu art. 19 ustawy o własności lokali, czy też są jedynie pomieszczeniami przynależnymi lub pomocniczymi względnie częściami składowymi w odniesieniu do innego lokalu, bez wpływu na określenie charakteru pozwanej Wspólnoty.

Brak ustalenia przez Sąd I instancji charakteru lokali, na które powołuje się skarżąca, a w konsekwencji okoliczności czy pozwana Wspólnota jest tak zwaną wspólnotą małą czy też tak zwaną wspólnotą dużą, uzasadnia stwierdzenie nierozpoznania przez ten Sąd istoty sprawy oraz powoduje konieczność uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji w pierwszej kolejności dokona ustaleń co do charakteru spornych pomiędzy stronami pomieszczeń, a w szczególności czy są to lokale uzasadniające zaliczenie pozwanej wspólnoty do tak zwanych dużych wspólnot mieszkaniowych. Dopiero po określeniu czy pozwana Wspólnota jest tak zwaną małą wspólnotą mieszkaniową, czy też tak zwaną dużą wspólnotą mieszkaniową, Sąd Okręgowy winien rozważyć zasadność argumentacji pozwanej co do braku możliwości stosowania w odniesieniu do żądania powódki art. 25 ustawy o własności lokali.

Z powyższych względów uznając apelację pozwanej za zasadną Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 4 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.