

Sygn. akt I ACa 671/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Krzysztof Sobierajski
Sędziowie:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.) SSO del. Barbara Baran
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. P., J. P., K. Z.,

A. M. i T. M.

przeciwko Wspólnocie (...) budynku przy ul. (...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 22 grudnia 2014 r. sygn. akt I C 186/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 1.845 zł (jeden tysiąc osiemset czterdzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Krzysztof Sobierajski SSO Barbara Baran (del.)

I ACa 671/15

UZASADNIENIE

Powodowie A. P., J. P., K. Z., A. M. i T. (...) domagali się uchylenia uchwały nr(...)Wspólnoty (...)budyńku przy ul. (...) w K. z dnia 19 grudnia 2013 r. i o zasądzenia na rzecz powodów kosztów postępowania, wskazując jako pozwaną w sprawie w/w Wspólnotę.

W uzasadnieniu powodowie podnieśli, że zaskarżona uchwała narusza interesy poszczególnych właścicieli lokali w budynku a także jest niezgodna z prawem. Budynek przy ul. (...) jest specyficznym budynkiem, gdyż na etapie budowy planowano go wykorzystać jako hotel, a po zmianie tych planów łączy funkcje mieszkalne, hotelowe, handlowe, usługowe i biurowe. Przy sprzedaży lokali podkreślano ponadstandardowy charakter budynku, luksusowy charakter mieszkań i wyjątkowość oferty. W częściach wspólnych budynku znajduje się recepcja (poziom +1), lokale użytkowe (poziom -1 i 0). Części wspólne na poziomie -1 i 0 są dostępne dla osób postronnych również w godzinach wieczornych i nocnych zaś brama główna nie jest zamykana aż do czasu zamknięcia ostatnich lokali użytkowych i osoby postronne mogą przebywać w budynku do późnych godzin nocnych. Na kondygnacjach +1 do +4 znajdują się pojedyncze lokale biurowe i lokale mieszkalne, po części wykorzystywane jako apartamenty na wynajem. W nieruchomości zdarzały się incydenty z udziałem gości apartamentów, osób pod wpływem alkoholu oraz osób bezdomnych. Obecnie osoby chcące wejść powyżej poziomu +1, na którym znajduje się recepcja, muszą określać pracownikowi recepcji cel wizyty, windą osobową można wjechać powyżej poziomu +1 tylko z użyciem karty chip, zaś z windy w oficynie można skorzystać tylko po przejściu obok recepcji. W konsekwencji istnienie recepcji ma kluczowe znaczenie dla funkcjonowania budynku i fakt ten był podkreślany na etapie sprzedaży lokali. Powodowie nie nabyliby lokali w budynku gdyby oferowany poziom komfortu i bezpieczeństwa był niższy.

Zaskarżona uchwała przewiduje zmianę obecnego stanu rzeczy, tj. zastąpienie pracy recepcji w godzinach wieczornych i nocnych systemem kontroli dostępu z wykorzystaniem domofonu oraz elektronicznych zabezpieczeń windy osobowej. W konsekwencji nieruchomość utraci swój prestiżowy charakter obniży się też poziom bezpieczeństwa mieszkańców gdyż pracownicy recepcji pełnią funkcje quasi-ochrony i dysponują podglądem z kamer systemu monitoringu. Drzwi w lokalach nie są antywłamaniowe, w lokalach nie ma indywidualnych systemów alarmowych. Zmiana wprowadzona uchwałą spowoduje zatem konieczność wymiany drzwi i instalacji alarmów.

Wprowadzenie zaskarżonej uchwały w życie spowoduje spadek poziomu bezpieczeństwa i komfortu korzystania z lokali, znaczący spadek wartości lokali i spadek przychodów z czynszu najmu co narusza interesy powodów. Nadto zaskarżoną uchwałę podjęto przede wszystkim głosami właścicieli lokali na poziomach -1 i 0, którzy nie są zainteresowani istnieniem recepcji, co powoduje, że uchwała została podjęta z pokrzywdzeniem mniejszości przez większość. Osoby te, nabywając lokale, winny bowiem liczyć się z kosztami związanymi z przewidywanym standardem nieruchomości i nie powinny już na etapie funkcjonowania budynku narzucać rozwiązań odpowiadających ich interesom.

Uchwała jest nadto sprzeczna z prawem albowiem przewidziane w niej zaliczkowe pokrycie z konta funduszu remontowego kosztów realizacji zmian systemu zabezpieczenia następnie przebieganie oszczędności na konto funduszu remontowego jest nieczytelne a ponadto wspólnota nie może zmieniać przeznaczenia zgromadzonych środków gdyż stanowią one własność właścicieli lokali. Ponadto właściciele głoszący przeciwko uchwale będą w ten sposób zmuszeni do poniesienia kosztów zmiany funkcjonowania recepcji.

Pozwana Wspólnota (...)budynku przy ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

W uzasadnieniu zarzuciła, że powodowie nie zachowali terminu do zaskarżenia uchwały. Oświadczyła, że rezygnacja z całodobowej recepcji ma na celu redukcję kosztów utrzymania nieruchomości przy zapewnieniu maksymalnego bezpieczeństwa budynku. Bezpieczeństwo lokali na kondygnacjach +1 do +4 będzie zapewnione poprzez instalację kraty na klatce schodowej, domofonów przy bramie głównej i kracie, blokadzie windy i monitoring. Podjęta uchwała ma charakter kompromisu, ponieważ część właścicieli postulowała całkowitą likwidację recepcji. Pobranie środków z funduszu remontowego ma jedynie charakter czasowy i po jego uzupełnieniu zaliczka eksploatacyjna zostanie zmniejszona. Natomiast właściciele lokali są władni określić zasady dysponowania funduszem remontowym.

Wyrokiem z dnia 22 grudnia 2014 r, sygn. akt IC 186/14, Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 180 zł, tytułem kosztów procesu.

W uzasadnieniu Sad Okręgowy ustalił, że w materiałach promocyjnych dotyczących sprzedaży lokali w budynku przy ul. (...) zawarte były informacje o istnieniu w budynku stale czynnej recepcji w części mieszkalnej, z obsługą „full service”, której może powierzyć sprzątanie mieszkania i załatwienie wielu drobnych lecz koniecznych spraw. Dla części kupujących kwestia recepcji miała bardzo duże znaczenie bo jej istnienie dawało tym osobom poczucie bezpieczeństwa

Na zebraniu w dniu 14 października 2013 r właściciele lokali w budynku przy ul. (...) podjęli uchwałę, w której: 1/ postanowiono, że recepcja w budynku będzie funkcjonować na obecnych zasadach we wszystkie dni tygodnia przez 10 godzin na dobę, 2/ upoważniono zarząd do wyboru wykonawców w celu wykonania: bramy oddzielającej klatkę schodową prowadząca do części mieszkalnej budynku a sienią budynku, domofonu z wykorzystaniem istniejącej instalacji telefonicznej, przeprogramowania windy, 3/ postanowiono że prace zostaną zaliczkowo pokryte z konta funduszu remontowego a oszczędności wynikające ze zmniejszenia ilości zatrudnionych pracowników na recepcji będą przebiegowane na konto funduszu remontowego w celu pokrycia kosztów.

W trybie indywidualnego zbierania głosów właściciele lokali w budynku przy ul. (...) podjęli zaskarżoną obecnie uchwałę uchwałę, w której: 1/ postanowiono, że recepcja w budynku będzie funkcjonować na obecnych zasadach we wszystkie dni tygodnia przez 10 godzin na dobę, 2/ postanowiono, że zatrudnione zostaną trzy osoby na umowę o pracę w wymiarze 1 osoba na 1 etat 2 osoby na 1/2 etatu, 3/ upoważniono zarząd do wyboru wykonawców w celu wykonania: kraty oddzielającej klatkę schodową prowadząca do części mieszkalnej budynku z sienią budynku za 3000 zł, domofonu z wykorzystaniem istniejącej instalacji telefonicznej za 5800 zł, przeprogramowania windy za 2700 zł, zamontowania skrzynek pocztowych za 4500 zł, modernizacji systemu monitoringu za 6200 zł. 4/ określono zasady funkcjonowania nowego systemu, 5/ postanowiono, że prace zostaną zaliczkowo pokryte z konta funduszu remontowego a oszczędności wynikające ze zmniejszenia ilości zatrudnionych pracowników na recepcji będą przebiegowane na konto funduszu remontowego w celu pokrycia kosztów, 6/ ustalono, że miesięczna oszczędność po wprowadzeniu zmian wynosić będzie 6695 zł. tj. 2,78 zł. na 1 miesiąca na 1 m2, 7/ odwołano uchwałę nr 72/2013 podjętą na zebraniu w dniu 14 października 2013 r.

Podjęcie uchwał poprzedziła korespondencja pomiędzy właścicielami lokali a zarządcą.

Z ulicy (...) do budynku nr (...) prowadzi brama wejściowa otwarta na oścież. Przed skrzydłami bramy w murze po lewej stronie znajduje się domofon a nad bramą umieszczona jest kamera. W sieni budynku znajdują się wejścia do dwóch frontowych lokali użytkowych. W głębi znajduje się przeszklenie z drzwiami automatycznie otwieranymi, oddzielającymi dalszą część sieni z napisem (...). Za drzwiami automatycznymi przechodzi się do dalszej części sieni, na lewo wejścia po schodach na górną kondygnację budynku, z prawej strony wejście do windy. Za sienią znajduje się dawne podwórko, aktualnie zadaszone. W podwórku i kondygnacji piwnicznej zorganizowany jest pasaż handlowy z lokalami użytkowymi. Do kondygnacji piwnicznej prowadzą z poziomu podwórka schody. Restauracja (...) posiada dodatkowo osobne zejście do sieni. Od strony wewnętrznej sieni zainstalowana druga kamera nakierowana na sień. Po środku sieni trzecia kamera również nakierowana na sień. Pomieszczenia sieni pasażu handlowego są swobodnie dostępne dla osób z zewnątrz.

Przechodząc schodami z sieni w lewo wchodzi się na poziom 1 na którym znajduje się recepcja. Recepcja jest całodobowa. Z założenia jest jeden recepcjonista. Zmiany są 12-godzinne. Pracownicy recepcji przebywają na recepcji, ale są w pierwszej kolejności wzywani gdy coś się w budynku dzieje. Z reguły zawsze ktoś jest. Osoba przebywająca w recepcji jest w stanie objąć wzrokiem drzwi windy, wejście po schodach z poziomu parteru oraz wejście schodami na wyższe kondygnacje i przejście prowadzące do korytarza w głąb budynku. Z recepcji widoczne są czesiowo schody prowadzące na wyższe kondygnacje. W recepcji znajduje się ekran z obrazami z 3 kamer umieszczonych w sieni, w pasażu i w windzie. W zakres obowiązków recepcji wchodzi: nagrywanie i odtwarzanie monitoringu, włączanie i wyłączanie oświetlenia, zamykanie i otwieranie okien w częściach wspólnych, sygnalizacja przeciwpożarowa, postępowanie w razie wybicia korków w lokalach i w częściach wspólnych, otwieranie i zamykanie bramy głównej, odbieranie telefonów i domofonów, zgłaszanie usterek do administracji, zwracanie szczególnej uwagi na osoby przychodzące i wychodzące z apartamentów, dbanie o bezpieczeństwo w kamienicy, obserwacja osób poruszających się po budynku, interwencje w S. (...) w wypadku osób bezdomnych, pijanych, stwarzających zagrożenie, obchód

budynku, notowanie istotnych informacji w zeszycie zmian i kalendarzu, zapisywanie przyjazdów i wyjazdów gości w kalendarzu, obsługa mieszkańców i gości kamienicy, wydawanie kluczy do apartamentów, prowadzenie ich ewidencji, reagowanie na uwagi i sugestie mieszkańców i gości, przekazywanie i opieka nad korespondencją, sprawdzanie poczty elektronicznej, podliczanie stanów liczników, wzywanie pogotowia ratunkowego, straży pożarnej, policji lub ochrony w razie konieczności, zamiatanie kostki brukowej przed kamienicą w niedziele i święta, sypanie soli przed kamienicą w zimie w razie potrzeby.

Na poziomie 1 znajdują się dwa lokale mieszkalne obok windy oraz lokale użytkowe. Istnieją także schody prowadzące na wyższe kondygnacje oraz korytarz prowadzący w głąb budynku. Idąc korytarzem w głąb budynku dochodzi się do oficyny na klatce schodowej, na której znajduje się winda, która rozpoczyna jazdę z tego poziomu i nie można zjechać poniżej. W pomieszczeniu klatki schodowej znajdują się drzwi oznaczone jako wyjście ewakuacyjne. Przechodząc przez te drzwi a następnie schodami w dół dochodzi się do pomieszczenia śmietnika znajdującego się na poziomie parteru. Pomiędzy pomieszczeniem śmietnika a schodami w oficynie znajdują się drzwi otwierane klamką wyłącznie od strony oficyny, których od strony śmietnika otworzyć bez użycia klucza się nie da. Pomiędzy pomieszczeniem klatki schodowej w oficynie a wyjściem do pasażu znajduje się drzwi zorganizowane w analogiczny sposób jak drzwi piętro wyżej. Na poziomie -1 znajdują się toalety wykorzystywane przez klientów i pracowników lokali użytkowych oraz pracowników recepcji.

Część lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) wynajmowanych jest jako apartamenty na krótkoterminowy wynajem.

Zdarzały się w przeszłości sytuacje, że bezdomni lub narkomani próbowali wejść na poziom -1, żeby skorzystać ze znajdującej się tam toalety oraz aby się ukryć, odczekać aż zostanie zamknięta brama i spędzić noc na terenie nieruchomości. Pracownicy recepcji zauważali przez monitoring obecność tych osób. Ponadto zdarzały się trudne sytuacje z najemcami S., gdyż te osoby nawet nie umiały trafić do lokali, które wynajmowały. Właściciele niektórych lokali zamieszkują w lokalach jedynie okresowo.

Oceniając powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne.

Sąd Okręgowy przytoczył in extenso przepisy art. 25 ust. 1 i 1 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. dalej cytowana jako u.w.l.).

W sprawie było bezsporne, że powodowie są właścicielami lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w K. a co za tym idzie, przysługuje im legitymacja czynna do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

W ocenie Sądu Okręgowego powodowie dochowali terminu przewidzianego w art. 25 ust. 1a u.w.l. do wytoczenia powództwa. Zaskarżona uchwała została bowiem podjęta na w trybie indywidualnego zbierania głosów a pozew wysłano pocztą do sądu w dniu 31 stycznia 2014 r. a zatem z zachowaniem tego terminu, zgodnie z art. 165 par. 2 k.p.c.

Powodowie oparli żądanie uchylenia zaskarżonej uchwały na zarzutach niezgodności z prawem, naruszenia interesu wspólnoty i naruszenia prawa powodów.

Zarzut sprzeczności z prawem przewidzianego w uchwale sposobu sfinansowania zmian wprowadzanych zaskarżoną uchwałą na uwzględnienie nie zasługuje. Środki pieniężne zgromadzone przez Wspólnotę jako fundusz remontowy stanowią przedmiot wspólności właścicieli lokali. Skoro jednak właściciele byli władni uchwałą określić cel, na jaki środki te zostały zgromadzone (remonty nieruchomości wspólnej), to są również władni uchwałą cel ten zmienić. Za dopuszczalnością, w realiach rozpoznawanej sprawy, dokonania takiej czynności przemawia również to, że nie ma tutaj miejsca trwała zmiana przeznaczenia tych środków, lecz jedynie ich czasowe wykorzystanie na odmienny cel, a zarazem przewidziane jest uzupełnienie tych środków z zaliczki na bieżące koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, która do czasu uzupełnienia nie zostanie obniżona o zmniejszone koszty utrzymania recepcji. Wbrew twierdzeniom powodów przewidziany w zaskarżonej uchwale mechanizm zrefinansowania wydatków zaliczkowo

poniesionych z funduszu remontowego jest w pełni zrozumiałą i nie budzi żadnych istotnych wątpliwości co do sposobu jego przeprowadzenia.

Nie zasługuje również na uwzględnienie – wywodzi dalej Sąd Okręgowy – zarzut naruszenia interesów właścicieli lokali. Sąd podkreślił, że w trybie art. 25 u.w.l. ochronie podlega nie każdy interes właścicieli lokali, ale jedynie interes godny takiej ochrony w konfrontacji z interesami pozostałych właścicieli lokali. W uzasadnieniu pozwu, powodowie twierdzili, że wprowadzenie w życie zmian przewidzianych zaskarżoną uchwałą spowoduje obniżenie poziomu bezpieczeństwa w nieruchomości i komfortu właścicieli lokali, a w konsekwencji utratę prestiżowego charakteru nieruchomości i obniżenie wartości lokali. Sąd Okręgowy zgodził się, że przewidziane w uchwale ograniczenie funkcjonowania recepcji niewątpliwie może spowodować obniżenie poczucia bezpieczeństwa ze strony właścicieli lokali usytuowanych na kondygnacji +1 oraz wyższych. Całodobowe działanie recepcji miało bowiem ten skutek, że na terenie nieruchomości wspólnej zawsze znajdowała się osoba, która mogła albo samodzielnie interweniować albo wezwać pomoc, w wypadku zajścia sytuacji choćby potencjalnie niebezpiecznych lub niekomfortowych dla użytkowników lokali (wejście na teren nieruchomości osób niepożądanych, niewłaściwe zachowania krótkoterminowych najemców lokali, zagrożenia w postaci awarii instalacji). Sąd miał jednak na uwadze, że zaskarżona uchwała ogranicza wprawdzie czas funkcjonowania recepcji, ale zarazem przewiduje wprowadzenie w organizacji nieruchomości wspólnej zmian, które mają przynajmniej w pewnym stopniu zrekomensować niedogodności mogące się pojawić w związku z ograniczeniem czasu funkcjonowania recepcji. Kondygnacje +1 i wyższe zostaną bowiem odgródzone od reszty nieruchomości zamykaną kratą. W nieruchomości zostanie zmodernizowany system monitoringu oraz założone domofony. Taki sposób organizacji nieruchomości wspólnej niewątpliwie przyczyniać się będzie do ograniczenia ewentualnych zagrożeń mogących wynikać z możliwości wejścia na teren nieruchomości osób niepożądanych.

W ocenie Sądu Okręgowego, trudno jest jednoznacznie ocenić czy skutek ograniczenia czasu działania recepcji dojdzie do utraty prestiżowego charakteru nieruchomości. Na prestiż nieruchomości składa się bowiem wiele czynników, np. jej usytuowanie, walory architektoniczne i historyczne budynku czy rodzaj działalności prowadzonej w znajdujących się w budynku lokalach użytkowych. Nie można zatem twierdzić, że ograniczenie czasu pracy recepcji z całodobowej do 10-ciu godzin na dobę automatycznie wiązać się będzie z wyraźnym obniżeniem prestiżu nieruchomości, a w ślad za tym obniżeniem się wartości rynkowej lokali w nieruchomości, uwzględniając okoliczność, że recepcja jako taka w nieruchomości pozostaje a nadto zostają podjęte wyżej opisane zmiany w organizacji nieruchomości wspólnej mające na celu podniesienie poziomu bezpieczeństwa w nieruchomości w czasie, gdy recepcja będzie nieczynna. W tym kontekście interes powodów w zachowaniu całodobowej recepcji nie może być oceniony jako oczywiście ważniejszy od interesu ekonomicznego wszystkich właścicieli lokali w nieruchomości, w szczególności zaś właścicieli lokali użytkowych, którzy bezpośrednio korzystają z całodobowego funkcjonowania recepcji nie odnoszą a zainteresowani są minimalizacją kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Mamy bowiem tutaj do czynienia z konfrontacją konkretnego i wymiernego interesu w obniżeniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej z zainteresowaniem w utrzymaniu istotnie wykraczającego poza normalne stosunki poziomu komfortu i poczucia bezpieczeństwa, związanego z funkcjonowaniem całodobowej recepcji. W ocenie Sądu interes gospodarczy większości zasługuje na większą ochronę, zwłaszcza, gdy uwzględnieni się powszechnie znaną okoliczność aktualnego kryzysu gospodarczego, który nie miał jeszcze miejsca w czasie gdy lokale w budynku były oferowane do zakupu. Okoliczność, że istnienie recepcji było na etapie sprzedaży lokali w nieruchomości wskazywane jako czynnik przemawiający za atrakcyjnością zakupu i mogło – jak wynika z przesłuchania świadków – skłaniać te osoby do podjęcia decyzji o zakupie, nie może być w tym kontekście rozstrzygająca. Ukształtowany na etapie sprzedaży lokali sposób zarządu i korzystania z nieruchomości wspólnej nie może bowiem podlegać całkowitej petryfikacji, lecz może ulec zmianie gdy większość właścicieli lokali podejmie co do tego decyzję a nie zachodzą okoliczności mogące przemawiać za oceną, że po stronie innych właścicieli lokali istnieją ważne interesy przemawiające za utrzymaniem dotychczasowego stanu rzeczy. W realiach niniejszej sprawy, uwzględniając charakter zainteresowania powodów w utrzymaniu funkcjonowania całodobowej recepcji, nie można stwierdzić by interes powodów był ważniejszy niż interes pozostałych współwłaścicieli zainteresowanych obniżeniem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Nie można również w realiach niniejszej sprawy mówić o pokrzywdzeniu mniejszości przez większość. O takiej sytuacji można by mówić dopiero wtedy, gdyby większość podjęła uchwałę realizującą jej partykularne interesy, bez jakiegokolwiek liczenia się z interesami mniejszości, a wręcz działając na szkodę mniejszości. Zaskarżona uchwała takich cech nie wykazuje, biorąc pod uwagę, że ograniczając czas funkcjonowania recepcji jednocześnie przewiduje się podjęcie działań, które mają co najmniej ograniczyć możliwe niedogodności wynikające z ograniczenia pracy recepcji.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy oddalił powództwo orzekając o kosztach procesu na zasadzie art. 98 k.p.c.

Wyrok Sądu I instancji **zaskarżyli w całości apelacją powodowie**, zarzucając:

1/ naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali – przez jego niezastosowanie;

2/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału co do okoliczności uzasadniających utrzymanie całodobowej recepcji w budynku przy ul. (...) w K..

Powodowie wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku przez uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty z dnia 19 listopada 2013 r, nr (...) i zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów postępowania apelacyjnego.

SĄD APELACYJNY ZWAZYŁ CO NASTĘPUJE.

Apelacja powodów jest bezzasadna.

Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego są prawidłowe, Sąd Apelacyjny uznaje je za własne. Zostały one dokonane w oparciu o szereg dowodów zawnioskowanych przez strony, w tym dowód z zeznań stron i dowód z oględzin nieruchomości. Ta ostatnia czynność miała szczególnie istotne znaczenie; Sąd orzekający miał bowiem możliwość skonfrontowania twierdzeń stron z rzeczywistym stanem rzeczy w miejscu sporu, to jest z charakterem nieruchomości położonej przy ul. (...) jak też z istniejącymi na jej terenie rozwiązaniami organizacyjnymi i architektonicznymi, w tym usytuowaniem poszczególnych lokali i ich rodzajem, usytuowaniem ciągów komunikacyjnych, tj. korytarzy i windy, bram i.t.p., jak też położeniem recepcji.

W apelacji zawarty jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Naruszenia tego apelujący upatruje w zaniechaniu przez Sąd Okręgowy rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego. Z uzasadnienia apelacji nie wynika jednak, by apelujący kwestionował ustalone przez Sąd Okręgowy fakty, w oparciu o które Sąd ten przyjął, że zaskarżona uchwała nie narusza interesów powodów, w sposób uzasadniający jej uchylenie. W uzasadnieniu apelacji powodowie w istocie zarzucają, że Sąd Okręgowy dokonał nietrafnej oceny wagi (istotności) interesu obu stron sporu we wdrożeniu (pозwana) lub zaniechaniu wdrożenia (powodowie) nowych rozwiązań organizacyjnych, jak chodzi o administrowanie częściami wspólnymi nieruchomości przy ul. (...). Tego rodzaju zastrzeżenia zdecydowanie nawiązują do materialnoprawnej podstawy rozstrzygnięcia sporu, którą była ocena interesu powodów w uchyleniu uchwały pozwanej Wspólnoty z dnia 19 grudnia 2013 r – na gruncie przepisu art. 25 u.w.l..

Sąd Apelacyjny w całości podziela rozważania prawne Sądu I instancji, które doprowadziły ten Sąd do wniosku, iż ocena zaskarżonej uchwały, ograniczającej godziny funkcjonowania recepcji na terenie nieruchomości, musi – na gruncie art. 25 u.w.l. – prowadzić do oddalenia powództwa. „Naruszenie interesu” właściciela lokalu, w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l., stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem Wspólnoty, a dobrem jej indywidualnego członka – tu powodów (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 28 stycznia 2015 r, I ACa 1544/14, Lex nr 1665805, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 czerwca 2013 r., VI ACa 1727/12, LEX nr 1362976).

Jednym z argumentów, mających zdaniem apelujących przemawiać za naruszeniem przez Wspólnotę ich interesów, ma być to, że istnienie na terenie nieruchomości całodobowej recepcji, jest elementem standardu nieruchomości, gwarantowanego ofertą sprzedaży lokali w budynku przy ul. (...). Prawdą jest, że w materiałach reklamowych zawarto informację o tym, że wysoka cena obiektu zawiera m.in. całodobową obsługę recepcyjną, gwarantującą podwyższone warunki bezpieczeństwa oraz świadczącą usługi w zakresie załatwiania drobnych, lecz koniecznych spraw dla właścicieli lokali. Trafnie jednak argumentowała pozwana, że tzw. materiały promujące daną inwestycję budowlaną nie gwarantują rzeczywistej realizacji tego typu usług, skoro nie zostały one przewidziane w umowie sprzedaży. Jak twierdzi pozwana, a powód nie wykazał, by było inaczej, żadna z umów, na mocy której powodowie nabyli własność swoich lokali, nie zawierała dodatkowych postanowień gwarantujących usługę recepcji na rzecz właścicieli.. Taki sposób zarządzania częściami wspólnymi nieruchomości został ukształtowany decyzją członków wspólnoty – decyzją członków wspólnoty może też zostać zmieniony, z tym zastrzeżeniem, że zmiana ta (tu uchwała) nie może naruszać godnych ochrony interesów tych członków wspólnoty, którzy nowego rozwiązania nie aprobują.

Apelująca wywodzi dalej, iż w związku z treścią oferty wszyscy nabywcy lokali w budynku przy ul. (...), płacąc ponadprzeciętną cenę, liczyli się z koniecznością ponoszenia kosztów funkcjonowania recepcji. I to stwierdzenie nie jest prawdziwe, jeśli weźmie się pod uwagę, że sposób zarządzania nieruchomością może być zmieniany, bądź to przez wybrany przez właścicieli zarząd wspólnoty (art. 22 ust. 1 u.w.l.), bądź też uchwałą właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 u.w.l.). Stąd też nawet jeśli właściciele poszczególnych lokali aprobowali istnienie całodobowej recepcji w chwili podejmowania decyzji o kupnie lokalu, mogą swoje stanowisko w tym przedmiocie zmienić, podejmując stosowną uchwałę. Jak wynika z niekwestionowanych ustaleń Sądu I instancji miesięczna oszczędność wynikająca ze zmian organizacyjnych, wprowadzonych uchwałą z dnia 19 grudnia 2013 r, to 6695 zł, co daje 2,78 zł miesięcznie na m² powierzchni każdego lokalu. Powodowie określają tę oszczędność jako niewielką jednakże taka ich ocena jest arbitralna. Warto zauważyć, że poziomy -1 i 0 w budynku wykorzystywane są przez właścicieli szeregu lokali użytkowych. Interes tych osób w utrzymaniu całodobowej recepcji wydaje się znikomy. Recepcjonista chronić ma przede wszystkim interesy właścicieli lokali mieszkalnych, położonych na kondygnacjach +1 - +4, często niewyposażonych w systemy alarmowe, broniące dostępu nieuprawnionych osób z zewnątrz. Dostęp do lokali użytkowych na poziomie 0 i -1 jest istnieje aż do zamknięcia bramy głównej, również w systemie recepcji całodobowej. Wyniki głosowania nad uchwałą świadczą o tym, że właściciele lokali użytkowych nie czują się szczególnie zagrożeni, być może ze względu na posiadanie własnych systemów alarmowych, a w każdym razie nie czują się zagrożeni na tyle, by ich взгляд na bezpieczeństwo przeważał nad interesem majątkowym. Tymczasem to właściciele lokali użytkowych partycypują w znaczącej części w dotychczasowych kosztach ochrony, mimo, że nie są nimi zainteresowani. Powodowie nie wykazali, by kwoty, które na utrzymanie recepcji wydatkują właściciele lokali użytkowych, obiektywnie nie miały dla nich znaczenia ekonomicznego. Stawianie takiej tezy przy braku informacji co do rodzaju i rozmiaru działalności gospodarczej prowadzonej w poszczególnych lokalach, jak też jej rentowności, jest nieuprawnione.

Jak wynika z uzasadnienia apelacji interes powodów w utrzymaniu status quo wyraża się w ich potrzebie bezpiecznego korzystania ze swoich lokali. Jest to interes ważki, co za tym idzie wymagający wnikliwego rozważania tego, czy skutek likwidacji recepcji nastąpi realne, obiektywne obniżenie poziomu bezpieczeństwa w budynku. Sąd Okręgowy trafnie zwrócił uwagę, że niewątpliwie funkcjonowanie recepcji miało ten skutek, że na terenie nieruchomości zawsze znajdowała się osoba, która mogła bądź sama zlikwidować ewentualny stan zagrożenia bezpieczeństwa, bądź wezwać pomoc. Jak jednak wynika z twierdzeń samych powodów, w dotychczasowym funkcjonowaniu nieruchomości, zdarzały się sytuacje, gdy osoby nieuprawnione dostały się na poziom + 1, gdzie znajduje się toaleta przynależna do znajdującego się na tym poziomie lokalu użytkowego. To, że incydenty takie zostały odnotowane świadczy o tym, że system recepcji nie dawał lokatorom 100 % gwarancji bezpieczeństwa. W ocenie Sądu Apelacyjnego system zaproponowany zaskarżoną uchwałą wydaje się wystarczający, w szczególności jeśli weźmie się pod uwagę, że zostanie zamontowana krata oddzielająca sień budynku od klatki schodowej prowadzącej do części mieszkalnej. Krata ta będzie otwarta wyłącznie w godzinach funkcjonowania recepcji. Po zamknięciu recepcji będzie zamykana, a otworzyć mogła ją będzie wyłącznie osoba uprawniona, tj. posiadająca klucz, bądź też dostęp do domofonu. Dodatkowym zabezpieczeniem podlegać będzie również system komunikacji windą. Po zamknięciu recepcji przejazd windą powyżej

poziomu o (a nie powyżej +1, jak dotychczas) będzie wymagał specjalnej karty chip. Taki system kontroli dostępu do budynku, przy założeniu, że nie ma systemów idealnych, wydaje się w zupełności wystarczający.

Obawy powodów, że system ten nie będzie działał prawidłowo są – jak się zdaje – konsekwencją tego, że część lokali mieszkalnych wynajmowana jest na krótkie terminy turystom. Z lokali korzystają więc przypadkowe osoby, które mogą nie dostosować się do wymogów nowego systemu (np. nie zamknąć kraty), czyniąc go nieskutecznym. Obawy te wydają się przesadne. Warto tu przypomnieć, że przepisy ustawy o własności lokali nakładają na właścicieli obowiązek przestrzegania porządku domowego, obowiązek korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz obowiązek współdziałania z nimi w ochronie wspólnego dobra (por. art. 13 ust. 1 u.w.l.). W rozpoznawanej sprawie obowiązki takie ciążyą również na właścicielach lokali S. a ich drastyczne zaniedbywanie może nawet rodzić sankcję przymusowej sprzedaży lokalu (por. art. 16 ust. 1 u.w.l.). Niewątpliwie rzeczą zarządu wspólnoty jest konsekwentne egzekwowanie od właścicieli poszczególnych lokali przestrzegania zasad bezpieczeństwa i porządku w budynku. Tak czy inaczej zagrożenie, które mieli by stwarzać najemcy S. dla pozostałych właścicieli jest zdarzeniem przyszłym i niepewnym. Dlatego też obawy powodów z tym związane nie tworzą dość istotnego interesu do uchylenia uchwały podjętej w interesie większości współwłaścicieli.

W uzasadnieniu apelacji powodowie poddają też krytyce godziny, w jakich po wejściu w życie uchwały recepcja miałaby funkcjonować (od 8 do 18). Powodowie zwracają uwagę, że przy wdrożeniu tej zasady poza wszelką kontrolą pozostaną te godziny wieczorne i nocne, kiedy główna brama budynku pozostanie jeszcze otwarta, w związku z funkcjonowaniem na poziomie -1 restauracji (...). Nawet jeśli zastrzeżenia te uznać za trafne, to pozostają one poza oceną sądu w niniejszej sprawie. Zaskarżona uchwała nie precyzuje godzin w jakich recepcja ma funkcjonować. Należy rozumieć, że problem ten nie został jeszcze przesądzony, a powodowie będą mogli przedstawić swoje argumenty pozostałym członkom Wspólnoty, przed podjęciem ostatecznej decyzji w tym przedmiocie.

Wszystkie powyższe uwagi doprowadziły Sad Apelacyjny do wniosku o bezzasadności apelacji powodów. Podstawę orzeczenia Sądu Apelacyjnego w przedmiocie oddalenia apelacji stanowi przepis art. 385 k.p.c. a co do kosztów postępowania apelacyjnego art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. Zasądzono kwotę 1845 zł, - zgodnie z przedłożonym przez stronę pozwaną spisem kosztów (k. 298).

SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Krzysztof Sobierajski SSO Barbara Baran