

Sygn. akt I ACa 1456/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Beata Kurdziel

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2023 r. w Krakowie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa W. W. oraz D. W.

przeciwko Wspólnocie (...) w K.

o uchylene uchwał

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 24 września 2021 r., sygn. akt I C 1378/19,

zmienia zaskarżony wyrok w punktach II i III w ten sposób, że nadaje im brzmienie:

„II. uchyla uchwałę nr (...) z dnia z dnia 2 lipca 2019r. podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową Budynku przy ul.(...) w K.;

III. oddala powództwo w pozostałej części;

IV. zasądza od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 880 zł (osiemset osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.”;

oddala apelację w pozostałej części;

zasądza od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 610 zł (sześćset dziesięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1456/21

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 23 lutego 2023 roku

W pozwie wniesionym w dniu 30 września 2019 roku powodowie W. W. i D. D. domagali się uchylenia uchwał nr (...)z dnia 2 lipca 2019 roku oraz uchwały nr (...) z dnia 24 lipca 2019 roku, podjętych przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową budynku przy ul. (...) w K..

Na uzasadnienie żądania wskazali, że uchwały nr (...) dotyczą przede wszystkim remontu i przebudowy budynku Wspólnoty, z kolei uchwała nr (...) – wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu nr(...) należącym do powodów. Nadto wskazali, że w lokalu nr (...) powódka prowadzi działalność gospodarczą z zakresu gastronomi (bar mleczny).

W odniesieniu do uchwały nr(...) powodowie zarzucili, iż:

- jest ona niezgodna z przepisami art. 22 ust. 2 u.w.l., poprzez zamieszczenie w pkt 4 uchwały niedookreślonego (blankietowego) umocowania zarządu Wspólnoty do dokonywania wszelkich innych czynności prawnych i faktycznych niezbędnych do realizacji uchwały. Według powodów zakres zacytowanego umocowania, mimo jego odniesienia do pozostałej treści uchwały ma na celu obejście bezwzględnie obowiązującego art. 22 ust. 2 u.w.l., w przypadku bowiem czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, stosowna zgoda musi zostać udzielona zarządowi w odniesieniu do konkretnej czynności, co wyklucza możliwość udzielenia jej na wszelki wypadek, gdyby taka potrzeba pojawiła się w przyszłości i to bez bliższego określenia jej przedmiotu. Podali, iż tylko każdorazowa konieczność wyrażania w formie uchwały zgody na wykonanie przez zarząd wyraźnie skonkretyzowanej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną pozwala na sprawowanie przez właścicieli lokali faktycznej kontroli nad jego działalnością;

- narusza ona interes majątkowy powodów jako właścicieli lokalu nr (...). Powodowie wyjaśnili, iż naruszenie to wynika ze sposobu określenia zakresu planowanych prac budowlanych/remontowych wskazanych w uchwale, uniemożliwiającego precyzyjne określenie zakresu rzeczywistej ingerencji przedmiotowej uchwały w sferę praw majątkowych powodów oraz z ograniczenia kontroli prawidłowości jej wykonywania z uwagi na niedookreślony zakres wyrażonej zarządowi Wspólnoty zgody oraz pełnomocnictwa do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu;

- nieprecyzyjne określenie zakresu przebudowy i remontu budynku. Według powodów nie jest wiadome jaki kształt ostatecznie przybierze projekt architektoniczny, który stanowić będzie podstawę prowadzonych prac, ponadto nie odzwierciedlają one całości wskazanych w uchwale prac budowlanych, na które Wspólnota wyraziła zgodę (np. co do obniżenia stropu pomiędzy (...) a (...)piętro). Ponadto prace te, które obejmują ingerencje w istniejące w budynku pionory wodno-kanalizacyjne i inne instalacje mogą w istotny sposób wpłynąć na wykonywanie przez właścicieli lokali, w tym powodów przysługującego im prawa własności, zwłaszcza jeżeli chodzi o korzystanie z lokali użytkowych. W przypadku prowadzenia tego rodzaju działalności gospodarczej jaką prowadzą powodowie, wszelkie utrudnienia związane z prowadzoną przebudową, mogą polegać na utrudnieniu fizycznego dostępu do lokalu czy też czasowych przerwach w dostawach mediów, w sposób natychmiastowy i bezpośredni odbijają się na wysokości wypracowanego zysku. Zarzucili, że kwestionowana uchwała nie rozstrzyga też czy i na jakich warunkach powodowie jako właściciele lokalu nr (...) będą mogli podłączyć się do nowych instalacji, które mają powstać w budynku i to mimo że przewidziano włączenie ich do części wspólnej, co wiązać się będzie z koniecznością ponoszenia kosztów ich utrzymania także przez powodów. Powodowie wskazali, że obawiają się także, iż zbyt ogólne określenie zakresu remontu i przebudowy budynku może prowadzić do próby bezpośredniej ingerencji Wspólnoty w prawo własności powodów w stosunku do lokalu nr (...);

- błędny sposób procedowania nad uchwałą poprzez nie zawiadomienie powoda wchodzącego w skład zarządu o terminie posiedzenia zarządu, na którym zdecydowano o terminie i przedmiocie zebrania właścicieli lokali, które odbyło się w dniu 2 lipca 2019 r.;

- pogorszenie funkcjonowania lokalu nr (...) należącego do powodów poprzez jego zacinienie poprzez budowę balkonów od strony podwórka, które mają pełnić rolę ciągów komunikacyjnych;

- niesprecyzowanie zmiany przebiegu wentylacji mechanicznej obsługującej lokal nr (...), co zdaniem skarżących może wpłynąć na prowadzenie działalności gospodarczej w ich lokalu;

- ograniczenie możliwości kontroli przez powodów prawidłowości realizacji uchwały – z uwagi na blankietowy charakter zgody oraz pełnomocnictwa udzielony zarządowi Wspólnoty;

- naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez brak możliwości realnej kontroli czynności podejmowanych przez zarząd Wspólnoty w celu realizacji uchwały nr(...) zwłaszcza z uwagi na zakres planowanego remontu i przebudowy budynku. Powodowie zarzucili, że w niniejszej sprawie właściciele lokali, którzy

przegłosowali uchwałę realizując partykularny interes w drodze uchwał Wspólnoty korzystając z faktu posiadania większości udziałów w nieruchomości wspólnej. Interes ten ich zdaniem nie jest tożsamy z interesem Wspólnoty.

Odnosnie uchwały nr (...) podnieśli, że jest ona w sposób treściowy i funkcjonalny (tj. poprzez wyrażenie zgody właścicielom części lokali na dysponowanie nieruchomością wspólną na cele budowlane) nierozzerwalnie związana z uchwałą nr (...), której wyeliminowania z obrotu domagają się powodowie.

Z kolei uchwałą nr (...) powodowie zarzucili:

- sprzeczność z art. 22 ust. 2 u.w.l., poprzez przyjęcie analogicznego rozwiązania jak w przypadku uchwały nr (...), a to poprzez wyrażenie zarządowi zgody (a także udzielenia pełnomocnictwa) na podejmowanie wszelkich czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną – naruszenie interesu majątkowego powodów, jako właścicieli lokalu nr (...) – poprzez pozbawienie ich możliwości kontrolowania poczynąń zarządu Wspólnoty, a także

- naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną z uwagi na zakres udzielonych zarządowi zgód oraz pełnomocnictwa.

Odnosnie uchwały nr(...) powodowie podnieśli, że jest ona niezgodna z art. 140 k.c., jako że ingeruje w prawo własności należącego do nich lokalu nr (...) poprzez określenie dopuszczalnego sposobu jego użytkowania jako lokalu gastronomicznego przy jednoczesnym określeniu sposobu użytkowania całości budynku jako obiektu budowlanego zaliczonego do kategorii IX zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, tj. jako budynku kultury. Zarzucili, że Wspólnota nie posiada uprawnień do określenia, a przede wszystkim zgłoszenia zmiany użytkowania całości budynku w rozumieniu art. 71 p.b. Ponadto ich zdaniem kwestionowana uchwała narusza ich interes majątkowy jako właścicieli lokalu nr (...) – poprzez udzielenie zarządowi umocowania, w myśl którego może on podjąć czynności zmierzające do zmiany sposobu użytkowania także lokalu nr (...) należącego do powodów. Według powodów uchwała ta wyraźnie ich dyskryminuje poprzez przewidzenie dla należącego do nich lokalu wyłącznie przeznaczenia gastronomicznego.

Natomiast w stosunku do uchwały nr (...) z dnia 24 lipca 2019 roku powodowie podnieśli, że jest ona niezgodna z art. 3 ust. 2 u.w.l oraz z art. 140 k.c., poprzez bezpośrednią ingerencję w lokal nr (...) należący do powodów poprzez przeprowadzenie prac w nieruchomości wspólnej polegających na m.in. wymianie stolarki okiennej i drzwiowej w ich lokalu od strony podwórka. W ich ocenie stolarka okienna i drzwiowa nie stanowi części nieruchomości wspólnej, a jest częścią składową lokalu. Nadto ich zdaniem przedmiotowa uchwała narusza ich interes majątkowy poprzez ingerencję w ich prawo własności, oraz narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez obciążenie Wspólnoty kosztami montażu klap przeciwpożarowych na przewodach wentylacyjnych i klimatyzacyjnych w poziomie stropu oraz na przewodach wentylacji mechanicznej w ścianie zewnętrznej budynku. Zaznaczyli, że potrzeba realizacji wskazanych czynności nie wynika z aktualnej konieczności, a jest wyłącznie rezultatem określonego kształtu przebudowy budynku oraz zmiany jego przeznaczenia na obiekt kategorii IX planowanych przez część właścicieli lokali.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów na rzecz strony pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Strona pozwana wskazała, że nie kwestionuje ani faktu podjęcia przez członków Wspólnoty zaskarżonych uchwał, ani ich treści, która wynika wprost z załączonych do akt sprawy protokołów z poszczególnych zebrań właścicieli lokali. Strona pozwana zaprzeczyła twierdzeniom podnoszonym przez powodów, które w ich ocenie uzasadniają uchylene zaskarżonych uchwał. Strona pozwana wskazała, że w budynku przy ul. (...) lokale użytkowe (nr (...)) oraz wiele lokali mieszkalnych są wyłączone z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny tych lokali oraz części wspólnych nieruchomości. Natomiast lokale mieszkalne mają bardzo dużą powierzchnię i są w przeważającej części niefunkcjonalne. Aktualny stan techniczny budynku jednoznacznie wskazuje na konieczność niezwłocznego podjęcia odpowiednich prac remontowych. W zakresie części wspólnych budynku, w złym stanie technicznym jest w zasadzie większość elementów budynku, a to balkony od

strony podwórka, mury oporowe, pokrycie dachowe elewacji od strony podwórka, ściany konstrukcyjne budynku od strony podwórca wskazujące oznaki rozległych uszkodzeń (pęknięć pionowych i poziomych z dużymi ubytkami cegieł i licznymi zarysowaniami), pionowe instalacyjne doprowadzające media do poszczególnych lokali, które w znacznej części są nieszczelne, skorodowane, ściany wewnętrzne, posadzki części wspólnej, stolarka okienna od strony podwórca, nawierzchnia betonowa podwórka, odwodnienie budynku, pokrycie dachowe. Stan tych elementów jest określany w protokole z kontroli stanu technicznego obiektu budowlanego jako zły i wymagający przeprowadzenia generalnego remontu. Dalsza zwłoka w przeprowadzeniu prac remontowych zarówno w częściach wspólnych, jak i w lokalach innych niż lokal powodów, grozić może poważną katastrofą budowlaną. Wszyscy członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej, za wyjątkiem powodów, są zainteresowani przeprowadzeniem prac remontowych w budynku w celu doprowadzenia budynku do właściwego stanu technicznego, o czym świadczą wyniki głosowania. Uchwała nr (...) precyzyjnie określa, na jakie czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu Wspólnota wyraża zgodę. W kwestionowanej uchwale nie wyliczono enumeratywnie wszystkich czynności które na podstawie kwestionowanego zapisu podejmować może zarząd. Takiego wymogu nie stawia jednak powoływany przez powodów przepis art. 22 ust. 2 u.w.l. Ponadto w zaskarżonej uchwale jednoznacznie zostało wskazane, że upoważnienie dotyczy czynności prawnych i faktycznych niezbędnych do realizacji powyższej uchwały.

Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 24 września 2021 roku:

- uchylił uchwałę nr (...) z dnia 24 lipca 2019 roku, podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową Budynku przy ul. (...) w K. w części dotyczącej postanowienia Wspólnoty Mieszkaniowej o przeprowadzeniu prac polegających na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu nr (...) od strony podwórka na stolarkę drewnianą, jednoramową, wykonaną na wzór stolarki występującej w budynku w klasie odporności ogniowej (...), w przypadku stolarki okiennej i stolarki drzwiowej z możliwością jej otwierania (pkt I);

- oddalił powództwo w dalej idącej części (pkt II);

- zasądził od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 1 800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt III).

W uzasadnieniu ww. wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że niesporne w sprawie były następujące okoliczności faktyczne:

W budynku przy ul. (...) znajduje się osiem lokali o przeznaczeniu mieszkalnym, których współwłaścicielami są: P. P. i spółka (...) sp. z o.o. oraz pięć lokali o przeznaczeniu innymi niż mieszkalne, których właścicielami są P. P., spółka (...) sp. z o.o., spółka (...) sp. z o.o. (lokale nr (...)), W. (...)M. (lokal nr (...)). D. W. i W. W. są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej lokalu nr (...) o przeznaczeniu innym niż mieszkalny (lokalu wykorzystywanego obecnie na działalność gastronomiczną – (...)), położonego na parterze budynku przy ul. (...) w K., o łącznej powierzchni użytkowej 280 m⁽²⁾, z własnością którego związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części. Powodowie posiadają 11,57 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Kamienica przy ul. (...) w K. jest obiektem zabytkowym, wpisanym do rejestru zabytków i podlega ochronie na mocy przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i w związku z tym wszystkie prace remontowe, budowlane planowane w tej kamienicy wymagają, oprócz innych pozwoleń, również zgody Konserwatora Zabytków.

W dziale (...) księgi wieczystej ujawniono podział nieruchomości wspólnej do używania w ten sposób, że właścicielom lokali mieszkalnych oraz niemieszkalnych nr (...) przysługuje prawo do wyłącznego i nieodpłatnego korzystania z części nieruchomości stanowiącej całe podwórze wraz z prowadzącym do niego korytarzem od ulicy (...), z tym zastrzeżeniem, że każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...) i (...) przysługiwać będzie prawo przechodu przez podwórze i korytarz budynku do pomieszczeń przynależnych do ich lokali.

Zarząd w przedmiotowej nieruchomości obecnie sprawuje P. P. i J. K.. Pismem z dnia 6 czerwca 2019 roku strona pozwana zawiadomiła powodów o zebraniu wspólnoty mieszkaniowej, która odbędzie się w dniu 17 czerwca 2019 roku. Zawiadomieniem z dnia 18 czerwca 2019 roku strona pozwana powiadomiła powodów, że zebranie wspólnoty

zwołane na dzień 17 czerwca 2019 roku nie odbyło się i powiadomiono o nowym terminie zebrania na dzień 2 lipca 2019 roku. Natomiast pismem z dnia 15 lipca 2019 roku strona pozwana powiadomiła powodów o kolejnym terminie zebrania wspólnoty na dzień 24 lipca 2019 roku, a do zawiadomień dołączono dokumenty istotne z punktu widzenia planowanych do podjęcia uchwał.

W dniu 2 lipca 2019 roku pozwana Wspólnota podjęła m. in. uchwały nr (...) na zebraniu właścicieli lokali, które odbyło się w Kancelarii Notarialnej przy ul. (...) w K., przed notariuszem K. M. (Rep. (...)), o następującej treści:

Uchwała nr (...) w sprawie przebudowy, remontu, podziału/połączenia lokali, przebudowy, remontu części wspólnej oraz zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej:

„ 1. Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ulicy (...) w K. wyraża zgodę P. P. PESEL (...), spółce (...) sp. z o.o. w K. KRS (...), spółce (...) sp. z o.o. w K. KRS (...), na przebudowę, remont, zmianę przeznaczenia następujących lokali w budynku nr (...) przy ulicy (...), a to lokali nr (...), (...),

- zasadniczo w oparciu o jedną z koncepcji architektonicznych sporządzonych przez S. W. w czerwcu 2019 roku, stanowiących załącznik do niniejszej uchwały (Koncepcja I i Koncepcja II), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego i warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz na podstawie wszelkich niezbędnych zgód, uzgodnień i pozwoleń, w szczególności pozwolenia na budowę - z zastrzeżeniem, że wszystkie opisane wyżej prace zostaną wykonane własnym kosztem i staraniem P. P., spółki (...) sp. z o.o. i spółki (...) sp. z o.o.,

- na podział i/lub połączenie lokali (...), (...), w następstwie czego z lokali tych zostaną wydzielone w szczególności nowopowstałe ciągi komunikacyjne, które stanowiąc będą części wspólne nieruchomości,

2. Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ulicy (...) w K. wyraża zgodę :

- na przebudowę i remont nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w K. w zakresie polegającym na wykonaniu nowych pionów wodno-kanalizacyjnych, elektrycznych, centralnego ogrzewania, wentylacyjnych, wykonaniu wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej oraz klimatyzacji dla lokali numer (...), (...) oraz lokali powstałych wskutek przebudowy, podziału i/lub połączenia tych lokali, umieszczeniu klimatyzatorów (jednostek zewnętrznych) i stacji wentylacji na dachu budynku oraz korzystanie z nieruchomości wspólnej w zakresie niezbędnym do wykonania opisanych wyżej instalacji i ich połączenia z istniejącymi elementami instalacji w budynku i elementami umieszczonymi na dachu budynku,

- na przebudowę i remont nieruchomości wspólnej przy ulicy (...) w zakresie polegającym na budowie szybu windowego i montażu windy w podwórku budynku, budowie balkonów, pełniących funkcję ciągów komunikacyjnych od strony podwórka, wymianie okien, przebudowie głównej klatki schodowej wraz z przedłużeniem jej biegu do poddasza budynku oraz piwnic i w tym zakresie na korzystanie z nieruchomości wspólnej w zakresie niezbędnym do wykonania opisanych prac,

- na przebudowę i rozbudowę nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w zakresie polegającym na zmianie przebiegu zewnętrznej wentylacji mechanicznej, na budowie nowych pomieszczeń w obrębie kondygnacji podziemnej — pod wewnętrznym dziedzińcem, w celu połączenia szybu windowego i windy z lokalem nr (...) oraz przeznaczonych między innymi na stację transformatorową, wymiennikownię, względnie kotłownię gazową, oraz korzystanie z nieruchomości wspólnej w zakresie niezbędnym do wykonania opisanych wyżej prac, w następstwie czego część tych nowo wybudowanych pomieszczeń (korytarz) stanowić będzie część lokalu nr (...) zaś nowo wybudowane pomieszczenia przeznaczone na wymiennikownię względnie kotłownię oraz stację trafo stanowić będą nieruchomość wspólną,

- na przebudowę i zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej polegającej na przyłączeniu części nieruchomości wspólnej (korytarza o powierzchni około 2 m²) na (...) piętrze do lokalu użytkowego, który ma powstać na tej kondygnacji wskutek przebudowy i połączenia lokali nr (...) i V.,

- na przebudowę nieruchomości wspólnej polegającą na obniżeniu stropu między (...) (trzecim) a (...) (czwartym) piętrzem oraz korzystanie z nieruchomości wspólnej w zakresie niezbędnym do wykonania prac związanych z obniżeniem stropu i wykonaniem nowych elementów konstrukcji dachu, zasadniczo w oparciu o jedną z koncepcji architektonicznych sporządzonych przez S. W. w czerwcu 2019 roku, stanowiących załącznik do protokołu z posiedzenia wspólnoty (Koncepcja I i Koncepcja II), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz na podstawie wszelkich niezbędnych zgód, uzgodnień i pozwoleń, w szczególności pozwolenia na budowę - z zastrzeżeniem, że wszystkie opisane wyżej prace zostaną wykonane własnym kosztem i staraniem P. P., spółki (...) sp. z o.o. i spółki (...) sp. z o.o.,

3. Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ulicy (...) w K. wyraża zgodę na zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, wynikającej z, (i) przebudowy, remontu, podziału i /lub połączenia lokali nr (...), (...) wejściem części tych lokali w skład powierzchni wspólnej nieruchomości zgodnie z pkt 1 powyżej, z przyłączenia części nieruchomości wspólnej (korytarza o powierzchni około 2m²) na (...) piętrze do lokalu użytkowego, który ma powstać na tej kondygnacji wskutek przebudowy i połączenia lokali nr (...) i (...), przyłączeniu części nieruchomości wspólnej (nowobudowanego korytarza) w kondygnacji piwnic do lokalu użytkowego nr (...) - zgodnie z pkt 2 powyżej,

(ii) przebudowy i remontu nieruchomości wspólnej zgodnie z pkt 2 powyżej, w ten sposób, że:

- każdemu właścicielowi lokalu nr (...) będzie przysługiwał udział w nieruchomości wspólnej wynoszący około 3,58% (zmiana w stosunku do stanu dzisiejszego 0,6%),

- każdemu właścicielowi lokalu nr (...) będzie przysługiwał udział w nieruchomości wspólnej wynoszący około 11,86% (zmiana w stosunku do stanu dzisiejszego o około 0,5%),

- każdemu właścicielom lokali nr (...), (...) lub też lokali powstałych wskutek ich przebudowy, podziału i/lub połączenia tych lokali będą łącznie przysługiwały udziały w nieruchomości wspólnej wynoszące około 84,56% (zmiana w stosunku do stanu dzisiejszego o około 1^(%)), tym zastrzeżeniem że dokładna wysokość udziałów zostanie określona po dokonaniu obmiaru wykonanych robót, zaś udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiadać będzie stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

4. Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ulicy (...) w K. upoważnia zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej i udziela mu pełnomocnictwa do dokonania wszelkich innych czynności prawnych i faktycznych niezbędnych do realizacji powyższej uchwały, na zasadach wynikających z ustawy o własności lokali”.

Uchwała nr (...) - w sprawie zgody do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

„Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ulicy (...) w K. wyraża zgodę zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej na wyrażenie zgody P. P., spółce (...) sp. z o.o. oraz spółce (...) sp. z o.o. na dysponowanie nieruchomością wspólną na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 1 1 ustawy Prawo Budowlane w zakresie związanym z udzielonymi zgodami w uchwale nr (...)”.

Uchwała nr (...) w sprawie udzielenia zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do dokonywania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

„1 . Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ulicy (...) w K. upoważnia zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej i udziela mu pełnomocnictwa do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, które okażą się niezbędne w związku z realizacją uchwały nr (...) o której mowa powyżej, w szczególności do zmiany

wysokości udziałów we współwłasności w nieruchomości wspólnej na zasadach wynikających z ustawy o własności lokali.

2. Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ulicy (...) w K. upoważnia zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej i udziela mu pełnomocnictwa do występowania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej przed organami administracji państwowej i samorządowej, wszelkimi zakładami dostarczającymi media, urzędami w toku wszelkich postępowań administracyjnych związanych z uzyskaniem niezbędnych i koniecznych zgód, uzgodnień, opinii, zezwoleń, decyzji i postanowień, w szczególności w toku postępowania o wydanie pozwolenia na budowę, do odbioru korespondencji i przesyłek poleconych, odwoływania się od niekorzystnych orzeczeń i decyzji, słowem czynienia tego wszystkiego, co w związku z powyższym jest konieczne w zakresie niezbędnym do realizacji uchwały nr (...).”

Uchwała nr(...) w sprawie zmiany sposobu użytkowania całości obiektu budowlanego.

„Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ulicy (...) w K. wyraża zgodę na zmianę sposobu użytkowania budynku i ustalenie, że budynek będzie użytkowany jako obiekt budowlany zaliczony do kategorii IX, zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, czyli budynek kultury, z tym zastrzeżeniem, że lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalnym nr (...) będzie w dalszym ciągu wykorzystywany jako lokal gastronomiczny, zaś lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalny nr (...) będzie wykorzystywany jako lokal handlowo-usługowo-gastronomiczny będą one pełniły funkcje towarzyszącą /uzupełniającą w stosunku do podstawowej funkcji całego budynku; w związku z powyższą zgodą Wspólnota Mieszkaniowa wyraża zgodę zarządowi Wspólnoty na dysponowanie nieruchomością wspólną na celu budowy w rozumieniu art. 3 ustęp 11 ustawy Prawo Budowlane w zakresie związanym z udzieloną powyżej zgodą oraz upoważnia i udziela pełnomocnictwa zarządowi Wspólnoty do przeprowadzenia wszelkich czynności związanych ze zmianą sposobu użytkowania budynku oraz do występowania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej przed organami administracji państwowej i samorządowej, wszelkimi zakładami dostarczającymi media urzędami w toku wszelkich postępowań administracyjnych związanych z uzyskaniem niezbędnych i koniecznych zgód, uzgodnień, opinii, zezwoleń, decyzji i postanowień związanych ze zmianą sposobu użytkowania budynku”.

Z kolei treść Uchwały nr(...) podjętej zebraniu wspólnoty w dniu 24 lipca 2019 roku jest następująca:

„1. Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ulicy (...) w K., w oparciu i na podstawie wskazań wynikających z opinii przeciwpożarowej opracowanej w lipcu 2019 r. przez S. W. i H. D. rzeczoznawcę ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych, postanawia o konieczności przebudowy i remontu nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w K. w celu dostosowania jej do aktualnie obowiązujących przepisów przeciwpożarowych. W związku z faktem, iż właściciele lokali innych niż lokal nr (...) i (...) postanowili przeprowadzić prace mające na celu dostosowanie części nieruchomości wspólnej znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie ich lokali do aktualnych wymagań przeciwpożarowych na własny koszt, przy okazji remontu i przebudowy lokali będących ich własnością, a właściciele lokali nr (...)i (...) nie są zainteresowani przeprowadzeniem takich prac, Wspólnota Mieszkaniowa postanawia o przeprowadzeniu takich prac w nieruchomości wspólnej, które umożliwią spełnienie wymagań przeciwpożarowych przez budynek, to jest prac polegających na:

wymianie stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu numer (...) od strony podwórka na stolarkę drewnianą, jednoramową, wykonaną na wzór stolarki występującej w budynku w klasie odporności ogniowej(...), w przypadku stolarki okiennej i stolarki drzwiowej z możliwością jej otwierania, - montażu klap przeciwpożarowych na przewodach wentylacyjnych i klimatyzacyjnych w poziomie stropu (strop między parterem a 1-ym piętrem) oraz w przypadku lokalu nr (...) w na przewodach wentylacji mechanicznej w ścianie zewnętrznej budynku (od strony podwórka) bez ingerencji w strukturę lokali nr(...) i (...), w celu wydzielenia pozostałych lokali w budynku jako osobnej strefy pożarowej i dostosowania nieruchomości wspólnej do aktualnie obowiązujących przepisów technicznych.

2. Prace określono w punkcie 1 powyżej zostaną wykonane z funduszy Wspólnoty Mieszkaniowej.

3. Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ulicy (...) w K. upoważnia zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej i udziela mu pełnomocnictwa do dokonania wszelkich innych czynności prawnych i faktycznych niezbędnych do realizacji powyższej uchwały, na zasadach wynikających z ustawy o własności lokali, jak również upoważnia zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy Prawo Budowlane w powyższym zakresie”.

Za podjęciem uchwał nr (...) oddano 88,43 % głosów za, przeciw oddano 11,57 % przy braku głosów wstrzymujących się. Z kolei za podjęciem uchwały nr 1 oddano 84,93 % głosów za, przy braku głosów przeciw i przy braku głosów wstrzymujących się.

Ponadto Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Kamienica przy ul. (...), jako że mieści się w samym centrum miasta, jest przedmiotem zainteresowania różnych podmiotów. O stanie nieruchomości, konieczności wykonania szeregu remontów, planowanym przeznaczeniu nieruchomości po remoncie (przestrzeń na wystawy, wernisaże, restauracje) mowa była m. in. w prasie.

Wydawane są kolejne decyzje administracyjne dot. budynku przy ul. (...) – jego stanu, koniecznych prac remontowych. Np. decyzją nr (...) (...) Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. – Powiat (...) nakazał stronie pozwanej skuteczne zabezpieczenie przed dostępem osób trzecich podwórca nieruchomości zabudowanej dwuskrzydłowym budynkiem frontowym i usytuowanymi w północnej i w południowej części oficynami bocznymi oraz w zachodniej części nieruchomości oficyną tylną, położonego na działce nr (...) obręb (...) Ś., przy ul. (...)/(...) w K., w związku z nieprawidłowym stanem technicznym stwarzającym zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkownika – poprzez umieszczenie w sieni budynku frontowego na przejściu do wewnętrznego podwórca zawiadomienia o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz zakazie jego użytkowania, skuteczne zamknięcie dostępu do podwórka posesji, budynków frontowego i oficyn w zakresie balkonów komunikacyjnych wraz z zawiadomieniem o zakazie wstępu osobom niepowołanym i zakazie ich użytkowania oraz o stanie zagrożenia bezpieczeństwa ludzi w terminie do 29 lipca 2019 roku.

Postanowieniem z dnia 26 sierpnia 2019 roku (...) Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. – Powiat (...) zobowiązał stronę pozwaną do przedłożenia w terminie do dnia 26 października 2019 roku ekspertyzy technicznej określającej nieprawidłowości stanu technicznego nieruchomości, mogącego zagrażać życiu lub zdrowiu ludzi, bezpieczeństwu mienia bądź środowiska, ustalającej zakres wykonania robót budowlanych w sposób zapewniający dalsze bezpieczne jego użytkowanie do czasu wykonania robót przywracających właściwy stan techniczny obiektu.

Na zlecenie wspólnoty mieszkaniowej, czy właścicieli poszczególnych lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) firma (...) sporządziła opinię z zakresu ochrony przeciwpożarowej dla inwestycji dot. remontu i przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania na funkcję usług z zakresu kultury wraz z przebudową i rozbudową instalacji wewnętrznych, budową dźwigu zewnętrznego i rozbudową ganków.

Stan budynku mieszkalnego z usługami przy ul. (...) określa się jako średni – przeznaczony do generalnego remontu. W budynku użytkowane są lokale usługowe zlokalizowane na parterze. Pozostałe lokale zostały wyłączone z eksploatacji przez właściciela nieruchomości i przeznaczone są do generalnego remontu, z wyjątkiem jednego z lokali mieszkalnych, który jest zamieszkiwany.

Pozwoleniem nr (...) z dnia 9 września 2019 roku oraz (...) z dnia 9 października 2019 roku (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków pozwolił Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul (...) w K. na remont i przebudowę głównej klatki schodowej i sieni wejściowej oraz na remont i przebudowę wieżby dachowej z wymianą pokrycia dachu oraz montażem okien połaciowych i przebudową kominów oraz przebudową stropu nad (...) piętrem. Decyzją nr (...). (...) Prezydent Miasta K. zatwierdził projekt budowlany strony pozwanej i udzielił pozwolenia na budowę.

Powodowie de facto mają świadomość, że remont w przedmiotowej nieruchomości jest konieczny, jednakże nie potrafią się porozumieć z pozostałymi współwłaścicielami. Pozostawali w sporze również z wcześniejszym

właścicielem części lokali – spółką (...). Obecnie, oczekują omawiania wszystkich kwestii z nimi, gwarancji ich praw – do nieprzerwanej możliwości prowadzenia działalności w ich lokalu, do braku negatywnego wpływu planowanych prac na ich lokal, np. obawiają się zacielenia od strony podwórca poprzez budowę ganków, które częściowo już są. Powodowie nie godzą się nawet na propozycje pokrycia strat spowodowanych czasowym ograniczeniem w działalności ich lokalu spowodowanym pracami remontowymi (w zamian za zgodę na same prace). Uważają, że nikt nie ma prawa ingerować w ich lokal, ale gdy doszło do połączenia innych lokali na I piętrze (których nie są właścicielem) zgłosili to to organów ścigania. Przed podjęciem zaskarżonych uchwał powodowie byli informowani o pracach wspólnoty oraz pozostałych właścicieli lokali, mogli się kontaktować S. W., która sporządzała projekty, w oparciu o które miałyby być prowadzone dalsze prace projektowe, czy po uzyskaniu stosownych zgód, prace remontowo-budowlane. Powodowie zgłosili uwagi np. dot. miejsca usytuowania windy w podwórku, które zostały wzięte pod uwagę; ich prośbę w nieingerowanie w przewody prowadzące do ich lokalu też uwzględniono. Niezależnie od omówienia kwestii dot. planowanego remontu, niezależnie od uzgodnień poczynionych przed zebraniem wspólnoty, do którego doszło w dniu 2 lipca 2019 r. dot. kluczowych kwestii (z powodu braku porozumienia kwestia bezpieczeństwa przeciwpożarowego została przełożona na kolejne zebranie do którego doszło dnia 24 lipca 2019 roku) powodowie głosowali przeciwko uchwałom. Powodowie są stroną postępowań administracyjnych dot. budynku przy ul. (...), wnoszą odwołania od wydawanych orzeczeń. Zaskarżają do sądu kolejne uchwały podejmowane przez wspólnotę.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów zgromadzonych w sprawie, których prawdziwość nie budziła wątpliwości i których prawdziwość nie była przez strony kwestionowana oraz w oparciu o zeznania złożone przez świadków (S. W., O. (...) M., W. (...) M., F. (...)M.) i strony. Zeznania złożone przez świadków i strony w całości Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne. Sąd I instancji nie znalazł kwestionowania prawdziwości faktów wskazanych przez świadków, powodów i reprezentanta strony pozwanej, które znalazły potwierdzenia w dowodach z dokumentów przeprowadzonych w sprawie i które świadczą o konflikcie istniejącym między powodami (właściciele lokalu użytkowego nr (...)) i pozostałymi właścicielami poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynku.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji wskazał, że zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w innym sposób narusza jego interesy, z tym że powództwo winno zostać wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Powodowie jako właściciel lokalu nr (...) położonego na parterze budynku przy ul. (...) w K., w ocenie Sądu Okręgowego byli legitymowani czynnie do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwał, a sam pozew został wniesiony w terminie. Powodowie zażądali uchylenia uchwał nr (...) z dnia 2 lipca 2019 roku oraz uchwały nr (...) z dnia 24 lipca 2019 roku, podjętych przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową budynku przy ul. (...) w K.. Uchwały nr (...) dotyczyły przede wszystkim remontu i przebudowy budynku Wspólnoty, z kolei uchwała nr (...) – wymiany stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu nr (...) należącym do powodów. Każda z uchwał podlegała odrębnej ocenie prawnej przez Sąd Okręgowy. Wszystkie uchwały dyskutowane były przez właścicieli poszczególnych lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul (...) w K. przy udziale profesjonalnych pełnomocników obu stron. W budynku przy ul. (...) w K. znajduje się osiem samodzielnych lokali o przeznaczeniu mieszkalnym, oznaczonych numerami (...) których współwłaścicielami są P. P. i Spółka (...) sp. z o.o., pięć samodzielnych lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne, z czego Lokal nr (...) stanowi własność (...) sp. z o.o., lokal nr (...) stanowi własność P. P., (...) sp. z o.o. i (...) sp. z o.o., lokal nr (...) stanowi własność (...) sp. z o.o., lokal nr (...) stanowi własność W. M., zaś lokal nr (...) stanowi własność Powodów. Lokale nr (...) i (...) położone są na parterze budynku, w lokalach tych nieprzerwanie od wielu lat prowadzona jest działalność gospodarcza. Oprócz lokali nr (...) i (...) w budynku jest wykorzystywany tylko jeszcze jeden lokal - lokal mieszkalny oznaczony nr (...). Pozostałe lokale użytkowe (nr(...)) oraz wszystkie inne lokale mieszkalne są wyłączone z użytkowania z uwagi na zły stan techniczny. Dla nieruchomości Wspólnej jest prowadzona księga wieczysta KW nr (...), w dziale (...) tej księgi ujawniono między innymi, iż nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków miasta

K. oraz ujawniony jest podział Nieruchomości Wspólnej do używania w ten sposób, że każdorazowym właścicielom lokali nr (...) oraz nr (...) przysługuje prawo do wyłącznego i nieodpłatnego korzystania i użytkowania działki nr (...) w części stanowiącej całe podwórze wraz z prowadzącym do niego korytarzem do ulicy (...), z tym zastrzeżeniem, że każdorazowym właścicielom lokali nr (...) i (...) przysługiwać będzie prawo przechodu przez to podwórze i korytarz budynku do pomieszczeń przynależnych do tych lokali lub lokali powstałych w wyniku ich podziału. Budynek wpisany jest do rejestru zabytków indywidualną decyzją pod numerem (...), leży także na terenie układu urbanistycznego miasta w granicach plant, wpisanego do rejestru zabytków pod numerem (...) oraz listę Dziedzictwa Światowego (...), a także na obszarze historycznego miasta K. uznanego za pomnik historii zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 roku oraz w uchwale Rady Miasta K. nr (...) z dnia 3 listopada 2010 roku w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą (...). Budynek znajduje się na terenie objętym ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (...), przyjętego uchwałą rady Miasta K. nr (...) z dnia 13 kwietnia 2011 roku. Z zapisów Planu Miejscowego wynika, że budynek zlokalizowany jest w obszarze oznaczonym symbolem (...) w terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, z podstawowym przeznaczeniem na: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami z zastrzeżeniem § 9 ust. 1 pkt 1 oraz obiekty i lokale zamieszkania zbiorowego takie jak: hotele, hostele, pensjonaty. Zgodnie z § 8 ust. 2 pkt 1 Planu Miejscowego dla zabudowy oficyn ustalono m.in. możliwość lokalizowania wind zewnętrznych w podwórzu. Zgodnie z § 87 ust. 3 Planu Miejscowego w zakresie ochrony konserwatorskiej, sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy ustalono m.in. zakaz lokalizacji lokali mieszkalnych na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków frontowych i w kondygnacjach podziemnych; możliwość lokalizacji lokali usługowych na dwóch pierwszych kondygnacjach nadziemnych budynków, a także w kondygnacjach podziemnych, pod warunkiem zapewnienia dostępu do części mieszkalnej (komunikacji wewnętrznej) niezależnego do użytkowania lokali usługowych, możliwości lokalizacji usług z zakresu: usług hotelarskich, obsługi bankowej, nauki, szkolnictwa, szkolnictwa wyższego lub kultury łącznie w całej zabudowie należącej do danej posesji.

Sąd Okręgowy wskazał, że niespornym w sprawie było, iż aktualny stan techniczny budynku jednoznacznie wskazuje na konieczność podjęcia prac remontowych. Stan techniczny elementów budynku określany jest jako zły i wymagający przeprowadzenia generalnego remontu. Na zlecenie spółki (...) sp. z o.o. w lipcu 2019 r. została opracowana opinia z zakresu ochrony przeciwpożarowej dla inwestycji dot. remontu, przebudowy oraz zmiany sposobu użytkowania na funkcje usług z zakresu kultury wraz z przebudową i rozbudową instalacji wewnętrznych, budową dźwigu zewnętrznego i rozbudową ganków. Zgodnie z zawartymi tam założeniami – zakresem projektu objęta miała być zmiana sposobu użytkowania całego obiektu na kategorię IX, a lokal gastronomiczny na parterze wraz z pomieszczeniem przynależnymi miał zostać wydzielony jako osobna strefa pożarowa, zgodnie z obowiązującymi przepisami. W konsekwencji, wbrew zarzutom powodów przeznaczenie samego lokalu nie ulegnie zmianie, w obrębie lokalu gastronomicznego i jego pomieszczeń przynależnych. W lokalu tym nie będą przeprowadzane prace budowlane, a ekspertyza z zakresu zabezpieczeń przeciwpożarowych wyodrębni lokal gastronomiczny jako „poza zakresem opracowania”.

Sąd Okręgowy zaznaczył, iż zanim podjęto zaskarżone uchwały, doszło do kilku spotkań powodów z innymi członkami wspólnoty oraz wymiany korespondencji, podczas których Wspólnota odpowiadała na pytania powodów i starała się rozwiązać ich wątpliwości. Ponadto Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej na zebraniu w dniu 2 lipca 2019 roku zaprosił S. W. (projektanta) do wyjaśnienia dalszych wątpliwości powodów. Między innymi wskutek ustaleń poczynionych między obecnymi na zebraniu członkami wspólnoty zmieniono miejsce umieszczenia windy. S. W. przekazała także informacje dotyczące aktualnych wymagań ochrony przeciwpożarowej, w szczególności konieczność wydzielenia osobnych stref pożarowych w celu wydzielenia pozostałych lokali od lokalu nr (...). Pomimo powyższych wyjaśnień jedynie powodowie byli przeciwni podjęciu przedmiotowych uchwał.

Uchwale nr (...) oraz nr (...) (uchwała nr (...)) pełni rolę służebną wobec postanowień uchwały nr (...) powodowie zarzucili niezgodność uchwały z przepisami prawa tj. art. 22 ust. 2 u.w.l., naruszenie interesu majątkowego powodów poprzez nieprecyzyjne określenie zakresu przebudowy i remontu budynku, zacinienie lokalu nr (...) na skutek budowy balkonów, niesprecyzowanie zmiany przebiegu wentylacji mechanicznej obsługującej lokal nr (...), ograniczenie

możliwości kontroli przez powodów prawidłowości realizacji uchwały nr(...) oraz naruszanie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Ratio legis art. 25 u.w.l. odnosi się do uchwał niekorzystnych dla skarżącego z powodów gospodarczych lub osobistych, a także mających na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty przez uzyskanie przez określonych członków lub grupę członków korzyści jego kosztem. Natomiast z treści zaskarżonych uchwał wynika, iż zostały one podjęte w celu przeprowadzenia remontu/przebudowy nieruchomości, w której zostały ustanowione odrębne lokale i w której funkcjonuje Wspólnota. Zgodnie z art. 13 ust. 1 u.w.l. właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyłym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Niewątpliwie dobrem tym w ocenie Sądu Okręgowego, w przypadku Wspólnoty Mieszkaniowej, był przede wszystkim stan techniczny budynku do niej należącego, który jak wszystko za tym przemawiało w niniejszej sprawie był niezadowalający, w tym także na gruncie przepisów przeciwpożarowych. Sąd ten zwrócił uwagę, iż powyższa uchwała szeroko, precyzyjnie i w sposób enumeratywny określała na jakie czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu Wspólnota wyrażała zgodę. Na tym etapie natomiast niemożliwym było przewidzenie, jakie konkretne czynności będą niezbędne do realizacji prac. Jednocześnie udzielanie odrębnych zgód na każdą pojedynczą czynność nie było wskazane i konieczne zarówno pod względem ekonomicznym, jak i czasowym. Odnosząc się do zarzutów powodów dotyczących naruszenia przez uchwałę nr 3 czy 5 przepisów prawa przede wszystkim poprzez „niedookreślony” w nich zakres umocowania dla zarządu do dokonania wszelkich innych czynności niezbędnych do realizacji uchwały nr(...), Sąd Okręgowy wskazał, że umocowanie to dotyczy czynności związanych z wykonaniem tejże uchwały, a zatem związanych z zaplanowanymi pracami remontowymi. Trudno oczekiwać od Wspólnoty, że w przypadku remontu każdą decyzję związaną z jego przeprowadzeniem (zwłaszcza na tak zresztą szeroką skalę jak to wydaje się być w przypadku budynku przy ul. (...)) będzie musiała poddawać pod ocenę jej członków. Sytuacja taka niewątpliwie mogła by doprowadzić do paraliżu działań podejmowanych przez Wspólnotę, a nawet wstrzymywania prac. Powodowie eksponują przede wszystkim swój interes majątkowy związany z lokalem nr (...). Interes ten w żadnym wypadku nie może górować nad interesem całej Wspólnoty jako wspólnego dobra, czy interesem właścicieli pozostałych lokali znajdujących się w budynku. Nieruchomość należąca do pozwanej Wspólnoty przy ul. (...) jest wpisana do rejestru zabytków. A zatem na przeprowadzenie szeregu prac remontowych, w tym przebudowy budynku, pozwana Wspólnota musi dysponować szeregiem zgód i pozwoleń także od konserwatora zabytków, które nastąpią po przeprowadzeniu wnikliwej analizy stanu budynku.

W zaskarżonej uchwale jednoznacznie zostało wskazane, że upoważnienie dotyczy czynności prawnych i faktycznych niezbędnych do realizacji powyższej uchwały. Uchwała jest obszerna i wskazano w niej szczegółowo czynności, na które wyraża zgodę Wspólnota w powiązaniu z dwoma koncepcjami architektonicznymi, stanowiącymi załącznik do protokołu, które to koncepcje w sposób precyzyjny opisują zakres wymaganych do przeprowadzenia prac. Ponadto formułując zarzut naruszenia interesu majątkowego powodów, nie wskazali oni, jakie konkretne interesy powodów jako członków wspólnoty i właścicieli lokalu nr (...) zostaną naruszone w przypadku realizacji uchwały nr (...). Powodowie ograniczyli się jedynie do ogólnikowego stwierdzenia, że uchwała nr (...) naruszy ich interesy majątkowe. W konsekwencji, Sąd Okręgowy wskazał, iż powodowie nie przedstawili jakichkolwiek dowodów, które pozwalałyby udowodnić możliwość naruszenia interesów majątkowych powodów, jak również, że zarówno klienci, jak i zatrudniony personel mają zapewniony dostęp do lokalu powodów bez konieczności i korzystania z części wspólnych nieruchomości, gdzie będzie przeprowadzany remont. Co więcej, znaczna część prac będzie prowadzona na piętrach wyższych niż parter, w znajdujących się tam lokalach oraz w częściach wspólnych nieruchomości. Powodowie nie korzystają z tych części budynku, albowiem ich lokal położony jest na parterze i powodowie korzystają jedynie z tego lokalu. Prace remontowe w budynku, w szczególności prace ingerujące w istniejące pionory wodno-kanalizacyjne oraz inne instalacje doprowadzające media do lokalu nr (...) (elektryczne, wentylacyjne) faktycznie mogą powodować fizyczne utrudnienie w dostępie do lokalu przez czasowe przerwy w dostawie mediów. Sąd I instancji wskazał jednak, iż wobec interesu pozostałych członków wspólnoty oraz złego stanu nieruchomości, który zagraża życiu mieszkańców należy wziąć pod uwagę interes pozostałych członków wspólnoty. Ponadto przy dobrej woli stron można zminimalizować straty powodów np. poprzez prowadzenie prac w porach nocnych. Natomiast co do kwestii finansowych wskazać należy, iż wprost z uchwały wynika, że wszystkie prace związane z rozbudową i remontem części

nieruchomości wspólnej, które są wymienione w uchwale nr (...) mają być wykonane na koszt części współwłaścicieli nieruchomości – P. P., (...) sp. z o.o. i (...) sp. z o.o. W konsekwencji, powodowie nie poniosą żadnych kosztów związanych z prowadzeniem prac opisanych w uchwale nr (...).

Ponadto zarzut powodów, zgodnie z którym udzielone przez Wspólnotę zgody i umocowania mają blankietowy charakter Sąd Okręgowy uznał za bezzasadny, wskazując, iż powodowie mają instrumenty prawne w ramach postępowań administracyjnych pozwalające im na kontrolę czynności podejmowanych przez Zarząd Wspólnoty, z których permanentnie korzystają. Z korespondencji mailowej pomiędzy stronami wynika, że powodowie korzystają z przysługujących im uprawnień informacyjnych i kontrolnych, a zarząd wspólnoty udziela im wymaganych wyjaśnień. Ponadto dostarcza im dokumenty i umożliwia przeglądanie dokumentów.

Uchwale nr (...) powodowie zarzucili sprzeczność z art. 22 ust. 2 u.w.l., naruszenie interesu majątkowego powodów jako właścicieli lokalu nr (...) oraz naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powodowie wskazywali takie same argumenty, jakie przywołali przy poprzednich uchwałach. W konsekwencji udzielone zgody i pełnomocnictwa nie mają charakteru blankietowego. Zostały one udzielone do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, które są niezbędne do dokonania remontu nieruchomości. Co do zarzutu zmiany wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnych związanych z własnością poszczególnych lokalu, Sąd Okręgowy zważył, iż słusznie wskazała strona pozwana, że konsekwencją prowadzenia spraw związanych z przebudową, remontem, podziałem i/lub połączeniem lokali nr (...), (...) będzie wejście części tych lokalu w skład części wspólnych (korytarze), wynika to z koncepcji I dołączonej do pozwu. W opisie wskazane jest jaka będzie powierzchnia wspólna, czyli komunikacja, w koncepcji określona jako „powierzchnia ruchu”. Natomiast w uchwale nr 3 pkt 3 przewidziano, o ile może zmienić się udział w nieruchomości oraz wskazano, że dokładna wysokość udziałów zostanie określona po dokonaniu obmiaru, a udział związany z własnością lokalu zostanie ustalony zgodnie z zapisami u.w.l. jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

Uchwale nr (...) powodowie zarzucili niezgodność z przepisami prawa tj. art. 140 k.c. oraz naruszenie interesu majątkowego powodów jako właścicieli lokalu nr (...). Zgodnie z art. 140 k.c. w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Uchwała nr (...) dotyczy wyrażenia zgody na zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania budynku, który ma być użytkowany jako obiekt budowlany zaliczony do kategorii IX, z zastrzeżeniem, że lokal nr (...) będzie w dalszym ciągu wykorzystywany jako lokal gastronomiczny. Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sądu I instancji obawy powodów są bezzasadne, albowiem przeznaczenie lokalu po dokonanych zmianach zostanie takie samo, ponadto uchwała ta umożliwia prowadzenie w pozostałych lokalach działalności zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Co do uchwały nr (...) podjętej w dniu 24 lipca 2019 roku na mocy której, strona pozwana postanowiła o przeprowadzeniu prac w nieruchomości wspólnej, polegających m.in. na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu nr (...) od strony podwórka Sąd Okręgowy wskazał, iż uchwała ta częściowo sprzeczna jest z obowiązującymi przepisami i narusza interesy powodów. Stolarka okienna i drzwiowa nie stanowią części wspólnych, gdyż służą do wyłącznego użytku właściciela danego lokalu. Nie stanowią one także żadnego zagrożenia dla innych członków wspólnoty i ich bezpieczeństwa. Strona pozwana nie wykazała też, by stolarka okienna i drzwiowa uniemożliwiły jej przeprowadzenie niezbędnych prac remontowych. Za nienaruszającą interesów powodów Sąd I instancji uznał część uchwały dotyczącej obciążanie Wspólnoty Mieszkaniowej kosztami montażu klap przeciwpożarowych na przewodach wentylacyjnych i klimatyzacyjnych w poziomie stropu oraz na przewodach wentylacji mechanicznej w ścianie zewnętrznej budynku, albowiem wymóg zapewnienia określonych warunków przeciwpożarowych wynika z przepisów przeciwpożarowych oraz dotyczy instalacji wspólnej - części służących nie tylko do użytku powodów jako właścicieli lokalu użytkowego nr (...) ale i do użytku właścicieli innych lokali znajdujących się w budynku.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uchylił uchwałę nr (...) z dnia 24 lipca 2019 roku podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową Budynku przy ul. (...) w K. w części dotyczącej postanowienia Wspólnoty Mieszkaniowej o przeprowadzeniu prac polegających na wymianie stolarki okiennej i drzwiowej w lokalu nr (...) od strony podwórka na stolarkę drewnianą, jednoramową, wykonaną na wzór stolarki okiennej i stolarki drzwiowej z możliwością jej otwierania. W pkt II wyroku oddalił powództwo w dalej idącej części.

Dokonując analizy zarzutów podniesionych przez powodów odnośnie poszczególnych zaskarżonych uchwał, Sąd Okręgowy miał też na względzie normę art. 5 k.c. W realiach analizowanej sprawy, powodowie mieli na względzie wyłącznie swój partykularny interes. Nie są wyłącznymi właścicielami całej nieruchomości, a właścicielami jednego lokalu o charakterze niemieszkalnym, w którym prowadzą działalność gospodarczą. Powodowie nie baczą na interes innych właścicieli lokali znajdujących się w budynku; konieczność zachowania substratu budynku, części wspólnych umożliwiających korzystanie również z ich lokalu jest poza zasięgiem zainteresowania powodów. Oczywistym jest w ocenie Sądu Okręgowego, że powodowie mają prawo i powinni aktywnie uczestniczyć w życiu wspólnoty, niedobrze jest gdy ich rola sprowadza się jedynie do torpedowania wszystkich inicjatyw bez zaoferowania niczego ze swej strony. W toku trwania przewodu sądowego strony namawiane były do ugodowego zakończenia sporu, skierowane zostały do mediacji. O ile po stronie pozwanej Wspólnoty wola porozumienia była wykazywana m. in. oświadczeniami składanymi podczas rozpraw, o tyle takiej woli brak było po stronie powodów. Spór przekładający się następnie na składanie przez powodów odwołań od decyzji administracyjnych, na zaskarżaniu przez nich kolejnych uchwał podejmowanych przez wspólnotę (zamiast wypracowania akceptowalnego stanowiska przed podjęciem określonych decyzji) szkodzi i wspólnocie mieszkaniowej i poszczególnym właścicielom, w tym powodom.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

W apelacji od powyższego wyroku, powodowie zaskarżyli go w punkcie II w części oddalającej powództwo oraz w punkcie (...) w części rozstrzygającej o kosztach postępowania, zarzucając:

- istotne naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 328 k.p.c., poprzez sporządzenie uzasadnienia w sposób nie odpowiadający przepisom prawa, w tym w szczególności brak sporządzenia uzasadnienia wyjaśniającego w sposób jasny i klarowny motywy rozstrzygnięcia i podstawę prawną orzeczenia,

- obrazę art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez brak jego zastosowania odnośnie uchwały nr (...) z dnia 2 lipca 2019 roku oraz pozostałej (nieuchylonej) części uchwały nr (...) z dnia 24 lipca 2021 roku, mimo, że uchwały te są niezgodne z przepisami prawa, naruszają interes majątkowy powodów jako właścicieli lokalu nr (...), a także naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną,

- naruszenie przepisu prawa materialnego tj. art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię, która doprowadziła do przyjęcia, że dopuszczalny jest niedookreślony charakter umocowania Zarządu Wspólnoty do podejmowania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, w tym w szczególności blankietowy charakter zgody oraz pełnomocnictwa udzielonych Zarządowi Wspólnoty,

- naruszenie przepisu prawa materialnego tj. art. 140 k.c. oraz art. 22 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, art. 18 w zw. z art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali oraz art. 31 ust. 3 i art. 64 ust. 1 Konstytucji w zw. z art. 140 k.c. poprzez ich niewłaściwą wykładnię, która doprowadziła do przyjęcia, że zmiana sposobu użytkowania przewidziana Uchwałą nr (...) z dnia 2 lipca 2019 roku nie ingeruje w prawo własności należącego do powodów lokalu nr (...), jak również Wspólnota Mieszkaniowa posiada uprawnienia do określania oraz zgłoszenia zmiany użytkowania całości budynku (obiektu budowlanego) w rozumieniu art. 71 p.b.

W konsekwencji powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez orzeczenia zgodnie z żądaniem pozwu i zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powodów solidarnie kosztów postępowania według norm przepisanych oraz zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powodów solidarnie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W **odpowiedzi na apelację** powodów, strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powodów na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji i zważył, co następuje:

Apelacja powodów zasługiwała na częściowe uwzględnienie – w zakresie, w jakim dotyczy uchwały nr (...) z dnia 2 lipca 2019r. , a w pozostałej części jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia dawnego art. 328 k.p.c. (aktualnie art. 327¹ § 1 k.p.c.), należy zauważyć, że uzasadnienie wyroku które wyjaśnia przyczyny, dla jakich orzeczenie zostało wydane, jest sporządzane już po wydaniu wyroku. Zatem wynik sprawy z reguły nie zależy od tego, jak napisane zostało uzasadnienie i czy zawiera ono wszystkie wymagane elementy. Z tych przyczyn zarzut naruszenia powyższego przepisu może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia z dnia 7 stycznia 2010 r., II UK 148/09, LEX nr 577847; z dnia 2 grudnia 2014 r. I UK 139/14, LEX nr 1621322; z dnia 28 listopada 2014 r. I CSK 735/13, LEX nr 1545043; z dnia 8 października 2009 r. II CSK 153/09, LEX nr 553674).

Uzasadnienie zaskarżonego wyroku pozwala na odtworzenie toku rozumowania, które doprowadziło Sąd I instancji do wydania rozstrzygnięcia i jego kontrolę instancyjną. Sąd ten ustalił stan faktyczny sprawy na podstawie dowodów osobowych – w tym także zeznań samych powodów, jak również pozostałych świadków, co miało także odzwierciedlenie w pozostałym zebranym w sprawie materiale dowodowym. W obszarze stanu faktycznego uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, obejmującej ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, oraz przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego zawiera rozważania dotyczące okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy – Sąd ten w uzasadnieniu odniósł się bowiem do każdej z zaskarżonych uchwał, a także zarzutów podnoszonych przez powodów w pozwie w stosunku do każdej z nich, wskazując – w odniesieniu do każdej z uchwał, dlaczego w ocenie Sądu rozpoznającego sprawę nie narusza ona przepisów prawa ani interesu majątkowego powodów. Dokonując tej oceny Sąd I instancji odwoływał się do treści samych uchwał oraz do stosownych przepisów prawa, tj. głównie art. 22 ust. 2 i art. 25 ustawy o własności lokali, a także art. 140 kodeksu cywilnego, jako podstaw swojego rozstrzygnięcia. Zwrócić uwagę należy, że wskazany przez powodów zarzut naruszenia art. 328 k.p.c. (aktualnie art. 327¹ § 1 k.p.c.) może być uzasadniony jedynie wówczas, kiedy skarżący wskaże na te błędy w sporządzonym uzasadnieniu, które będą powodowały, że nie jest możliwa kontrola instancyjna orzeczenia sądu. W niniejszej sprawie uzasadnienie Sądu Okręgowego pozwala na stwierdzenie, czy Sąd ten prawidłowo zastosował przepisy prawa, wobec czego zarzut braku sporządzenia uzasadnienia w sposób jasny i klarowny nie zasługiwał na uwzględnienie.

Ustosunkowując się do podniesionych w apelacji naruszeń prawa materialnego, w ocenie Sądu Apelacyjnego za zasadne uznać należy zarzuty naruszenia art. 140 k.c., art. 18 z zw. z art. 22, art. 22 ust. 3 pkt 4 ustawy o własności lokali, art. 31 ust. 3 i art. 64 ust. 1 Konstytucji RP w zw. z art. 140 k.c. w zakresie ich niewłaściwej wykładni, jak doprowadziła do oddalenia powództwa w zakresie uchwały nr (...) z dnia 2 lipca 2019r. Jak wynika z treści ww. uchwały dotyczy ona wyrażenia zgody na zmianę sposobu użytkowania budynku przy ul. (...) w K. i ustalenie, że budynek będzie użytkowany jako budynek kultury, z zastrzeżeniem m.in., że lokal nr (...) będzie wykorzystywany w dalszym ciągu jako lokal gastronomiczny. Należy wskazać, że kwestionowana Uchwała nr (...)w sposób nieuprawniony ingeruje w prawo odrębnej własności lokalu należącego do powodów. Zgodzić się należy z powodami, że zmiana sposobu użytkowania całego budynku (obiektu budowlanego), a zatem również jego poszczególnych lokali, nie należy do kompetencji zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Istotą funkcjonowania wspólnoty jest zarząd nieruchomością wspólną i tylko w tym zakresie może podejmować decyzje dotyczące użytkowania budynku (tak SN w wyroku z

dnia 16 stycznia 2008r., IV CSK 393/07). W art. 22 ust. 3 pkt 4 ustawy o własności lokali przewidziana została jedynie zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, co niewątpliwie oznacza, że ustawodawca świadomie nie dopuścił możliwości w trybie określonym w przepisach przywołanej ustawy zmiany przeznaczenia poszczególnych lokali, a więc w zakresie tych części, które stanowią prawo odrębnej własności. Ingerencja taka byłaby zbyt daleko idąca i w sposób nie do przyjęcia ograniczałaby najsilniejsze prawo rzeczowe – prawo własności. Dokonana Uchwałą nr (...)zmiana sposobu użytkowania budynku i ustalenie, że budynek będzie użytkowany jako obiekt budowlany zaliczony do kategorii IX, czyli budynek kultury w sposób nieuprawnionym decydowała o przeznaczeniu lokali, co do których przysługuje odrębne prawo własności, w tym o lokalu powodów. Podkreślić należy, że lokal stanowiący własność powodów aktualnie wykorzystywany jest na działalność gastronomiczną, jest jednakże lokalem innym niż mieszkalny, znajdującym się w budynku, obecnie będącym budynkiem mieszkalno-usługowym. Przy obecnej kategorii budynku, w lokalu powodów może być prowadzona inna działalność niż działalność gastronomiczna. Podjęcie uchwały w przedmiocie zmiany sposobu użytkowania budynku z zastrzeżeniem, że w lokalu powodów będzie wykonywana działalność gastronomiczna, w sposób nieuprawniony ingeruje w prawa powodów jako właścicieli lokalu, ograniczając ich uprawnienia w zakresie rodzaju prowadzonej działalności i naruszając tym samym ich interesy.

Wobec powyższego zaskarżony wyrok w zakresie dotyczącym uchwały nr (...) podlegał na podstawie art. 386§1 k.p.c. zmianie poprzez jej uchylenie na podstawie art. 25 ust. 1 u.g.n.

Apelacja w zakresie dotyczącym pozostałych uchwał jako niezasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. Odnośnie zarzutu naruszenia art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali w pierwszej kolejności wskazać należy, co wynika wprost z przepisów komentowanej ustawy (art. 22 ust. 2 i 3 przywołanej ustawy), iż czynności objęte zaskarżonymi uchwałami, a w szczególności te polegające na przebudowie i remoncie są czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd i organ zarządzający winien legitymować się uchwałą właścicieli lokali wyrażającą zgodę na dokonanie tych czynności oraz udzielającą zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. W tym miejscu zauważyć należy – ustosunkowując się do argumentacji zawartej w apelacji – iż przepisy ww. ustawy wyraźnie wskazują, że do czynności przekraczających zwykły zarząd wymagane jest podjęcie większością głosów uchwały współwłaścicieli, a nie wyrażenie jednomyślnej zgody w trybie art. 199 k.c. Zresztą zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy, zastosowanie przepisów kodeksu cywilnego, w tym art. 199 k.c., jest możliwe tylko w zakresie nieuregulowanym przepisami ustawy o własności lokali. Kwestia zgody wyrażonej na dokonanie czynności przekraczających zwykły zarząd objęta jest dyspozycją art. 22 ust. 2 u.w.l., jest zatem wyraźnie uregulowana, co przemawia za ww. stanowiskiem wyłączającym zastosowanie art. 199 k.c. Wskazać także należy, że ustawodawca nie zawarł w żadnym akcie prawnym ustawowej definicji czynności zwykłego zarządu i przekraczających zwykły zarząd. Ustalenia znaczenia ww. pojęć można dokonać przy uwzględnieniu chociażby art. 22 ust. 3 u.w.l., w którym wprost wymienione zostały przykładowo czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, na dokonanie których właściciele lokali muszą wyrazić zgodę, podejmując w tym celu stosowną uchwałę. Wśród tych czynności jest również wyrażenie zgody na przebudowę i nadbudowę. Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem, również na gruncie art. 199 k.c. i art. 201 k.c., przyjmuje się, że czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd nieruchomością wspólną są czynności obejmujące modernizację i większy remont, nadbudowę i przebudowę, podział nieruchomości i łączenie lokali, zmianę wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej albo ustanowienie lub zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną. W ocenie Sądu Apelacyjnego rozpoznającego niniejszą sprawę czynności objęte uchwałą nr (...) mieszczą się w pojęciu czynności zarządu rzeczą wspólną, zwłaszcza przy uwzględnieniu konieczności przeprowadzenia generalnego remontu budynku znajdującego się na nieruchomości, będącego skutkiem jego złego stanu technicznego (konsekwencją którego jest aktualnie wyłączenie z eksploatacji w zasadzie wszystkich lokali poza lokalami usługowymi i jednym z lokali mieszkalnych). Istotne jest, że podjęcie uchwały przekraczającej zakres zwykłego zarządu podlega kontroli sądu, w razie zaskarżenia uchwały przez właściciela, który powołuje się na zaistnienie przesłanek z art. 25 ust. 1 u.w.l. Ostatecznie zatem sąd w sprawie z powództwa o uchylenie uchwały będzie badał, czy nie jest ona niezgodna z przepisami prawa lub umowa właścicieli lokali, czy nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz czy nie narusza w inny sposób interesów właściciela lokalu.

Powracając do analizy treści art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l. wskazać należy, że przedmiotowa zgoda udzielona przez właścicieli lokali nie może polegać na przyznaniu zarządowi całkowitej dowolności działania i w tym zakresie należało zgodzić się z powodami, że nie może to być tzw. zgoda blankietowa. Równocześnie podkreślić należy, że Sąd Apelacyjny – analogicznie jak Sąd Okręgowy przyjmuje, że zaskarżone uchwały nie zawierały takiej zgody blankietowej na dokonanie określonych czynności. Podkreślić trzeba, że nie każda bowiem uchwała podjęta w trybie komentowanych przepisów musi w sposób kazuistyczny precyzować wszystkie elementy podmiotowo i przedmiotowo istotne umowy. Nie jest wykluczone, że w określonych przypadkach wystarczające będzie wskazanie kryteriów istotnych z punktu widzenia współwłaścicieli, a więc np. zakresu prac określonych szczegółowo w koncepcjach architektonicznych. Zgoda na dokonanie takich czynności powinna odnosić się do co najmniej określonej czynności. Oczywiście, im bardziej precyzyjnie zostaną określone elementy przyszłej umowy, tym łatwiejsze będzie następnie zweryfikowanie, w jakim zakresie uchwała członków wspólnoty mieszkaniowej została wykonana. Sąd I instancji prawidłowo uznał, iż treść uchwały jest wystarczająco jasna, aby uznać uchwałę za prawidłową i mogącą być wykonaną w sposób prawidłowy oraz skontrolowaną w zakresie jej wykonania przez zarząd.

W tym zakresie nie można zgodzić się z twierdzeniami powodów, którzy podnosili, że zarząd został umocowany do podejmowania wszelkich czynności prawnych i faktycznych przekraczających zakres zwykłego zarządu. Powodowie w ten sposób sugerują, że wspólnota udzieliła zgody zarządowi na dokonywanie wszelkich czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nie biorąc pod uwagę kontekstu ani pełnego zapisu postanowień uchwał, w których wskazano, że wspólnota upoważnia zarząd i udziela mu pełnomocnictwa do dokonania wszelkich innych czynności prawnych i faktycznych niezbędnych do realizacji powyższej uchwały (uchwała nr (...)), jak również, że wspólnota upoważnia zarząd i udziela mu pełnomocnictwa do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, które okażą się niezbędne w związku z realizacją uchwały nr (...) (uchwała nr (...)). W uchwale nr (...) w sposób szczegółowy zostały wymienione czynności, na dokonanie których zgodę wyraziła wspólnota mieszkaniowa (pkt. 2 i 3 uchwały nr (...)). Ponadto nie bez znaczenia pozostaje fakt, że zgoda została udzielona na przebudowę, remont, zmianę przeznaczenia określonych w uchwale lokali w oparciu o jedną z koncepcji architektonicznych stanowiących załącznik do uchwały. Załączenie przedmiotowych koncepcji w formie załącznika do uchwały spowodowało, że rzekomo blankietowa zgoda dotyczy tylko tych czynności prawnych i faktycznych, które wiążą się z określonym tam zakresem robót. Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że niecelowym w takich sytuacjach jak w niniejszej sprawie tworzenie jest nader rozbudowanych uchwał, które w sposób kazuistyczny będą wylizwały czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, tym bardziej, że w procesie budowlanym, wiele z tych robót na etapie opracowania samych koncepcji architektonicznych jest jeszcze niedoprecyzowanych. W tak dynamicznym zarówno pod względem ekonomicznym, organizacyjnym, jak i administracyjno-prawnym procesie, jakim jest proces budowlany pewne decyzje należy podejmować reagując na bieżąco na określone czynniki. Uwarunkowanie tego od każdorazowego podjęcia w tym przedmiocie uchwały mogło by doprowadzić do całkowitego paraliżu i w konsekwencji niemożności podjęcia jakiegokolwiek decyzji w sposób szybki, adekwatny do sytuacji, i ekonomicznie uzasadniony. Zaskarżone uchwały wyrażające zgodę i udzielające pełnomocnictwa zarządowi zawierały wszystkie elementy istotne z punktu widzenia art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, a w szczególności wskazywały rodzaj czynności – przebudowę, remont, zmianę przeznaczenia lokali, a także zakres robót określony w załącznikach do uchwały, odwołujący się do określonej Koncepcji Architektonicznej. Mając na uwadze powyższe należało uznać, że zaskarżone uchwały były podjęte zgodnie z wymogami przytoczonych powyżej przepisów. Nie można zatem mówić, że uchwały te są niezgodne z przepisami prawa lub umową współwłaścicieli.

Nie mógł zasługiwać także na uwzględnienie zarzut powodów, którzy podnosili, że uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, albowiem pozostali właściciele lokali nie realizują interesu wspólnoty, a swój partykularny interes. W tym zakresie zauważyć należy, że w interesie całej wspólnoty – na co wskazał także Sąd Okręgowy – jest to, aby nieruchomość znajdowała się w stanie, który będzie pozwalał na jej bezpieczne użytkowanie. Skoro zdecydowana większość członków wspólnoty (ponad 80%) wyraziła zgodę na remont budynku, znajdującego się w złym stanie technicznym, to brak podstaw do twierdzenia, że realizują oni swój własny, partykularny interes, tym bardziej, że – jak to wynika z ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie przez Sąd Okręgowy, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, bez konieczności ich szczegółowego powtarzania - w stosunku do tego budynku odpowiednie

służby wydawały decyzje administracyjne dotyczące jego stanu, w tym konieczności wykonania szeregu remontów z uwagi na zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia. Utrzymanie budynku w takim stanie technicznym, który nie zagraża bezpieczeństwu ludzi ani mieniu, a co za tym idzie czynności zmierzające do doprowadzenia przedmiotowego budynku do takiego stanu są w ocenie Sądu Apelacyjnego czynnościami podejmowanymi w interesie zarówno każdego właściciela, jak i całej wspólnoty. Istotnie bowiem każdy ze współwłaścicieli ma interes w tym, aby przedmiotowy budynek był w stanie pozwalającym na jego bezpieczne użytkowanie, jednakże w tym przypadku każdy z interesów pozostałych współwłaścicieli jest zbieżny z interesem wspólnoty, jako całości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nieuzasadnionym był także zarzut naruszenia przez uchwały nr (...) z dnia 2 lipca 2019r. oraz uchwała nr (...) z dnia 24 lipca 2019r. (w części przekraczającej zakres objęty prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 24.09.2021r.), a w szczególności Uchwałę nr (...), wyszczególnionego w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali interesów powodów. Powodowie konsekwentnie wskazywali, że zaskarżone uchwały naruszają ich interesy majątkowe, albowiem sposób określenia zakresu planowanych prac remontowo-budowlanych wskazanych w treści Uchwały nr (...) uniemożliwia precyzyjne określenie zakresu rzeczywistej ingerencji przedmiotowej uchwały w sferę praw majątkowych powodów. Prawdą jest, że zakres planowanych robót jest szeroki, jednak tylko niewielka część z nich będzie bezpośrednio oddziaływać na prowadzenie przez powodów działalności gospodarczej. Istotnie bowiem powodowie mogą wykonywać prowadzoną przez siebie działalność bez konieczności korzystania z części wspólnych nieruchomości, a także wyższych pięter budynku, na których to częściach w większości będą prowadzone prace remontowo-budowlane. Część prac, szczególnie ta związana z instalacjami doprowadzającymi media będzie powodowała niedogodności dla powodów i wszystkich właścicieli znajdujących się w przedmiotowym budynku lokali. Po pierwsze wskazać należy, że prace te nie wynikają jednak z partykularnych interesów niektórych tylko właścicieli, lecz są odpowiedzią na wydawaną w stosunku do tego budynku przez odpowiednie organy państwa decyzje administracyjne, a związane z bezpiecznym korzystaniem z nieruchomości. Po drugie zwrócić uwagę należy, że Uchwała nr(...) wskazuje wprost, że „(...) wszystkie opisane wyżej prace zostaną wykonane własnym kosztem i staraniem P. P., spółki (...) sp. z o.o. i spółki (...) sp. z o.o.”. W ocenie Sądu Apelacyjnego powodowie nie wykazali – w szczególności, mając na uwadze przytoczony zapis – poza ogólnikowymi stwierdzeniami, w jaki sposób miałyby dojść do naruszenia ich interesu majątkowego.

Oczywistym jest, że część prac ingerująca w instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne oraz przewody wentylacyjne wygeneruje pewne koszty, które być może powodowie będą musieli ponieść w obrębie swojego lokalu. Prawidłowo jednak Sąd I instancji zwrócił uwagę, że zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali, że po pierwsze to właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu i jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, a po drugie także właściciel ma korzystać z nieruchomości w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Skoro budynek wymaga przeprowadzenia prac remontowych, także tych ingerujących w instalacje doprowadzające media do wszystkich lokali w budynku, to w tym zakresie nie można twierdzić, że pozostali właściciele domagając się przeprowadzenia takich prac realizują swój indywidualny interes. Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że dokonując oceny, czy zaskarżona przez członka wspólnoty mieszkaniowej uchwała właścicieli lokali narusza jego interesy, należy brać pod uwagę, że nieruchomość wspólna – jako przedmiot współwłasności przymusowej łączącej właścicieli lokali – jest wspólnym dobrem, które właściciele są obowiązani chronić, a zatem ich interesy, które także podlegają ochronie przed naruszeniami ze strony wspólnoty mieszkaniowej, nie mają charakteru bezwzględniego i w okolicznościach konkretnego przypadku muszą ustąpić na rzecz takich działań podejmowanych przez wspólnotę, które wynikają z obiektywnej konieczności ochrony nieruchomości wspólnej. Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie – z uwagi na konieczność wykonania przedmiotowych prac remontowych interes powodów musi ustąpić na rzecz interesu wspólnoty mieszkaniowej.

W związku z częściowym uwzględnieniem apelacji powodów zmianie na podstawie art. 386§1 k.p.c. podlegało także rozstrzygnięcie o kosztach procesu. W związku z ostatecznym częściowym uwzględnieniem powództwa, na rzecz strony pozwanej na podstawie art. 100 k.p.c. tytułem kosztów zasądzona została kwota 880 zł (przy uwzględnieniu wygrania sprawy na tym etapie przez pozwanego w 4/5 części).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. zasądając od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 610 zł (przy całości kosztów apelacyjnych w łącznej wysokości 3700 zł (2 x poniesione przez strony wynagrodzenie pełnomocników po 1350zł) + uiszczona przez powodów opłata od apelacji 1000zł) i wygrania sprawy na tym etapie przez pozwanego w 4/5 części).