Sygn. akt I ACa 200/18

# WYROK
## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

| | |
|---|---|
| Przewodniczący: | SSA Artur Kowalewski |
| Sędziowie: | SSA Dorota Gamrat - Kubeczak<br>SSO del. Zbigniew Ciechanowicz (spr.) |
| Protokolant: | starszy sekretarz sądowy Piotr Tarnowski |

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa T. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 30 stycznia 2018 roku, sygn. akt I C 32/17

1. ***oddala apelację,***

2. ***zasądza od powoda T. B. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. kwotę 270 zł (dwustu siedemdziesięciu) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego,***

3. ***przyznaje od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie na rzecz adwokata P. Z. kwotę 221 (dwustu dwudziestu jeden) złotych i 40 (czterdziestu) groszy, w tym podatek od towarów i usług, tytułem pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.***

Zbigniew Ciechanowicz Artur Kowalewski Dorota Gamrat – Kubeczak

Uzasadnienie wyroku z dnia 26 września 2018 r.

***Powód T. B.*** w pozwie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości (...) w S. wniósł o:

1. uchylenie uchwały nr (...) podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na wykonanie remontu - przebudowy części przegrody zlokalizowanej

pomiędzy lokalami w poziomie piwnicy (nr (...)) i parteru budynku (nr (...)) zgodnie z nakazem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 23 czerwca 2015 r. upoważnienie Zarządu Wspólnoty (...) do realizacji wskazanej uchwały;

2. uchylenie uchwały nr (...) w sprawie nie wyrażenia zgody przez Wspólnotę Mieszkaniowa na przebudowę elewacji frontowej w obrębie lokalu nr (...) na parterze budynku, inwestycję polegającą na wykonaniu nowego wejścia do lokalu na parterze z poziomu chodnika.

W uzasadnieniu powód wskazał, że uchwała nr (...) z 28 listopada 2016 r. została podjęta na podstawie „obarczonej rażącymi naruszeniami prawa" decyzji wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 23 czerwca 2015 r. oraz, że uchwała ta „ujawnia brak respektu dla stanowionego prawa w stopniu nie mniejszym jak decyzja PINB". W uzasadnieniu żądania uchylenia uchwał nr (...) z 28 listopada 2016 r. powód wskazał, że z przedstawionego przez niego materiału dowodowego wynika, że działania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej uznać należy za niepoważne, pozbawione elementarnej rzetelności, która kompromituje osoby, które podpisały uchwałę na niekorzyść powoda. Dalej powód przedstawił podejmowane przez siebie samego i przez swego syna P. B. działania zmierzające do usunięcia, istniejącej w ocenie powoda samowoli budowlanej. Powód wskazał przy tym na, jego zdaniem, nieprawidłowe postępowanie przedstawicieli władz publicznych w tym organów nadzoru budowlanego przy wyjaśnieniu okoliczności „prywatyzacji" lokalu (...), a następnie rozpoznawaniu wniosków powoda o usunięcie istniejących nieprawidłowości.

***Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S.*** wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania. Pozwana podała, że uchwała nr (...) z 28 listopada 2016 r. dotycząca zgody na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej związanej z koniecznością wykonania remontu - przebudowy części przegrody zlokalizowanej pomiędzy lokalami na poziomie piwnicy (lokal (...)) i parterze budynku (lokal nr (...)) była wynikiem ostatecznej decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 23 czerwca 2015 r. nakazującej Wspólnocie Mieszkaniowej jako właścicielowi obiektu budowlanego usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości części obiektu i wykonanie remontu - przebudowy ww. przegrody z materiałów zapewniających spełnienie wymogów bezpieczeństwa konstrukcji i ochrony p.poż. W uzasadnieniu wniosku o oddalenie powództwa co do żądania uchylenia uchwały nr (...)z 28 listopada 2016 r., pozwana oświadczyła, że taka uchwała nie została podjęta, ponieważ nie uzyskała odpowiedniego poparcia właścicieli nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 30 stycznia 2018 roku Sąd Okręgowy w Szczecnie oddalił powództwo (pkt I) i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II).

Powyższe rozstrzygnięcie oparto o następujące ustalenia:

P. B. był właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S. i z tego tytułu członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S.. Powód nabył lokal w 1998 r. Powierzchnia lokalu wskazana w akcie notarialnym wynosiła 100,69 $m^2$. W dacie nabycia przez powoda wskazanego lokalu istniało już przebudowane wejście do lokalu (...), którego strop znajdował się w obrębie przestrzeni jednego z pomieszczeń lokalu powoda.

Powód podjął nieskuteczne działania zmierzające do przebudowy i usunięcia z przestrzeni w obrębie jego lokalu stropu wejścia do lokalu użytkowego nr (...) w piwnicy pod jego lokalem oraz przebudowy fasady budynku, w ten sposób, aby między innymi powstało wejście do jego lokalu od strony ulicy. Powód dysponował zatwierdzonym projektem budowlanym i pozwoleniem na wykonanie robót polegających na przebudowie istniejącego lokalu użytkowego nr (...) zlokalizowanego na parterze budynku przy ul. (...) w S. obejmującego wykonanie schodów stanowiących wejście do lokalu z poziomu chodnika. Gmina Miasto S. sprzedała lokal użytkowy nr (...) i związane z nim udziały w prawie użytkowania wieczystego i nieruchomości wspólnej 27 listopada 2000 r.

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego W decyzji z 23 czerwca 2015 r. nakazał Wspólnocie Mieszkaniowej jako właścicielowi obiektu budowlanego usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości części obiektu i wykonanie remontu – przebudowy części przegrody zlokalizowanej pomiędzy lokalami w poziomie piwnicy i parteru budynku

przy ul (...) w S. z materiałów zapewniających spełnienie wymagań podstawowych w szczególności dotyczących zapewnienia bezpieczeństwa konstrukcji i bezpieczeństwa pożarowego w sposób nie pogarszający już istniejących warunków użytkowych ww. lokali z poszanowaniem uzasadnionych interesów osób trzecich w terminie do 30 listopada 2015 r. spełnienie wymogów bezpieczeństwa konstrukcji i ochrony p.poż. Organ nadzoru budowlanego zobowiązał nadto pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową, aby wymienione roboty wykonane zostały pod nadzorem osoby legitymującej się wymaganymi uprawnieniami budowlanymi i przynależnej do właściwej izby samorządu zawodowego. O wykonaniu wskazanego obowiązku pozwana zobligowana została powiadomić Inspektorat załączając oświadczenie osoby nadzorującej o prawidłowości ich wykonania.

Wskazana decyzja została wydana na skutek zawiadomienia powoda i wizji lokalnej przeprowadzonej na terenie nieruchomości, która potwierdziła wykonanie dotychczasowego stropu z nieodpowiednich materiałów.

W uzasadnieniu decyzji organ wskazał, że część stropu (nadbudowa ze skosem) wykonana jest z materiału łatwopalnego i że należy materiał ten zastąpić materiałem o odpowiedniej odporności ogniowej, zapewniającym bezpieczeństwo konstrukcji oraz ochronę przed hałasem i drganiami. Organ budowlany w uzasadnieniu decyzji z dnia 23 czerwca 2015 r. przywołał decyzję z dnia 22 czerwca 2015 r. odmawiającą wydania nakazu właścicielowi obiektu budowlanego likwidacji nadbudowy ze skosem w należącym do powoda lokalu.

Decyzja z dnia 23 czerwca 2015 r. nakazująca Wspólnocie Mieszkaniowej wykonanie remontu-przebudowy części przegrody zlokalizowanej pomiędzy lokalami jest ostateczna. Odwołanie od tej decyzji, wniesione przez powoda, pozostawiono bowiem bez rozpoznania.

Powód obok Wspólnoty był stroną postępowania administracyjnego zakończonego wydaniem ww. decyzji. Przysługiwało mu, niezależne od Wspólnoty, prawo wniesienia od tej decyzji odwołania. Powód jednak z prawa tego nie skorzystał.

W dniu 28 listopada 2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) S. podjęła uchwałę o wyrażeniu zgody na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na wykonanie remontu - przebudowy części przegrody zlokalizowanej pomiędzy lokalami w poziomie piwnicy (nr (...)) i parteru budynku (nr (...)) zgodnie z nakazem Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego z dnia 23 czerwca 2015r. i upoważniła Zarządu Wspólnoty do realizacji tej uchwały. Koszt wykonania dokumentacji obciążyć miał konto funduszu remontowego Wspólnoty. Głosowanie przeprowadzono zgodnie z art. 23 ust 2 ustawy o własności lokali tj. glosy poszczególnych właścicieli liczono według wielkości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości. Uchwala została podjęte na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający udział w nieruchomości wspólnej 507/1000; głosów przeciwnych uchwale nie odebrano.

W dniu 28 listopada 2016 r. poddano pod głosowanie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej uchwałę nr (...) o treści „Wspólnota Mieszkaniowa wyraża zgodę na przebudowę elewacji frontowej w obrębie lokalu nr (...) polegającą na wykonaniu nowego wejścia do lokalu z poziomu chodnika (w miejscu lewego skrajnego okna patrząc od strony ulicy) oraz wyburzeniu dwóch filarów międzyokiennych i powiększeniu otworów okiennych do wymiaru witryn, zgodnie z dołączonym rysunkiem pt. „Fragment elewacji frontowej" sporządzonym przez mgr inż. arch. J. W., z następującymi zastrzeżeniami:

1. planowana przebudowa elewacji nie może ingerować w istniejące wejście do lokalu (...) oraz istniejące okna lokalu (...) usytuowanego w piwnicy;

2. schody stanowiące wejście do lokalu nr (...) z poziomu chodnika zostaną zaprojektowane i wykonane w taki sposób, że ich konstrukcja nie naruszy stropu nad lokalem usytuowanym w piwnicy, wykonane będą z wykorzystaniem wnęki okiennej znajdującej się w grubości muru stanowiącym część wspólną;

3. jeżeli do wykonania prac przygotowawczych lub robót budowlanych niezbędne będzie wejście do sąsiedniego lokalu, właściciel lokalu nr (...) zobowiązany będzie przed rozpoczęciem robót uzyskać zgodę właściciela lokalu nr (...) na wejście oraz uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z obiektu, a także ewentualną rekompensatę z tego tytułu;

4. właściciel lokalu nr (...) zobowiązany jest do uzyskania wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń oraz sprawdzeń wynikających z przepisów prawa budowlanego.

Przebudowa w ww. zakresie miała nastąpić na koszt właściciela lokalu nr (...).

Integralną część uchwały stanowić miało pozytywnie zaopiniowany przez zarządcę budynku projekt przebudowy lokalu w zakresie ingerującym w części wspólne nieruchomości. Przebudowa lokalu w zakresie nie ujętym w treści uchwały wymagać miała odrębnej zgody wspólnoty wyrażonej w formie uchwały.

Załącznikiem do uchwały był wniosek właściciela, oraz rysunek - elewacja frontowa stan istniejący przed przebudową i elewacja frontowa stan projektowany.

Głosowanie przeprowadzono zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, tj. głosy poszczególnych właścicieli liczono według wielkości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości. Uchwała, nie została podjęta na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały głosował właściciel dysponujący udziałem w nieruchomości wspólnej 93/1000; przeciw uchwale głosowali właściciele dysponujący udziałem 492/1000. Pozostali właściciele nie głosowali.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła się niezwłocznie realizacji uchwały nr (...) z 28 listopada 2016 r.

W marcu 2017 r. pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej została dostarczona dokumentacja projektu budowlano-wykonawczego remontu stropu. Projekt nie przewidywał usunięcia stropu wejścia do lokalu (...) z przestrzeni pomieszczenia lokalu nr (...).

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy powództwa uznał za niesłuszne.

Sąd I Instancji wskazał, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa jest związana ostateczną decyzją administracyjną PINB z dnia 23 czerwca 2015 r. nakazującą wykonanie prac związanych z przebudową przegrody stanowiącej strop nad schodami prowadzącymi z chodnika przed budynkiem pozwanej do lokalu użytkowego (...) znajdującego się pod lokalem powoda. Wspólnota jest zobowiązana wykonać obowiązki wynikające z tego nakazu pod rygorem skutków wynikających z Prawa budowlanego i treści wydanej decyzji. Sąd ocenił, że podjęta uchwała jest jednym z etapów realizacji decyzji administracyjnej PINB. Fakt, że uchwała już została zrealizowana nie narusza prawa, gdyż Sąd nie wstrzymywał jej wykonania do czasu zakończenia procesu.

W ocenie Sądu kwestią bezdyskusyjną jest, że osobisty i subiektywny interes członka wspólnoty mieszkaniowej nie może stanowić przesłanki zwolnienia takiej wspólnoty z obowiązków nałożonych na nią przez organ nadzoru budowlanego działający w oparciu o normy obowiązującego prawa. Zauważyć należy, że powód od wielu lat forsuje ideę całkowitego zlikwidowania nadbudowy ze skosem w swoim lokalu, co leży w jego interesie, co jednak jest aktualnie niemożliwe, gdyż prowadziłoby do uniemożliwienia korzystania z lokalu (...) w dotychczasowy sposób. Powód przedstawiał Sądowi fotografie innych wejść do piwnic w sąsiednich budynkach, gdzie według jego twierdzeń nie doszło do ingerencji w kubaturę pomieszczenia lokalu znajdującego się powyżej (na parterze). Tego typu wnioski nie znajdują jednak oparcia w zawnioskowanych przez powoda dowodach. Same fotografie nie są w tym przypadku wystarczające, a poza tym nie jest pewnym, czy w przypadku budynku pozwanej istnieją warunki do przeprowadzenia przebudowy, jakiej domaga się powód. Podkreślenia przy tym wymaga, że powód nabył swój lokal z w stanie w jakim aktualnie się znajduje, a aktualnie swoimi działaniami zmierza do podwyższenia jego wartości kosztem innego lokalu członka pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Dodatkowo Sąd zwrócił uwagę, że sporna uchwała nr 12 nie narusza interesu powoda również z tej przyczyny, że to powód zainicjował postępowanie administracyjne, w wyniku którego zostało potwierdzone, iż przegroda pomiędzy jego lokalem a lokalem położonym w piwnicy nie została wykonana z materiałów ogniotrwałych, co zagraża bezpieczeństwu całej nieruchomości, a w szczególności dwóm lokalom - lokalowi powoda położonemu na parterze i lokalowi poniżej - położonemu w piwnicy. Decyzja nakazująca wykonanie remontu przegrody ma doprowadzić do stanu, który te nieprawidłowości zlikwiduje, przy czym obowiązek w tym zakresie nałożono na Wspólnotę, a nie na powoda - uznając iż przegroda stanowi część wspólną nieruchomości.

W obecnym stanie faktycznym nadbudowa ze skosem w lokalu powoda istnieje i ostateczną decyzją administracyjną odmówiono nakazania jej likwidacji, w związku z czym realizacja decyzji nakazującej remont przegrody, przy założeniu jej pozostawienia, nie tylko nie narusza interesu powoda, ale wręcz ten interes chroni, zapewniając bezpieczeństwo konstrukcji i bezpieczeństwo przeciwpożarowe w jego lokalu.

W ocenie Sądu w istniejącym stanie faktycznym pozwana Wspólnota mieszkaniowa podjęła słuszną i konieczną decyzję o zleceniu wykonania dokumentacji projektowo-kosztorysowej na realizację prac objętych decyzją PINB z dnia 23 czerwca 2015 r., uznając, to osoba z odpowiednimi uprawnieniami budowlanymi powinna określić sposób ich realizacji. Sposób wykonania prac określony w projekcie budowlano - wykonawczym jest warunkiem koniecznym istnienia możliwości oszacowania kosztów inwestycji i wyłonienia wykonawcy do realizacji prac. Dowód przeciwny w myśl przepisu art. 6 k.c. obciążał stronę powodową czemu nie sprostała. Sąd nie posiada wiedzy specjalnej dla oceny merytorycznej projektu budowalnego, który powód podważa i go kwestionuje. W okolicznościach sprawy należało uznać, że podjęta uchwała jest wypełnieniem obowiązku – nakazu nałożonego na nią przez kompetentny - uprawiony do tego organ administracyjny. Dlatego powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Następnie podano, że przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że uchwała nr 13 z 28 listopada 2016 r. faktycznie nie została podjęta. Wynika to z faktu, że nie zyskała poparcia właścicieli lokali dysponujących udziałem w nieruchomości wspólnych ponad 500/1000. Treść uchwały nie pozostawia wątpliwości, i powód tego nie kwestionował, że głosowanie zostało przeprowadzone w ten sposób, że głosy liczono metodą według wielkości udziałów. Z uwagi na wynik głosowania, Sąd wskazuje, że nie może być również w tym przypadku mowy o uchwale negatywnej. O podjęciu uchwały negatywnej można mówić wyłącznie wtedy, gdyby projektem uchwały objęto jakąś negatywna treść (np. odmowę zgody) a większość głosujących wsparłaby taką negatywną dyspozycję. Nie ma natomiast uchwały negatywnej, gdy większość głosów członków wspólnoty - właścicieli lokali, głosuje przeciwko podjęciu uchwały o określonej treści. W niniejszej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca, bo taka większość po stronie przeciwników uchwały nr 13 nie wystąpiła. Stanowisko o istnieniu „uchwały negatywnej" bazuje tu na swoistym domniemaniu podjęcia uchwały o przeciwnej treści niż uchwała głosowana - do czego generalnie nie ma podstaw, a w niniejszej sprawie również z uwagi na wskazany brak wystarczającej liczby głosów. Jak bowiem wynika z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali uchwały zapadają większością głosów oddanych za uchwałą. Istotą podjęcia uchwały jest uzyskanie przez nią w głosowaniu większości głosów (vide wyrok SA Kraków z dnia 07-06-2016, I ACa 307/16).

Brak ponad połowy głosów za uchwałą nr (...)oznacza, że brak jest tak zwanego substratu zaskarżenia. Uchwała której uchylenia się domaga powód, nie istnieje. W konsekwencji nie może być uchylona; a tak sformułowane żądanie jest bezprzedmiotowe i wobec tego podlegało oddaleniu.

Sąd potwierdza stanowisko pozwanej, że nie ma prawnej możliwości przymuszenia członków Wspólnoty do wzięcia udziału w głosowaniu. Powództwo powinno zatem zostać w tej części oddalone niezależnie od merytorycznej oceny zasadności projektu uchwały, z którym faktycznie mamy do czynienia.

Apelację od wyroku Sądu I instancji wywiódł powód żądając jego zmiany i uchylenia uchwał nr (...). Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono obrazę przepisów prawa materialnego w postaci:

1. art. 6 w zw. z art. 27 ustawy o własności lokali poprzez niewłaściwe jego zastosowanie polegające na uznaniu uchwały nr 12 z dnia 28 listopada 2016

roku za ważną pomimo, że podjęta została między innymi w
trybie indywidualnego zbierania głosów a mimo to nie
zapewniono udziału w głosowaniu wszystkich członków wspólnoty, poprzestając jedynie za zebraniem głosów od tych głosujących za uchwałą co skutkowało naruszeniem prawa członków pominiętych do współudziału w zarządzie nieruchomością wspólną,

2. art. 140 kodeksu cywilnego polegająca jego błędnej wykładni i na uznaniu uchwały nr (...)z dnia 28 listopada 2016 roku za nienaruszającą interesów powoda ani zasad prawidłowego do bezpośredniej ingerencji w prawo własności powoda, które nie może być naruszone uchwałą wspólnoty,

3. obrazę prawa materialnego a to art. 23 w zw. z art. 25 ustawy o własności lokali polegający na ich nieprawidłowej wykładni i przyjęciu, że uchwała nr(...) z dnia 28 listopada 2016 roku nie istnieje a tym samym brak jest w tym zakresie substratu zaskarżenia podczas gdy prawidłowa wykładnia tych przepisów, zwłaszcza w kontekście braku norm upoważniających właścicieli lokalu do sądowego dochodzenia swoich praw wobec uchwałodawczej bezczynności wspólnoty powinna prowadzić do wniosku, że w przypadku nieuzyskania wymaganej większości głosów przez uchwałę o treści pozytywnej dotykającej sfery praw i interesów członków wspólnoty dochodzi jednocześnie do podjęcia analogicznej uchwały negatywnej, która podlega sadowej kontroli.

W sporządzonej przez siebie osobiście apelacji powód zażądał uchylenia wyroku Sądu I instancji i obciążenia pozwanej kosztami postępowania.

W uzasadnieniu podano, że zezwolenie powoda na dokonanie planowanej przebudowy byłoby przyzwoleniem na dokonaną samowolę budowlaną kosztem lokalu powoda na parterze. Organy administracji PINB i Urząd Miasta od ponad 20 lat świadomym działaniem pomijają ujawnienie obecności tej samowoli budowlanej. Żaden dokument sporządzony na okoliczność prywatyzacji lokalu powoda na parterze i lokalu w piwnicy (...) nie ujawnia dokonanego wyburzenia stropu nad zejściem do lokalu w piwnicy. Mimo upływu 20 lat od prywatyzacji lokalu na parterze organ PINB i Urzędu Miasta usiłują zachować skos samowolę budowlaną w lokalu powoda bez respektu przestrzegania prawa własności zagwarantowanej nawet Konstytucja i Ustawą Prawo budowlane która nakazuje dokonać likwidacje samowole budowlane. Powód wyraził niezrozumienie dlaczego w uzasadnieniu wyroku Sąd pomija milczeniem o obecności w aktach tak bardzo bulwersujących dowodów w sprawie świadczących o samowoli budowlanej. Sąd również nie ujawnia faktu, że w zamiarze ujawnionym w rysunku zaplanowany skos ma być większy tzn. głębiej wchodzić w przestrzeń lokalu na parterze i ma być wyższy, co ujawnia dokumentacja i co w efekcie prowadzi do pomniejszenia powierzchni lokalu powoda. Sąd w swym uzasadnieniu wyroku świadomie nie ujawnia obecności w lokalu w piwnicy ani jednej z 17 obecnych niezgodności z prawem w tym nawet brak przekształcenia lokalu w piwnicy na lokal użytkowy.

Pozwana zażądała oddalenia apelacji i zasądzenia od powoda kosztów postępowania odwoławczego.

***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja nie była słuszna.

Sąd odwoławczy podziela ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy, podnosząc, iż nie były one sporne co do kwestii istotnych z punktu widzenia roszczeń, których ochrony w niniejszej sprawie domagał się powód. Przy czym wskazać należy, iż powód negatywnie odnosi się do pominięcia, w jego ocenie, istotnych elementów stanu faktycznego, które winny wpłynąć na podzielenie przez Sąd I instancji jego stanowiska procesowego. Pogląd taki nie jest słuszny, gdyż o tym, czy dana okoliczność jest istotna dla rozstrzygnięcia nie decyduje wola strony, lecz to, jakie okoliczności w świetle przepisów prawa materialnego przesądzają o istnieniu roszczenia i jego wysokości (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 27 listopada 2014 r. I ACa 752/14). Zgodnie natomiast z treścią art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie.

Nie może budzić wątpliwości to, że relacje administacyjno – prawne, które doprowadziły do wydania przez Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzji z 23 czerwca 2015 r. nakazującej pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości części obiektu i wykonanie remontu – przebudowy części przegrody zlokalizowanej pomiędzy lokalami w poziomie piwnicy i parteru budynku przy ul (...) w S. są dla interesów powoda istotne. Podobnie jak i treść rozwiązania techniczne zawarte w projekcie budowlano-wykonawczym odbudowy fragmentu stropu między lokalami na poziomie piwnicy i parteru wraz z załącznikami. Tym niemniej okoliczności te nie mogą wpłynąć na sposób rozpoznania wyartykułowanych przez powoda żądań uchylenia uchwały nr (...)i „uchwały nr (...)" z dnia 28 listopada 2016 r. inaczej aniżeli wynikało by ze sposobu sformułowania tych żądań oraz treści podważanych uchwał. Przy czym dodać należy, że merytoryczna prawidłowość ostatecznych rozstrzygnięć zapadłych w toku postępowania administracyjnego nie podlega kontroli sądu powszechnego (rozszerzony wywód w tej kwestii zawiera uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 3 lipca 2015 r. IV CSK 636/14).

Odnosząc się do zarzutów przedstawionych w apelacji sporządzonej przez pełnomocnika powoda przede wszystkim za niesłuszny uznać należy zarzut zmierzający do wykazania, iż Sąd I instancji naruszył prawo materialne w postaci art. 6 w zw. z art. 27 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. z dnia 30 października 2015 r. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892, zwanej dalej Ustawą) poprzez niewłaściwe jego zastosowanie i przyjęcie, jak należy rozumieć intencję skarżącego, że uchwała nr 12 została podjęta między innymi w trybie indywidualnego zbierania głosów, w warunkach niezapewnienia udziału w głosowaniu wszystkich członków wspólnoty, co miało polegać na poprzestaniu na zebraniem głosów od tych głosujących za uchwałą co skutkowało naruszeniem prawa członków pominiętych do współudziału w zarządzie nieruchomością wspólną.

Dostrzec należy, że powód zarzut naruszenia art. 27 Ustawy sformułował po raz pierwszy w toku postępowania apelacyjnego. Gdy tymczasem artykuł 25 ust. 1a Ustawy ogranicza w czasie prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej do 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zakreślenie terminu do zaskarżenia uchwały stwarza prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem po upływie wskazanego w nim terminu wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw zaskarżenia uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do treści przywołanego wyżej przepisu. Sąd odwoławczy dostrzega, to, że pogląd powyższy został zakwestionowany w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20.4.2011 r. (I CSK 540/10), w którym Sąd Najwyższy wyjaśnił, że w toku postępowania sądowego bada się i ustala okoliczności usprawiedliwiające uchylenie uchwały według stanu na dzień jej podjęcia, a przeciwna wykładnia art. 25 ust. 1 Ustawy mogłaby skłaniać właścicieli lokali do powoływania wszystkich czterech podstaw zaskarżenia wskazanych w tym przepisie. Tym niemniej pogląd ten nie może być uznany za słuszny, gdyż przeciwstawia istotę i cel regulacji będącej przepisem prawa materialnego o charakterze bezwzględnie obowiązującym bliżej niesprecyzowanej wartości. Skoro bowiem ustawodawca przywołał zamknięty katalog podstaw zaskarżenia uchwał wspólnoty, a jest ich tylko cztery, to członek wspólnoty mieszkaniowej, który w sposób należyty dba o swoje interesy będzie w stanie przywołać je w czasie opisanym przez ustawodawcę.

Podobny pogląd został zaprezentowany w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 7 października 2016 r. (I ACa 117/16), wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 6 lutego 2014 r. (I ACa 719/13), czy wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 19 lutego 2004 r. (I ACa 1297/03).

Akceptując pogląd co do możliwości formułowania kolejnych podstaw zaskarżenia w przypadku wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały w terminie ustawowym (czego Sąd odwoławczy w niniejszej sprawie nie podziela) dostrzec jednak należy, iż ani w toku postępowania przed Sądem I instancji, ani też w toku postępowania apelacyjnego nie zaprezentowano materiału dowodowego, który uzasadniał by słuszność tego zarzutu. Uzasadnienie apelacji w tej części jest pozbawione jakichkolwiek argumentów i wniosków związanych z potencjalną możliwością zaistnienia sytuacji, w której niegłosujący nad podejmowaną uchwałą członkowie wspólnoty zostali by pozbawieniu możliwości oddania głosu. Dodać przy tym należy, iż stosownie do treści art. 381 k.p.c. sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba

powołania się na nie wynikła później. W niniejszej sprawie sąd odwoławczy nie zastosował powyższego przepisu, gdyż powód w ramach sformułowanego zarzutu nie przytoczył ani nowych faktów, ani też dowodów uzasadniających zarzut.

Odnosząc się do drugiego z zarzutów apelacyjnych wskazać należy, że Sąd I instancji art. 140 k.c. opisującego zakres władztwa właściciela nieruchomości, w niniejszej sprawie lokalu, nie naruszył. Chociaż co do zasady każde wtargnięcie w przestrzeń wyznaczoną murami nieruchomości wspólnej, tj. w obręb nieruchomości lokalowej winno być uznane za naruszające interes jago właściciele. Bezpodstawnie jednak powód naruszenia swoich interesów upatruje w treści uchwały nr 12, której celem było wyrażenie zgody na wykonanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej na wykonanie remontu - przebudowy części przegrody zlokalizowanej pomiędzy lokalami w poziomie piwnicy (nr (...)) i parteru budynku (nr (...)) zgodnie z nakazem Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 23 czerwca 2015 r. i upoważnienie Zarządu Wspólnoty (...) do realizacji wskazanej uchwały. Sam zresztą powód dostrzega potrzebę wykonania prac tego rodzaju skoro część przegrody między lokalem powoda i lokalem (...) była zbudowana z nieodpornej na ogień dykty. Inną kwestią jest natomiast sposób wykonania takiej dokumentacji i przyjęte rozwiązania techniczne mające prowadzić do osiągnięcia celu, w związku z którym wydano wyżej opisaną decyzję administracyjną. Niewątpliwie prace projektowe zmierzające do utrwalania bezprawia budowlanego, a wręcz zwiększenia jego zakresu, w niniejszej sprawie poprzez powiększenie powierzchni skosu „wnikającego" w przestrzeń lokalu powoda (k. 219) stanowią naruszenie jego praw właścicielskich. Tym niemniej kwestia ta nie może podważać konieczności poprzedzenia prac projektowych powzięciem uchwały wspólnoty. Zaskarżona uchwała nie odnosiła się, z przyczyn oczywistych, do rozwiązań technicznych związanych z przebudową przegrody między lokalem powoda a lokalem użytkowym położonym w piwnicy, więc nie mogła stanowić naruszenia art. 140 k.c.

Za niesłuszny uznać należy zarzut naruszenia art. 23 w zw. z art. 25 Ustawy. O podjęciu tzw. uchwały negatywnej można mówić wyłącznie wtedy, gdyby projektem uchwały objęto jakąś negatywna treść (np. odmowę zgody), a większość głosujących wsparłaby taką negatywną dyspozycję. Nie ma natomiast uchwały negatywnej, gdy większość głosów członków wspólnoty - właścicieli lokali, głosuje przeciwko podjęciu uchwały o określonej treści. Stanowisko o istnieniu uchwały negatywnej bazuje tu na swoistym domniemaniu podjęcia uchwały o przeciwnej treści niż uchwała głosowana - do czego nie ma podstaw. Jak bowiem wynika z art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. Ustawy uchwały zapadają większością głosów oddanych za uchwałą. Istota podjęcia uchwały jest uzyskanie przez nią w głosowaniu większości głosów.

Tak m.in. orzekł Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 13 września 2016 r. (I ACa 296/16) wskazując, że na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali można zaskarżyć z określonych powodów podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwałę. Odmowa podjęcia uchwały o określonej treści nie jest i nie może być równoznaczna z podjęciem uchwały o treści negatywnej. Tym samym odmowa podjęcia przez Wspólnotę uchwały w tej sprawie nie była równoznaczna z odmową zezwolenia powódce na przeprowadzenie planowanych prac, a tylko w takim przypadku możliwe byłoby jej zaskarżenie. Sąd podkreślił, że przedmiotem kontroli sądowej może być uchwała podjęta, nie zaś ta, która wskutek nieuzyskania wymaganej większości podjęta nie została. Przeciwny pogląd prowadziłby, zdaniem Sądu, do nieakceptowalnej sytuacji, w której to sąd swoim wyrokiem narzucałby członkom wspólnot mieszkaniowych jakiej treści uchwałę winni podjąć. Sąd zauważył, że ustawodawca wyjątkowo możliwość taką dopuścił w art. 24 ustawy, ale z uwagi na określone w nim ukształtowanie podmiotowe oraz przewidziany w nim tryb postępowania przepis ten nie mógł stanowić podstawy rozstrzygnięcia w tej sprawie.

Podobny pogląd wypowiedział Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 7 czerwca 2016 r. (I ACa 307/16).

Sąd odwoławczy dostrzega fakt, iż w orzecznictwie Sądu Najwyższego w stanach faktycznych dotyczących podejmowania uchwał przez kolegialne organy spółek kapitałowych, wypowiadany był pogląd co do dopuszczalności zaskarżenia tzw. uchwał negatywnych. Już tylko treść uzasadnienia wyroku z dnia 3 czerwca 2015 r. wydanego w sprawie V CSK 592/14 wskazuje na rozbieżność poglądów różnych składów tego Sądu warunkowaną specyfiką stanów faktycznych, na kanwie których orzeczenia te były wydawane.

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy dostrzec należy, iż skutek związany z ewentualnym uwzględnieniem powództwa o uchylenie uchwały nieistniejącej będzie polegał na tym, że wspólnota była by zobowiązana do ponownego podjęcie głosowania nad zaproponowaną przez powoda uchwałą. Powód jednak nie podjął jakiegokolwiek inicjatywy dowodowej, a nawet nie sformułował odnoście uchwały nr 13 tezy, która pozwoliła by zracjonalizować pogląd o konieczności ponownego głosowania nad uchwałą nr (...).

Przytoczone okoliczności sprawiają, że nie zachodzi konieczność odnoszenia się do argumentacji zaprezentowanej w apelacji sporządzonej osobiście przez powoda. Zarzuty tam zaprezentowane ani samodzielnie, ani też w powiązaniu z zarzutami zredagowanymi przez pełnomocnika powoda nie mogły prowadzić do podważenia zaskarżonego orzeczenia.

Mając powyższe na uwadze w oparciu o treść art. 385 k.p.c. apelację powoda oddalono, zaś w oparciu o treść art. 98 § 1 k.p.c. powoda obciążono kosztami poniesionymi przez pozwanego w postępowaniu odwoławczym w postaci wynagrodzenia jego pełnomocnika ustalonego w stawce minimalnej, tj. kwotę 270 (§ 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).

Dodatkowo, przyznano do od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie na rzecz adwokata P. Z. kwotę 221 złotych i 40 groszy, w tym podatek od towarów i usług, tytułem pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym (§ 16 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez skarb państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu z dnia 3 października 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1715)

Zbigniew Ciechanowicz Artur Kowalewski Dorota Gamrat – Kubeczak