

Sygn. akt I ACa 933/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Chojnowski
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska (spr.) SA Beata Wojtasiak
Protokolant	:	Anna Bogusławska

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2017 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. R.**

przeciwko (...) **w O.**

**o uchylenie uchwały**

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 7 września 2016 r. sygn. akt I C 251/16

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

(...)

## UZASADNIENIE

M. R. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 8 lutego 2016 r. (...)budynku położonego w O. przy ul. (...) w części dotyczącej pkt II w całości oraz pkt III w części tj. w zakresie odnoszącym się do zawarcia umowy na prace określone w pkt II tej uchwały.

Zdaniem powódki treść zaskarżonej uchwały narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością i jej interes. Wskazała, że skutkiem uchwały jest zawarcie przez Wspólnotę umowy na wykonanie projektu związanego z odbudową tarasu według oferty wybranej przez cztery osoby wskazane w punkcie III uchwały. Z uwagi na to, że sposób dokonania

odbudowy tarasu nie będzie decyzją współwłaścicieli nieruchomości podjętą w formie uchwały, lecz decyzją tylko niektórych z nich podjętą wbrew procedurze przewidzianej dla tego typu decyzji, zdaniem powódki istniało duże prawdopodobieństwo, że sposób odbudowy będzie sprzeczny z wolą mieszkańców Wspólnoty. Podkreśliła, że sposób odbudowy tarasu powinien być przedmiotem odrębnej uchwały, skoro prace dotyczą czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

(...)przy ul. (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że zaskarżona uchwała nr (...) nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną zarówno w całości, jak i w części. Podkreśliła, że ma obowiązek wykonania prac rozbiórkowych nakazanych przez władze budowlane.

Wyrokiem z dnia 7 września 2016 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił powództwo i odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu na rzecz pozwanej.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

M. R. jest właścicielem lokalu w budynku położonym przy ul. (...). Z budynkiem tym połączona była budowla będąca dawnym składem opału. Z uwagi na jego lokalizację oraz konstrukcję, która sprawiała, że strop składu opału wystawał do wysokości około 1 m ponad poziom terenu, dach budynku służył jednocześnie jako taras stanowiący dojście do klatek schodowych. W tej części taras oddzielony był barierką i murkiem oporowym.

W sierpniu 2007 r. na zlecenie jednego z właścicieli lokalu została sporządzona opinia o stanie technicznym składu opału. W jej wnioskach wskazane zostało, że postępująca degradacja pomieszczeń składu opału zagraża bezpieczeństwu konstrukcji i użytkowników ciągu pieszego w związku z czym wymaga pilnej naprawy lub rozbiórki.

W dniu 4 lutego 2008 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w O. (dalej (...) w O.) w sprawie (...) wydał decyzję zobowiązującą pozwaną do usunięcia nieprawidłowości wskazanych w powyższej opinii.

Wobec tego, że powyższa decyzja nie została wykonana w całości (...) w O. w dniu 12 marca 2009 r. wydał decyzję nakazującą pozwanej rozbiórkę składu opału. Celem wykonania powyższej decyzji pozwana rozpoczęła prace rozbiórkowe, które ostatecznie nie zostały jednak przez nią zakończone.

W dniu 26 listopada 2012 r. (...) w O. upomniął pozwaną i wezwał do dokończenia rozbiórki. Z uwagi na brak realizacji powyższego obowiązku część członków pozwanej zawiadomiła (...) w O. o skutkach braku dokończenia prac.

W dniu 29 września 2015 r. (...) w O. wydał postanowienie o ukaraniu pozwanej grzywną w celu przymuszenia jej do zakończenia rozbiórki obiektu. W uzasadnieniu tego postanowienia (...) w O. wskazał, że na skutek przeprowadzenia w dniach 17 czerwca 2015 r. i 29 września 2015 r. wizji lokalnych stwierdzono, że do rozebrania składu opału pozostały elementy tj. uszkodzona balustrada metalowo-kamienna, część płyty żelbetowej i silnie skorodowane belki stalowe. Pomiar powierzchni zabudowy pozostałej do rozebrania wyniósł 75,41 m<sup>2</sup>.

W dniu 8 lutego 2016 r., właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...). W jej pkt I upoważnili (...) do zbierania ofert na wykonanie pozostałych prac rozbiórkowych; w pkt II upoważnili (...) do zebrania ofert na opracowanie projektu wraz z kosztorysem na odbudowę tarasu z chodnikiem dojścia do klatek schodowych nr (...); w pkt III upoważnili (...) do zawarcia umów z wykonawcami wskazanymi przez współwłaścicieli reprezentowanych przez A. S., A. F., M. G. i P. K. i do zapłaty faktury na wykonane prace z funduszu remontowego Wspólnoty. Powódka głosowała przeciwko uchwale, a o jej treści została zawiadomiona 2 marca 2016 r.

W tych okolicznościach Sąd uznał, że sformułowania zawarte w uchwale i płynąca stąd treść nie godzą w interes powódki ani pozwanej w sposób skutkujący koniecznością jej uchylenia. Podkreślił, że bezspornym w sprawie była konieczność odbudowy pomieszczenia składu i dokończenia prac, czego potwierdzeniem był także przebieg postępowania przymuszającego i treść pisma sygnowanego przez samą powódkę, w którym postulowano niezwłoczne wyegzekwowanie podjęcia prac.

Kwestią sporną było natomiast określenie sposobu wyboru koncepcji odbudowy tarasu. Z uwagi na przyjęcie różnych rozwiązań technicznych odbudowa mogła pociągać za sobą zróżnicowane koszty realizacji inwestycji.

Sąd wskazał, że wbrew twierdzeniom powódki z uchwały wprost nie wynika, że sposób odbudowy będzie lub może być zdeterminowany przez niepodlegającą kontroli decyzję osób wskazanych w uchwale. Podkreślił, że członek zarządu pozwanej na rozprawie w dniu 24 sierpnia 2016 r. stanowczo zadeklarował, że podjęcie decyzji co do ostatecznego rozwiązania i zlecenia wykonania określonych prac budowlanych będzie przedmiotem odrębnej uchwały Wspólnoty. Sąd powyższe twierdzenia pozwanej uznał za wiarygodne z uwagi na to, że uprzednio w analogiczny sposób podejmowała ona uchwały w materii dotyczącej prac budowlanych realizowanych przez konkretnego już inwestora, wyłonionego spośród członków Wspólnoty.

Podkreślił, że zaskarżona uchwała w zasadzie polega jedynie na powierzeniu pewnych czynności członkom zarządu oraz osobom im przybranym, przy czym charakter poruczonych czynności skłania do uznania, iż powierzenie to nosi cechy umocowania do czynności nieprzekraczających zakresu zwykłego zarządu sprawami Wspólnoty.

Zauważył, że sposób odbudowy może być determinowany różnymi elementami czy kryteriami, takimi jak choćby należyte wkomponowanie obiektu w otoczenie, uprzednie uzgodnienie rozwiązania z konserwatorem zabytków. Wybór ofert jednak będzie dokonany na konkretny projekt, a jego opracowanie, z uwagi na charakter „przedinwestycyjny”, nie będzie prowadziło wprost do przystąpienia do realizacji prac budowlanych.

Sąd wskazał także, że ewentualny ramowy projekt wraz z kosztorysem nie powinien stanowić wydatku istotnego z punktu widzenia finansów całej, dużej wspólnoty.

Zdaniem Sądu, na etapie rozpoznawania sprawy nie było także podstaw do zakładania, że członkowie zarządu i osoby im przybrane będą działać w sposób sprzeczny z celem odbudowy. Uznał też, że kwestie takie jak np. wybór ofert na projekt i kosztorys wykonania innych prac o charakterze remontowym i odtworzeniowym, z uwagi na rozwiązania techniczne wymagają szczególnej wiedzy w związku z tym kwestia ich ewentualnego wyboru przez węższe grono osób, przy założeniu działania racjonalnego, nie stanowi naruszenia interesu Wspólnoty.

Odwołując się do treści art. 25 ustawy o własności lokali wskazał, że zebrany w sprawie materiał dowodowy, a przede wszystkim niesporne i ustalone na rozprawie pomiędzy stronami okoliczności dają podstawy dla uznania, że zaskarżona uchwała nie wypełnia dyspozycji powyższego przepisu. Podkreślił, że treść uchwały nie narusza uzasadnionego interesu powódki lub pozwanej, gdyż zmierza do realizacji poprawy warunków dostępu do budynku, bezpieczeństwa mieszkańców a przede wszystkim jest konsekwencją wydanych nakazów administracyjnych.

W związku z tym Sąd uznał, że powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzekł na zasadzie art. 102 k.p.c., uznając, że powódka mogła tkwić w uzasadnionym przekonaniu co do swych racji, w szczególności z uwagi na przebieg innego toczącego się przed Sądem Rejonowym w Olsztynie postępowania.

Apelację od tego wyroku wywiodła powódka, zaskarżając go w części tj. co do pkt I oraz pkt II w zakresie nieobciążenia pozwanej kosztami procesu. Sądowi Okręgowemu zarzuciła:

1. błędne przyjęcie, że zaskarżona uchwała, dotycząca wykonania projektu budowlanego nie stanowi części procesu budowy zmierzającego do przebudowy nieruchomości wspólnej, czyli do czynności nieprzekraczających zwykłego zarządu;
2. błędne przyjęcie, że treść uchwały nie godzi w jej interes, ani interes Wspólnoty,
3. błędne uznanie, że wybór projektu odbudowy tarasu będzie przedmiotem kolejnej uchwały Wspólnoty;

4. naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez błędne uznanie, że złożenie przez pozwaną deklaracji objęcia przedmiotem dalszej uchwały co do „ostatecznego rozwiązania” tj. projektu odbudowy tarasu nie jest przyznaniem zasadności roszczenia i uznaniem, że projekt odbudowy powinien być przedmiotem uchwały Wspólnoty;

5. naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez uznanie, że zaskarżona uchwała nie narusza prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

W związku z powyższym wniosła o zmianę powyższego wyroku poprzez uchylenie uchwały nr (...) z dnia 8 lutego 2016 r. (...) budynku położonego w O. przy ul. (...) w części dotyczącej pkt II oraz pkt III w zakresie odnoszącym się do zawarcia umowy na prace określone w pkt II oraz zasądzenie kosztów procesu, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji celem ponownego rozpoznania.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.**

Na wstępie wskazać należy, że uzasadnienie Sądu Okręgowego istotnie zawiera pewne nieścisłości i mankamenty, które widoczne są w szczególności w używaniu nieprecyzyjnych sformułowań tego rodzaju jak „wydaje się”, „można przypuszczać”. Niemniej jednak istotne ustalenia faktyczne zostały dokonane prawidłowo. Ocena prawna co do braku podstaw do uchylenia uchwały w zaskarżonej części jest trafna i została podzielona przez Sąd Apelacyjny.

Nie może budzić wątpliwości, że z uwagi na wykonanie prac rozbiórkowych istnieje obiektywna potrzeba zagwarantowania dojścia do klatek schodowych nr (...). By móc przystąpić do wykonania tych prac niezbędne jest przystąpienie do wykonywania prac przygotowawczych. Za takowe należy uznać zebranie ofert na opracowanie projektu wraz z kosztorysem. Powódka we wniesionej apelacji nie artykułuje wprost zarzutów odnoszących się do tej części zaskarżonej uchwały, a więc jej punktu II. Nie sposób uznać twierdzeń powódki, iż Wspólnota upoważniając Zarząd (...), czyli administratora pozwanej do zebrania ofert na opracowanie projektu z kosztorysem na odbudowę tarasu z chodnikiem dojścia do klatek schodowych nr (...), naruszyła art. 25 ustawy o własności lokali, a więc zasady prawidłowego zarządu nieruchomością. Oferty te – połączone z kosztorysem – zobrazują sposób odbudowy oraz koszty tychże prac.

Bardziej sporną kwestią – w świetle zarzutów apelacji – jest pkt III zaskarżonej uchwały. Celowym jest odwołanie się do konsekwentnych twierdzeń członka zarządu Wspólnoty – P. K., zaprezentowanych na rozprawie w Sądzie Okręgowym w dniu 24 sierpnia 2016 r. oraz na rozprawie apelacyjnej w dniu 12 kwietnia 2017 r. Wynika z nich, iż podejmując tej treści uchwałę Wspólnota miała na uwadze wybór różnych rozwiązań architektonicznych, a więc tzw. rozwiązań wstępnych, natomiast ostateczna koncepcja (realizacyjna) odbudowy – wybór jednej z przedstawionych przez wykonawców – ma być przedmiotem odrębnej uchwały Wspólnoty. Uprawnione jest stanowisko, że przygotowana – wstępna – dokumentacja niewątpliwie ułatwi właścicielom nieruchomości decyzję w przedmiocie wyboru koncepcji odbudowy tarasu z chodnikiem, bowiem będą oni mieli wiedzę co do sposobu realizacji odbudowy, jak i ewentualnych kosztów. Zdaniem Sądu Apelacyjnego twierdzenia członka zarządu Wspólnoty – P. K. odnoszące się do tej kwestii są przekonujące i właściwie zostały ocenione przez Sąd I instancji. Nie sposób podzielić stanowiska skarżącej, iż świadczą one o przyznaniu roszczenia powódki, jak i że podjęcie kolejnej uchwały przez Wspólnotę, dotyczącej wyboru projektu odbudowy tarasu, będzie bezprzedmiotowe.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko pozwanej, że uchwała w pkt III dotyczy innej kwestii niż wskazywana przez powódkę a szczegółowo wyartykułowanej w apelacji. Nie dotyczy ona wyboru ostatecznej koncepcji odbudowy tarasu z chodnikiem, a wyboru podmiotu (podmiotów), który zaprojektuje plan odbudowy budynku i przedstawi stosowny kosztorys tychże prac. Ostateczna koncepcja odbudowy tarasu z chodnikiem będzie przedmiotem innej uchwały członków pozwanej Wspólnoty.

Niewątpliwie udzielenie zgody na przebudowę nieruchomości wspólnej stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd i wymaga uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności – art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy

o własności lokali. Podkreślić jednak trzeba, że realizacja pkt III zaskarżonej uchwały, nie zmierza do przekazania kompetencji do wyboru koncepcji odbudowy tarasu z chodnikiem osobom wymienionym w pkt III uchwały.

Wbrew zarzutom apelacji uchwała w zaskarżonej części w żaden sposób nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani interesów powódki. Podjęcie jej ma bowiem na celu umożliwienie realizacji obowiązku definitywnego zakończenia rozbiórki obiektu, w związku z którym istniało realne zagrożenie dla pieszych i w związku z którym (...) w O. nałożył na pozwaną grzywnę. Obecnie, z uwagi na brak kontynuacji prac określonych w pkt II i III zaskarżonej uchwały, a więc działań koniecznych do podjęcia uchwały przez członków Wspólnoty w przedmiocie wyboru koncepcji odbudowy budynku, właściciele lokali położonych w klatce II i III korzystają z prowizorycznego dostępu do swoich lokali (tj. drewnianych kładek). Dlatego też, w interesie członków Wspólnoty leży jak najszybsze zrealizowanie zaskarżonej uchwały, gdyż tylko to umożliwi usunięcie aktualnie istniejącego stanu, w którym mieszkańcy klatek II i III mają w znaczący sposób utrudniony dostęp do mieszkań. Co więcej, realizacja tejże uchwały niewątpliwie leży także w interesie samej powódki. Wykonanie jej umożliwi bowiem podjęcie uchwały przez członków pozwanej Wspólnoty w przedmiocie wyboru koncepcji odbudowy, i tym samym wyrażenie woli przez powódkę w tym zakresie.

Z tych względów, na zasadzie art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki jako niezasadną.

O kosztach postępowania rozstrzygnął na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z § 8 ust 1 pkt 1 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r.). W niniejszej sprawie brak było podstaw do zastosowania instytucji określonej w art. 102 k.p.c. i tym samym odstąpienia od obciążania powódki tymi kosztami. Przed Sądem I instancji powódka była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, a jej powództwo zostało oddalone, dlatego też złożenie apelacji wiązało się z możliwością przewidywania braku jej uwzględnienia i zażądania zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego przez przeciwnika procesowego.

(...)