

Sygn. akt V ACa 202/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 marca 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Olga Gornowicz-Owczarek
-----------------	-----------------------------

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2022 r. w Katowicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nr(...) w M. przy ulicy (...)

przeciwko L. W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 13 lutego 2020 r., sygn. akt I C 484/19

- zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5.417 (pięć tysięcy czterysta siedemnaście) złotych tytułem kosztów postępowania;
- zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 8.050 (osiem tysięcy pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

	SSA Olga Gornowicz-Owczarek	
--	-----------------------------	--

Sygn. akt V ACa 202/20

UZASANIENIE

Powodowa Wspólnota wniosła o zobowiązanie pozwanej L. W. do złożenia oświadczenia woli, iż oddaje głos „za” przyjęciem uchwały nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości gruntowej zabudowanej nieczynną kotłownią. Dodatkowo domagała się zasądzenia od pozwanej zwrotu kosztów procesu. Uzasadniając żądanie powódka podniosła, iż nie ma miejsca na posadowienie kontenerów do składowania odpadów komunalnych i parkowania samochodów, i chce dokonać zakupu nieruchomości, która będzie przeznaczona na te cele. Została podjęta uchwała (...) dotycząca wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości gruntowej. Poza pozwaną wszyscy członkowie Wspólnoty wyrazili zgodę na nabycie. Wspólnota posiada środki na funduszu remontowym, a jej członkowie zdecydowali o

zmianie przeznaczenia zgromadzonych tam środków na zakup spornej nieruchomości. Pozwana warunkowała zgodę potrzebą uzyskania wyjaśnień, a po ich otrzymaniu zgody nie wyraziła.

Pozwana wnosząc o oddalenie powództwa wskazała, iż decyzja o finansowaniu innych wydatków niż remonty z funduszu remontowego powodowej Wspólnoty jest sprzeczna z przepisami prawa, jako naruszająca zakres uprawnień Wspólnoty przysługujący jej wobec przekazanych środków pieniężnych przez poszczególnych członków Wspólnoty. Planowany zakup nieruchomości nie może zostać zaliczony do czynności zarządu nieruchomością wspólną leżących w granicach jego kompetencji. Nadto pozwana wskazała na sprzeczność projektu z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności niewyjaśnienie kwestii dotyczących alternatywnych możliwości organizacji miejsca pod wiatę śmietnikową i postój samochodów, brak wyceny nieruchomości, którą Wspólnota chce nabyć oraz kosztów realizacji całej planowanej inwestycji. Dodatkowo na ostatniej rozprawie pozwana podniosła, iż brak jest podstawy prawnej do zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia wskazanego przez powodową Wspólnotę.

Wyrokiem z dnia 13 lutego 2020 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach zobowiązał pozwaną L. W. do złożenia oświadczenia woli, iż jest za przyjęciem Uchwały nr (...)z dnia 11 października 2018 r. właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) w budynku (...) w M., i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 9.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy oparł się na następujących ustaleniach faktycznych:

Za bezsporne Sąd Okręgowy uznał fakty, że pozwana jest członkiem powodowej Wspólnoty i nie mieszka w mieszkaniu znajdującym się w budynku Wspólnoty. Powodowa Wspólnota zgodnie obowiązującymi przepisami winna posiadać w odpowiedniej odległości od budynku swoich kontenery na gromadzenie i segregowanie odpadów (śmieci) członków Wspólnoty. Wszyscy członkowie Wspólnoty poza pozwaną wyrazili zgodę na zakup nieruchomości w celu posadowienia na niej wiaty na kontenery na śmieci i przygotowania miejsc parkingowych, oraz udzielili pełnomocnictwa do zakupu nieruchomości do ich majątków z pieniędzy zgromadzonych na funduszu remontowym Wspólnoty. Ponadto podjęli uchwałę nr (...) z dnia 4.08.2019 r. w sprawie skierowania do sądu powództwa na podstawie przepisów ustawy o własności lokali o wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli właściciela lokalu (...), który nie wyraził zgody na zakup przez Wspólnotę działki zabudowanej nieczynną kotłownią.

Na nieruchomości należącej do Wspólnoty brak jest miejsca zgodnego z obowiązującymi przepisami, na którym można posadowić kontenery na odpady i je odpowiednio zabezpieczyć zamykaną wiatą. Wcześniej członkowie Wspólnoty korzystali z terenu należącego do sąsiedniej wspólnoty, na której wybudowano miejsce do gromadzenia odpadów. Między tymi wspólnotami została zawarta umowa na 10 lat, na mocy której powodowa Wspólnota mogła korzystać z tego „kontenerowiska” (śmietnika). Okres 10 lat minął i umowę przedłużano dwukrotnie - w lipcu i sierpniu 2019. Pomimo starań umowa nie została przedłużona z uwagi na obawy członków sąsiedniej wspólnoty dotyczących sposobu segregowania odpadów.

Obecnie powodowa Wspólnota wynajmuje teren od Gminy o powierzchni ok. 14 m², który utwardziła, na którym posadowiła kontenery na śmieci, jednak ich nie zabudowała wiatą. Teren został wynajęty na 3 lata, docelowo jest to teren przeznaczony przez Gminę na sprzedaż jako teren inwestycyjny. Działka wynajęta jest niewielką częścią nieruchomości należącej do Gminy. Kontenery posadowione na tej działce są ogólnodostępne i znajdują się w odległości 100 metrów od budynku Wspólnoty, a powinny 80 metrów od najdalszego wejścia. Z żadnej strony budynku Wspólnoty nie można posadowić wiaty bez naruszenia obowiązujących przepisów, które przewidują konieczność zachowania odpowiedniej odległości od dróg gminnych i okien budynku. Pozwana nie bierze systematycznego udziału w zebraniach Wspólnoty, na których ta sprawa była wielokrotnie omawiana. Zgłaszane przez nią propozycje posadowienia wiaty na kontenery zarówno na zebraniu, jak i w czasie rozprawy nie uwzględniają obowiązujących w tym zakresie przepisów.

Obecnie wszyscy mieszkańcy, zatem też członkowie Wspólnot mają obowiązek sortowania odpadów. Cena wywozu odpadów niesortowanych jest dwukrotnie wyższa od sortowanych i wynosi odpowiednio 24 i 48 zł za osobę.

Wybudowanie zamykanej wiaty uniemożliwi podrzucanie odpadów nieposegregowanych, co obecnie ma miejsce bo kontenery stoją przy drodze. Wspólnota liczy 78 członków, w niektórych mieszkaniach mieszka więcej niż jedna osoba i każda obecnie płaci po 24 zł za wywóz śmieci. Odpowiedzialność za niesortowanie śmieci jest zbiorowa i obciąża wszystkich członków Wspólnoty w przypadku złego segregowania. Opłaty za śmieci uiszczane są z opłaty eksploatacyjnej.

Wspólnota nie ma także swoich miejsc parkingowych. Korzysta z miejsc parkingowych należących do sąsiedniej wspólnoty nieodpłatnie, w zamian za co pokrywa koszty związane z opłatami za plac zabaw należącym do tej Wspólnoty. Wzdłuż drogi gminnej sąsiadujących z powodową Wspólnotą, w której jest 55 lokali mieszkalnych i sąsiednią, w której znajduje się 50 lokali znajdują się ogólnodostępne miejsca parkingowe – około 40. Na osiedlu jest łącznie 14 budynków i te miejsca teoretycznie są przeznaczone dla wszystkich mieszkańców. Zasada parkowania jest taka, że kto pierwszy przyjedzie ten parkuje swój samochód. Zdarza się że po powrocie z pracy w godzinach nocnych (część mieszkańców pracuje na lotnisku) mieszkańcy pozostawiają swoje samochody bezpośrednio przy wejściu na klatki schodowe uniemożliwiając poruszanie się starszym ludziom.

Budynek należący do Wspólnoty ma 46 lat. Wspólnota nie ma większych planów remontowych poza bieżącymi pracami. O stan techniczny budynku dba zarządca, co roku inspektor nadzoru sprawdza stan techniczny i ustala się jakie prace należy wykonać. Średni koszt rocznych prac konserwacyjnych to ok. 15.000 -20.000 zł. Budynek jest ocieplony, ma wyremontowany dach, posiada swoją kotłownię. Dziewięć lat temu była malowana klatka schodowa i wymieniana instalacja elektryczna oraz elementy konieczne instalacji wodno-kanalizacyjnej. Pozwana nie zgłaszała konieczności wykonania prac remontowych na klatce, chociaż uważa, że nie była w niej wymieniana instalacja co i wodno – kanalizacyjna.

Wspólnota, planując od dłuższego czasu zakup nieruchomości zgromadziła na koncie oszczędnościowym z funduszu remontowego kwotę 313.000 zł, ponadto dysponuje gotówką na koncie bieżącym w wysokości 19.000 zł.

Nieruchomość, którą powodowa Wspólnota planowała kupić to działka o powierzchni 520 m², zabudowana nieużywaną kotłownią, którą po kupieniu nieruchomości należałoby wyburzyć, a samą nieruchomość dostosować do umieszczenia na niej zamykanej wiaty na kontenery dla powodowej Wspólnoty. Poza pomieszczeniami na kontenery na działce byłoby miejsce parkingowe na około 10 samochodów. Cena działki została ustalona po negocjacjach z jej właścicielem. Udało się zmniejszyć cenę z początkowych 120.000 zł do 80.000 zł i jest to cena rynkowa, nadto wynegocjowano z właścicielem, że przywiezie piasek i gruz, żeby zlikwidować nierówności terenu. Łączny koszt dostosowania działki do potrzeb Wspólnoty obliczony jest na 130.000 zł na którą składa się: 15.000- 20.000 zł wybudowanie wiaty, 30.000 zł wyburzenie kotłowni, 80.000 zł wybrukowanie terenu. Informacje dotyczące powyższych kosztów ustalił zarządca na podstawie zapytania ofertowego. Prace będą wykonywane sukcesywnie. Właściciel tej działki nie zgodził się na jej wynajem.

Sąsiednia Wspólnota, początkowo zainteresowana wspólną inwestycją, znalazła miejsce na którym z naruszeniem przepisów prawa, ale za zgodą wójta, może posadzić wiatę na kontenery. Na nieruchomości powodowej Wspólnoty takiego miejsca nie ma.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy uznał żądanie pozwu za zasadne.

Wyszedł z założenia, że czynność prawna w postaci nabycia nieruchomości przez powodową Wspólnotę jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. W przypadku podejmowania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu konieczna jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej, a w odniesieniu do niektórych czynności także stosowne pełnomocnictwo. Ustawodawca wskazał także przykładowo czynności, na dokonanie których konieczna jest zgoda właścicieli lokali wyrażona w formie uchwały. Zgodnie z art. 22.2 ustawy o własności lokali do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Taka sytuacja dotyczy tylko uchwały

udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, nie dotyczy zaś uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie przez zarząd jakiegokolwiek czynności. Podjęcie czynności przekraczającej zwykły zarząd bez uzyskania uchwały wyrażającej zgodę właścicieli lokali na jej dokonanie skutkuje bezwzględną nieważnością tej czynności.

Przepis art.21 ust.1 i 3 u.w.l. stanowi, że zarząd (w znaczeniu podmiotowym) jest organem wspólnoty mieszkaniowej i dokonuje czynności związanych z jej bieżącym administrowaniem, jak również czynności przekraczających zwykły zarząd na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez członków wspólnoty mieszkaniowej w uchwale. Zarząd na podstawie pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 22 ust. 2, składa oświadczenia w celu wykonania uchwał w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, a dotyczących między innymi nabycia nieruchomości ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali. Jednak czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, niewymienione w art.21 ust.3.1 u.w.l. muszą być dokonywane bezpośrednio przez samych właścicieli lokali - w tym czynności określone w art.22 ust.3.6a, tj. nabycie nieruchomości.

Posiłkując się ugruntowanymi poglądami doktryny, Sąd Okręgowy stwierdził, że należy rozważyć podstawowy problem, tj. możliwość powiększenia nieruchomości wspólnej przez wspólnotę mieszkaniową. W art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l., usytuowanym w katalogu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, jest mowa ogólnie o „nabyciu nieruchomości”, a w związku z tym wykładnia literalna prowadzi do wniosku, że decyzję o nabyciu podejmuje wspólnota mieszkaniowa w trybie określonym w art. 23 ust. 2 u.w.l., a jednocześnie brakuje przepisu szczególnego, który pozwalałby na nabycie ze skutkami do majątku innego podmiotu – tak jak stanowi art. 21 ust. 3 u.w.l. – zatem, według wykładni literalnej, nabycie mogłoby nastąpić ewentualnie do majątku wspólnoty mieszkaniowej. Doktryna prezentuje stanowisko, które w tej sprawie podzielił Sąd Okręgowy, że art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l. należy rozważać razem z art. 32a u.w.l. i uznać, że w konsekwencji skutkiem zawarcia tej umowy właścicielami nabytej nieruchomości – w udziałach takich samych, jak ich udziały w nieruchomości wspólnej – stają się właściciele lokali (w rozpoznawanej sprawie – zgodnie z ich wolą wyrażoną w uchwale). Uzasadniając ten pogląd stwierdził, że chodzi o nabycie nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością wspólną w celu umożliwienia prawidłowego i racjonalnego korzystania ze z nieruchomości.

Przepis art. 32a reguluje kwestie nabycie przyległych do nieruchomości wspólnej nieruchomości gruntowych i nakłada na zarząd lub zarządcę obowiązek podjęcia określonych w nim czynności w sytuacji, gdy grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej uniemożliwia prawidłowe i racjonalne korzystanie z urządzeń z nimi związanych. Nie chodzi w nim bowiem o realizację przez wspólnoty mieszkaniowe inwestycji budowlanych, a o doprowadzenie do stanu, aby kupiony grunt umożliwiał prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń wspólnoty. W przypadku dużych wspólnot mieszkaniowych odpowiednikiem regulacji z art. 199 k.c. dotyczącym rozporządzania rzeczą wspólną jest art. 23 i 24 u.w.l. Powoduje to, że między przepisami ustawy o własności lokali i ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczącymi tej kwestii powstaje dość istotny rozdzźwięk. Analiza art.32a u.w.l. wskazuje, że przepis ten został wprowadzony do porządku prawnego, aby na podstawie przewidzianych w nim uchwał zarząd wspólnoty wykonał prawem przewidziane czynności, zmierzające do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych. Brak zgody na podjęcie uchwały w tym zakresie daje podstawę do wystąpienia do Sądu o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli, bowiem taka uchwała w ocenie Sądu wymaga jedności i to wyłącznie właściciele lokali są władni dokonać tej czynności. Zarząd wspólnoty jedynie, po ustaleniu koniecznych przesłanek, przedstawia projekty uchwał.

Odnosząc powyższe do rozpoznawanej sprawy i zgłaszanych zastrzeżeń pozwanej o braku podstawy prawnej uzasadniającej dochodzone roszczenie, Sąd Okręgowy wskazał, iż nabycie nieruchomości w trybie art. 22 ust. 6a u.w.l. wymaga zgody wszystkich członków wspólnoty. Skoro po zakupieniu nieruchomości sąsiadującej z nieruchomością Wspólnoty każdy z właścicieli, członków Wspólnoty, uzyska udział we współwłasności tej nieruchomości, zgodnie z decyzją członków Wspólnoty zawartą w uchwale nr (...) - wszyscy właściciele winni wyrazić zgodę na nabycie terenu przyległego do nieruchomości wspólnej do ich majątku, a nie do majątku Wspólnoty w drodze uchwały. Uchwała ta została podjęta na 2 częściach zebrania z udziałem notariusza, oraz w drodze indywidualnych aktów notarialnych – oświadczeń o potwierdzeniu podjętych uchwał nr (...) i (...). Zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli,

iż glosuje za przyjęciem uchwały nr (...) podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową nr (...) w M. ul. (...) pozwoli na kontynuowanie czynności mających na celu zakup nieruchomości koniecznej powodowej Wspólnocie w szczególności na posadowienie na niej zamkniętej wiaty na pojemniki na odpady wyłącznie na potrzeby członków powodowej Wspólnoty.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że pozwana wnosząc o oddalenie powództwa wskazała, poza brakiem podstawy prawnej do zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia wskazanego przez powodową Wspólnotę także, iż:

- decyzja o finansowaniu innych wydatków niż remonty z funduszu remontowego powodowej wspólnoty jest sprzeczna z przepisami prawa jako naruszająca zakres uprawnień Wspólnoty przysługujący jej wobec przekazanych środków pieniężnych przez poszczególnych członków Wspólnoty,
- projekt zakupu jest sprzeczny z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną,
- nie zostały wyjaśnione kwestie dotyczących alternatywnych możliwości organizacji miejsca pod wiatę śmietnikową i postój samochodów,
- brak wyceny nieruchomości, którą Wspólnota chce nabyć oraz kosztów realizacji całej planowanej inwestycji.

Odnosząc się kolejno do zarzutów pozwanej Sąd Okręgowy stwierdził, iż przepis art. 14 u.w.l. nie ma istotnego waloru normatywnego, wymienia przykładowo, co składa się na koszty zarządu nieruchomością wspólną, tworzy opisowy obraz zasadniczych kosztów obciążających właścicieli lokali zamieszkujących w danym budynku lub zespole budynków. Wydatki na remonty i bieżącą konserwację stanowią jedną z kategorii kosztów zarządu nieruchomością wspólną, przy czym wydatek może służyć na przykład zarówno celom remontowym, jak i inwestycyjnym, w tym usprawnieniu funkcjonowania nieruchomości wspólnej. Granicami dyspozycji środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym może być zasadniczo prawidłowe gospodarowanie oraz zakaz pokrzywdzenia członków wspólnoty. Nie sposób dopatrzeć się sprzeczności z prawem w pomieszczeniu w funduszu remontowym środków przewidzianych na inne cele niż wąsko rozumiane remonty, wg definicji wynikającej z prawa budowlanego. Nic nie stoi na przeszkodzie, żeby tworzący wspólnotę właściciele lokali nadali temu pojęciu inne niż wynikałoby to z ustawy specyficzne znaczenie.

Nieruchomość potrzebna jest przede wszystkim na posadowienie na niej zamykanej wiaty na kontenery na odpady, służące całej Wspólnocie, zabezpieczającej przed nieodpowiednią segregacją odpadów, skutkującą możliwością 100% podwyższenia opłat za wywóz odpadów każdemu z mieszkańców tej Wspólnoty. Taka sytuacja niewątpliwie nie leży w interesie członków Wspólnoty i może znacznie podwyższyć koszty eksploatacyjne całej Wspólnoty. W ocenie Sądu Okręgowego, gdyby nieruchomość, którą chce zakupić Wspólnota miałyby jedynie poprawić komfort właścicielom 10 samochodów, bo tyle miejsc parkingowych na niej także można wygospodarować, projekt zakupu byłby sprzeczny z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Służyć ma ona jednak głównie wybudowaniu zamykanej wiaty na kontenery, co wynika ze zgromadzonego materiału i pozwoli na prawidłowe zarządzanie nieruchomością. Skutkiem zawarcia tej umowy właścicielami nabytej nieruchomości – w udziałach takich samych jak ich udziały w nieruchomości wspólnej – stają się właściciele lokali, bowiem nieruchomość ma zostać nabyta do majątku każdego z właścicieli.

Nie można zgodzić się także z zarzutem pozwanej, że nie zostały wyjaśnione kwestie dotyczące alternatywnych możliwości organizacji miejsca pod wiatę śmietnikową i postój samochodów. Proponowane przez pozwaną lokalizacje umieszczenia wiaty na kontenery nie mogła zostać zaakceptowana z uwagi wielkość nieruchomości należącej do Wspólnoty, jej kształt i w konsekwencji niezgodność propozycji z obowiązującymi przepisami.

Także okoliczności negocjacji ceny nieruchomości, na wynajęcie której właściciel się nie zgodził i wartość przewidywanych wydatków na jej dostosowanie do potrzeb Wspólnoty zostały szczegółowo przedstawione pozwanej. Zarząd Wspólnoty wraz z zarządcą wynegocjowali obniżenie ceny o 40.000zł. Obecna cena stanowi cenę rynkową. Koszty przyszłego remontu ustalone zostały na podstawie zapytania ofertowego, a prace będą wykonywane sukcesywnie. Zgromadzone do tej chwili środki pozwolą na wykonanie tych prac, nie pozbawiając Wspólnoty

wszystkich pieniędzy zgromadzonych na funduszu remontowym. W dalszym ciągu będzie możliwość wykonania prac innych niż bieżące prace konserwacyjne, gdyby zaszła taka konieczność.

Reasumując, Wspólnota reprezentowana przez zarząd, w celu utrzymania nieruchomości wspólnej i prawidłowego korzystania z lokali stanowiących własność poszczególnych właścicieli może podejmować wszelkie działania, w tym także nabywać nieruchomości, o ile jest to związane ze sprawowaniem prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Zakup nieruchomości dla potrzeb przede wszystkim wybudowania wiaty na kontenery na odpady jest zgodny z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, z interesem członków Wspólnoty, zwiększa użyteczność nieruchomości wspólnej. W konsekwencji uznać należy, że w kompetencjach wspólnoty mieści się nabycie nieruchomości sąsiedniej, bowiem czynność taka jest funkcjonalnie powiązana z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania wspólnoty.

Na podstawie art. 64 k.c. można dochodzić zobowiązania strony do złożenia oświadczenia woli o określonej treści, zgodnie z tym przepisem prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające obowiązek danej osoby do złożenia oznaczonego oświadczenia woli, zastępuje to oświadczenie. Regulacja art. 64 k.c. pozwala zatem na wywołanie skutków prawnych związanych z oświadczeniem woli, którego odmawia podmiot, a orzeczenie stwierdzające obowiązek złożenia oświadczenia woli ma charakter konstytutywny i zastępuje formę szczególną wymaganą przez przepisy prawa dla zastępowanego oświadczenia woli. O uchyłaniu się od złożenia wymaganego oświadczenia woli można mówić wtedy, gdy podmiot zobowiązany wyraźnie odmawia jego złożenia albo zachowuje się biernie, pomimo ciążącego na nim obowiązku złożenia takiego oświadczenia. W orzecznictwie bezsporne jest, że art. 64 k.c. może mieć zastosowanie tylko wówczas, gdy istnieje cywilnoprawny obowiązek dokonania określonej czynności prawnej (złożenia oświadczenia woli). Z obowiązkiem tym musi być skorelowane odpowiednie uprawnienie drugiej strony o charakterze roszczenia cywilnoprawnego. Przesłanka ta jest spełniona, gdy możliwe jest określenie konkretnej treści oświadczenia woli, które ma być złożone przez zobowiązanego. W ocenie Sądu Okręgowego, jedynie w drodze niniejszego powództwa Wspólnota będzie mogła podjąć dalsze konieczne kroki do zakupu działki potrzebnej dla prawidłowego gospodarowania nieruchomością, a do podjęcia tych czynności potrzebna jest jednomyślność wszystkich członków Wspólnoty.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, która domagała się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa i zasądzenia kosztów za obie instancje.

Pozwana zarzuciła:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powódka wykazała spełnienie przesłanki warunkującej nabycie sąsiedniej nieruchomości gruntowej przez wspólnotę mieszkaniową;
2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że cena zakupu nieruchomości sąsiedniej wynegocjowana przez zarząd wspólnoty jest ceną rynkową, a koszty inwestycji polegające na zorganizowaniu wiaty śmietnikowej i miejsc parkingowych mieszczą się w kwocie 130.000 zł, co skutkowało uznaniem, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej nr (...) jest zgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, podczas gdy pozwana nie przedstawiała żadnych dowodów pozwalających na ustalenie powyższych okoliczności;
3. naruszenie art. 14 w zw. z art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez przyjęcie, że przepis ten dopuszcza przeznaczenie środków zgromadzonych na funduszu remontowym na cele inwestycje wspólnoty mieszkaniowej, podczas gdy dopuszcza on spożytkowanie środków tam zgromadzonych wyłącznie na zachowanie substancji nieruchomości wspólnej;
4. naruszenie art. 32a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że przepis ten jest podstawą do zobowiązania członka wspólnoty, niewyrażającego zgody na nabycie nieruchomości sąsiedniej do jego majątku osobistego, do złożenia oświadczenia woli zmierzającego do nabycia tej

nieruchomości, podczas gdy przepis ten wyłącznie upoważnia zarząd do podjęcia inicjatywy w sprawie nabycia przez wspólnotę mieszkaniową nieruchomości sąsiedniej;

5. naruszenie art. 102 k.p.c. poprzez nałożenie na pozwaną obowiązku zwrotu kosztów postępowania w całości, podczas gdy okoliczności sprawy wskazują, że zgodne z zasadami słuszności było odstąpienie od obciążania pozwanej tymi kosztami, ewentualnie częściowe zasądzenie kosztów postępowania od pozwanej.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej odniosła zamierzony skutek, gdyż zarzut naruszenia prawa materialnego – art. 32a ustawy o własności lokali w związku z art. 64 k.c. zasługiwał na uwzględnienie, wskutek czego żądanie pozwu nie mogło podlegać uwzględnieniu.

Powódka domagała się złożenia przez pozwaną oświadczenia woli w postaci oddania głosu za przyjęciem uchwały w sprawie nabycia nieruchomości sąsiedniej na cele racjonalnego korzystania z nieruchomości wspólnej. W takiej sytuacji zarząd wspólnoty jest obowiązany przedstawić właścicielom lokali projekty uchwał w sprawie wyrażenia zgody na nabycie przyległych nieruchomości gruntowych umożliwiających spełnienie wymogów przewidzianych dla działek budowlanych i udzielenia zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono pełnomocnictwa do wykonania odpowiednich, prawem przewidzianych, czynności zmierzających do nabycia przyległych nieruchomości gruntowych na rzecz wspólnoty mieszkaniowej (art. 32a u.w.l.). Nabycie następuje w drodze podjęcia uchwały w tym przedmiocie przez wspólnotę mieszkaniową, a podjęcie uchwały odbywa się w trybie określonym w art. 23 ust. 2 u.w.l. Nabycie nieruchomości stanowi bowiem czynność przekraczającą zwykły zarząd (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.), a do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 u.w.l.).

Pozwana nie oddała głosu na uchwałę, wobec czego powódka zmierzała do uzyskania pozytywnego głosu za pomocą art. 64 k.c. Orzeczenie Sądu miałyby zastąpić głos pozwanej. Obowiązek oddania takiego głosu i to o określonej treści musiałyby wynikać z prawa materialnego, gdyż orzeczenie sądu jedynie stwierdza istnienie takiego obowiązku, a nie go kreuje.

Zasadność żądania nakazania złożenia oświadczenia woli określonej treści (art. 1047 k.p.c. w zw. z art. 64 k.c.) zależy jednak od istnienia materialnoprawnych przesłanek określających taki obowiązek (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2004 r., sygn. akt IV CK 519/03).

Orzecznictwo jednolicie przyjmuje, że roszczenie jest jedną z postaci prawa podmiotowego, polegającą na możliwości domagania się od konkretnej osoby oznaczonego zachowania się. Z jednej strony musi istnieć uprawnienie skonkretyzowane pod względem treści i podmiotu, z drugiej bezpośrednio przyporządkowany mu obowiązek innego określonego podmiotu, przy czym ustawodawca konstruując roszczenie musi określić albo treść prawa uprawnionego albo treść obowiązku zobowiązanego do zaspokojenia roszczenia (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2012 r., sygn. akt III CZP 94/12; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 września 2012 r., sygn. akt I CSK 96/12). Innymi słowy z obowiązujących w systemie prawa przepisów musi wynikać norma przyznająca podmiotowi uprawnionemu prawo żądania od podmiotu zobowiązanego oznaczonego zachowania się, zapewnionego możliwością jego przymusowej realizacji. Art. 64 k.c. nie jest źródłem roszczenia i nie kreuje obowiązku złożenia oświadczenia woli. Jego normatywne znaczenie sprowadza się jedynie do stwierdzenia, jakie skutki materialno - prawne wywołuje prawomocne orzeczenie sądu, którym wprost lub w sposób dorozumiany stwierdzono obowiązek złożenia oznaczonego oświadczenia woli (por. mająca moc zasady prawnej uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1967 r., sygn. akt III CZP 32/66).

Treść art. 22 i art. 32a u.w.l. nie daje podstawy do przyjęcia, że wprowadzono w nim prawo podmiotowe wspólnocie, stanowiące podstawę żądania od właściciela lokalu głosowania nad uchwałą. W przepisach brak sformułowań nakładających na właściciela wprost lub pośrednio obowiązku głosowania, nie użyto też pojęć „roszczenie” bądź „żądanie”, nie wprowadzono uprawnienia wspólnoty do „zmuszenia” właściciela do określonego działania.

Przepis art. 64 k.c. nie jest podstawą zobowiązania. Źródłem takiego obowiązku może być umowa, ustawa lub orzeczenie sądu (np. orzeczenie zwiększające wysokość świadczenia jednej ze stron na podstawie art. 357¹ k.c.) albo decyzja administracyjna. Żadna z tych podstaw nie zachodzi w realiach sprawy. Sąd Okręgowy zresztą takiej podstawy nie wskazał, choć problem zauważył. Odwołał się jedynie do argumentu, że uwzględnienie powództwa pozwoli powódce na podjęcie czynności związanych z zakupem działki. Okoliczność ta nie kreuje jednak obowiązku wynikającego z roszczenia cywilnoprawnego.

W tej sytuacji zasadnie podnosiła pozwana, że nie istnieje żadna podstawa prawna, aby stwierdzić obowiązek pozwanej jako właściciela lokalu do złożenia oświadczenia w postaci zagłosowania za przyjęciem uchwały i to bez względu na to, czego ta uchwała miałaby dotyczyć. Z tego względu powództwo nie mogło zostać uwzględnione, a pozostałe zarzuty podniesione w apelacji tracą na znaczeniu.

Zaskarżony wyrok zmieniono na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i powództwo oddalono.

Dokonano również zmiany rozstrzygnięcia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego i obciążono nimi stronę powodową jako stronę przegrywającą. Pozwana poniosła koszt wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w wysokości 5.417 zł. Wysokość wynagrodzenia określono w myśl § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Do wynagrodzenia dodano opłatę skarbową w wysokości 17 zł.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. i również obciążono nimi stronę powodową, która została zobowiązana do zwrotu pozwanej kwotę 8.050 zł, nałożyły się opłata od apelacji w wysokości 4.000 zł i wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 4.050 zł. Wysokość wynagrodzenia określono w myśl § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.