

Sygn. akt I ACa 736/12

Sygn. akt I ACa 736/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ewa Kaniok (spr.)

Sędzia SA Robert Obrębski

Sędzia SO (del.) Joanna Zaporowska

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały nr(...)

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 12 kwietnia 2012 r.

sygn. akt I C 624/11

1. **oddala apelację;**

2. **przyznaje i nakazuje wypłacić adwokatowi L. M. ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych powiększoną o należy podatek od towarów i usług tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powódce z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

I ACa 736/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20.06.2011 r. T. K. wniosła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na adaptację, zmianę przeznaczenia i sprzedaż lokali powstałych w wyniku adaptacji części wspólnych nieruchomości.

Powódka wskazała, że uchwała została podjęta na zebraniu, o którym nie została powiadomiona, oraz że szkodzi ona interesom powódki, albowiem dotyczy pomieszczenia strychowego, którego współwłaścicielką jest powódka. Ponadto

cena sprzedaży jest zaniżona, a sposób ustalania ceny za metr kwadratowy powierzchni jest wysoce krzywdzący dla interesów członków Wspólnoty.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 12.04.2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

- w punkcie I. oddalił powództwo;

- w punkcie II. przyznał ze Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie na rzecz adwokata L. M. kwotę 180 zł podwyższoną o stawkę podatku od towarów i usług tytułem pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Okręgowy wskazał:

Uchwałą nr(...) Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. wyraziła zgodę na adaptację, zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej - strychu o powierzchni adaptowanej około 237 m², znajdującego się na piątym piętrze budynku, na trzy samodzielne lokale mieszkalne dla A. P., G. K. i J. M. (1) (Inwestorzy) oraz na powiększenie lokalu nr (...), właścicielem którego jest W. F.. W dalszej części uchwały wskazano, że prace adaptacyjne zostaną przeprowadzone zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy nr(...) z dnia 16 listopada 2004 r. oraz zgodnie z obowiązującymi wymogami prawa budowlanego (§ 2). Cena za wyodrębnione lokale i pomieszczenie przyłączone do istniejącego lokalu została ustalona na kwotę 6.535 zł za jeden metr kwadratowy zgodnie z operatem szacunkowym z 11 września 2009 r., sporządzonym przez R. K., uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Przyjęto, że cena nabycia zostanie ustalona jako iloczyn liczby metrów kwadratowych zaadaptowanej powierzchni ustalonej przez rzeczoznawcę ceny jednego metra kwadratowego powierzchni strychu. Dla uniknięcia rozbieżności interpretacyjnych ustalono, że podstawą wyceny będzie aktualna wartość rynkowa metra kwadratowego powierzchni użytkowej strychu w stanie technicznym sprzed adaptacji, natomiast jako powierzchnię użytkową strychu przyjmuje się 100% powierzchni pomieszczeń o wysokości 220 cm i większej oraz 50% powierzchni pomieszczeń o wysokości co najmniej 140 cm i mniejszej niż 220 cm (§ 3). Wspólnota mieszkaniowa wyraziła również zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokali powstałych w wyniku adaptacji strychu oraz na sprzedaż powyższych lokali oraz - przy spełnieniu wymogów prawa - na sprzedaż i przyłączenie do istniejącego lokalu zaadaptowanego pomieszczenia - na rzecz inwestorów (§ 4). Wspólnota wyraziła zgodę na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej w następstwie powstania odrębnej własności lokali oraz na skorygowanie udziałów w odniesieniu do już wyodrębnionych lokali, która to zmiana będzie polegała na nowym obliczeniu udziałów w nieruchomości wspólnej, co w konsekwencji spowoduje, że wielkość tych udziałów w odniesieniu do już wyodrębnionych lokali może ulec zwiększeniu lub zmniejszeniu (§ 5). Zgoda Wspólnoty na ustanowienie odrębnej własności lokali i zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej uzależniona została od poniesienia przez Inwestorów kosztów wszystkich aktów notarialnych zawartych w wykonaniu tych uchwał oraz kosztów sądowych stosownych wpisów do ksiąg wieczystych **(§ 6)**.

W uchwale uregulowano także kwestię związaną z odpłatnością za korzystanie przez Inwestorów z przyłączy gazowych, wodnokanalizacyjnych, centralnego ogrzewania oraz instalacji elektrycznej (§ 7).

Wspólnota Mieszkaniowa udzieliła Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do zawarcia umów notarialnych (1) ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych powstałych w wyniku adaptacji i sprzedaży lokali na rzecz Inwestorów, (2) sprzedaży części nieruchomości wspólnej, (3) zmieniających wysokość udziałów właścicieli lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Głosowanie nad uchwałą odbyło się na zebraniu Wspólnoty w dniu 17.12.2009 r. oraz uzupełniająco w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Protokół z głosowania sporządzony został w dniu 18.12.2009 r. w formie aktu notarialnego przez notariusza W. B. obecnego na zebraniu. Za uchwałą na zebraniu głosowali uprawnieni posiadający łącznie 0,3350 udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciwko uchwale - 0,1012, a posiadający łącznie 0,0210 udziałów w nieruchomości wspólnej wstrzymali się od głosu.

Pozostali głosujący oddawali głosy w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd, protokołowanych przez notariuszy. Ostatecznie uchwała została przyjęta w dniu 23.12.2010 r. Za uchwałą oddano łącznie 0,5121 udziałów co stanowi 51,21%, przeciw oddano 0,1012 udziałów (10,12%), zaś wstrzymało się 0,0210 udziałów (2,10%) (akt notarialny z 26 stycznia 2011 r. - k. 40-42).

W dniu 07.06.2011 r. zawarta została umowa (stanowiąca wykonanie uchwały nr(...)) ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste części gruntu, złożono również oświadczenie o zmianie udziałów w nieruchomości wspólnej.

Powódka była obecna na zebraniu Wspólnoty w dniu 17.12.2009 r. i jako jedyna głosowała przeciwko uchwale.

Powódka jest właścicielką lokalu użytkowego (...) położonego na 3 kondygnacjach (parterze, antresoli i w piwnicy), składającego się z następujących pomieszczeń funkcjonalnych: pomieszczeń podstawowych i pomocniczych na parterze, pomieszczeń pomocniczych na pozostałych kondygnacjach, w tym jednego pomieszczenia na antresoli o charakterze biurowym o powierzchni użytkowej 333,09 m⁽²⁾. Lokal wyposażony jest w instalację wodno-kanalizacyjną, instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody, przyłączoną bezpośrednio do węzła cieplnego w budynku, instalację elektryczną, siły i światła oraz gniazd wtyczkowych, wentylację mechaniczną z możliwością dostarczania ogrzanego powietrza do pomieszczeń na parterze, instalację gazową, instalację telefoniczną oraz windę towarową z poziomu parteru do piwnic. Z prawem własności związany jest wynoszący 0,1012 części udział we współużytkowaniu wieczystym działki gruntu, na której wzniesiony został budynek oraz we współwłasności wszelkich części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Lokal ten powódka nabyła od(...)na podstawie umowy sprzedaży w dniu 20.03.2002 r. W § 7 tej umowy powódka oświadczyła, że będąc właścicielką lokalu nr(...)" wyrazi zgodę na zbycie części nieruchomości wspólnej w przypadku sprzedaży lokali lub części lokali powstałych w wyniku prowadzonych adaptacji tej nieruchomości, a w związku z tym na zbycie części udziału związanego z własnością lokalu nr (...)

W lokalu tym powódka od lat prowadzi lokal gastronomiczny (...) będąc właścicielką lokalu.

Uchwała nr (...) jest drugą dotyczącą zbycia przedmiotowego strychu. Pierwsza uchwała nr(...) została zaskarżona przez powódkę i wyrokiem z 07.02.2008 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie I C 761/07 uchylił uchwałę przyjmując, że narusza ona interesy członków wspólnoty. Wskazano przy tym na brak należytego, jednoznacznego określenia sposobu ustalania ceny za wyodrębnione lokale, uwzględniającego interesy całej Wspólnoty, w tym uwzględniającego rzeczywisty wymiar wartości rynkowej aktywów. Sąd wskazał, że niewłaściwie przy określaniu ceny przyjęto, że zostanie ona ustalona z pomniejszeniem o nakłady poniesione na adaptację strychu, a wartość jednego metra kwadratowego poddasza ustalono wg stanu sprzed adaptacji.

W części poddasza zaadoptowanego na cele mieszkalne, którego dotyczyła uchwała nr (...), znajdowały się urządzenia techniczne i ciąg wentylacyjny obsługujące lokal (...). Zostały one w trakcie adaptacji przebudowane. Prawdopodobnie wykonania prac w tym zakresie stanowi przedmiot postępowania administracyjnego. W ramach tego postępowania m.in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 24 marca 2011 r. uchylił decyzję Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 29.10.2010 r. w przedmiocie nakazu doprowadzenia wentylacji mechanicznej wraz z urządzeniami technicznymi do stanu poprzedniego. W postępowaniu tym na Inwestora (J. M. (1)) nałożony został decyzją z 07.07.2008 r. obowiązek polegający na odbudowie wentylacji mechanicznej wraz z urządzeniami technicznymi, obsługującej lokal gastronomiczny (...) w celu doprowadzenia robót budowlanych do stanu zgodnego z obowiązującymi przepisami.

Powódka o uchwale nr(...) została zawiadomiona pismem z 02.06.2011 r.

W ocenie Sądu Okręgowego, całkowicie nieuzasadnione są zarzuty strony powódki, co do sposobu podejmowania uchwały nr (...) Z przedstawionych dokumentów jednoznacznie wynika, że zbieranie głosów nad uchwałą rozpoczęło się na zebraniu 17.12.2009 r. W zebraniu tym aktywnie uczestniczyła powódka, o czym świadczą zapisy w protokole

zebrania. Całe głosowanie, zarówno na zebraniu Wspólnoty jak i później na etapie indywidualnego zbierania głosów, prowadzone było pod nadzorem notariusza i odpowiednio zaprotokołowane. Oddawanie głosów przez kolejnych właścicieli lokali odbywało się w formie aktu notarialnego. Zostało to ostatecznie potwierdzone w protokole stwierdzającym przyjęcie uchwały z dnia 26.01.2011 r. Wynika z niego, że jedynie powódka sprzeciwiła się podjęciu uchwały.

Wobec potwierdzenia przebiegu głosowania w formie aktów notarialnych Sąd oddalił wnioski strony powodowej o przesłuchanie świadków (członków wspólnoty mieszkaniowej) na okoliczność ustalenia przebiegu głosowania oraz niedopełnienia przez zarząd Wspólnoty wymogów nałożonych na niego przepisem art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali (wniosek - k. 84, postanowienie - k. 286v).

Zgodnie z art. 23 ust. 1 uwl „uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.”. Powódka nie sprecyzowała, jakich zaniedbań w kontekście tego przepisu miałyby dopuścić się zarząd Wspólnoty. Z zapisu w protokole zebrania właścicieli lokali z 17.12.2009 r. wynika, że powódka na zebraniu sygnalizowała, że nie otrzymała zawiadomienia o zebraniu. Jednakże nawet gdyby doszło do nieprawidłowości w tym zakresie ze strony zarządu, co nie zostało wykazane, to i tak nie miałyby to wpływu na treść uchwały.

Za uchyleniem uchwały nie przemawia fakt, że część właścicieli lokali nie została poinformowana o jej przyjęciu. Jest to problem związany z tym, do kiedy poszczególni właściciele mogą ją zaskarżyć do Sądu, a nie z samą ważnością uchwały.

W ocenie Sądu, brak jest również podstaw do przyjęcia, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (art. 25 ust. 1 uwl). Uchwała nr (...) pozbawiona jest błędów poprzedniej uchwały nr(...) Cena została określona w sposób prawidłowy, z uwzględnieniem interesów Wspólnoty. Jej podstawę stanowił operat rzeczoznawcy majątkowego sporządzony na koszt samej Wspólnoty. Brak w uchwale zapisu o pomniejszeniu ceny o nakłady poczynione przez nabywców lokali. Prawidłowo przyjęto sposób obliczenia ceny z uwagi na różną wysokość poddasza.

Aktualnie w prawie polskim brak jest ustawowej regulacji określającej sposób mierzenia powierzchni użytkowej. Problem ten regulują dwie normy starsza -(...) oraz nowsza z 28.10.1997 r. -(...). Pierwsza norma obowiązywała powszechnie do 1999 r. Jednak brakuje przepisu nakazującego powszechnie stosowanie tej drugiej. W tej sytuacji Wspólnota miała możliwość wyboru, którą z norm wykorzysta przy wyliczaniu powierzchni poddasza. Zgodnie z normą(...) w mieszkaniach ze skośnym sufitem zaczynającym się powyżej wysokości 2,20 liczy się 100% powierzchni, od wysokości 1,40 m do 2,20 m liczy się 50%, a poniżej 1,40 m pomieszczenia nie wlicza się do powierzchni mieszkania. Tak też przyjęła Wspólnota w kwestionowanej uchwale.

Przeciwko stawce za metr kwadratowy nie przemawia również to, że wynika ona z operatu szacunkowego z 2009 r. Jest to wynik tego, że zbieranie głosów nad uchwałą trwało ponad rok. Ponadto ceny lokali w latach 2009 - 2011 nie uległy zmianom.

Zdaniem Sądu uchwała nie narusza również praw powódki w związku z wentylacją, której część przechodzi przez poddasze. Powódka nie posiada żadnych praw do poddasza, co wynika z umowy z 20.03.2002 r. Tym bardziej nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, że część pomieszczeń poddasza stanowi przynależność lokalu powódki (protokół rozprawy - k. 286). Nie oznacza to jednak, że nabywca lokalu na poddaszu może w sposób dowolny zmienić przebieg wentylacji mechanicznej odprowadzającej powietrze z lokalu powódki. Takiego prawa nie daje mu również uchwała nr(...). Interesy powódki w tym zakresie chronione są w ramach prawa budowlanego i stanowią przedmiot badania organów i sądów administracyjnych. To w postępowaniu administracyjnym jest miejsce na kontrolę, czy adaptacja strychu przeprowadzona została zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i wymogami prawa budowlanego. Z całą pewnością zaskarżona uchwała nie daje podstaw do łamania prawa budowlanego przez któregokolwiek z nabywców.

Sąd nie podzielił argumentu, że uchwała narusza interesy Wspólnoty, która przeprowadziła ocieplenie dachu, z czego skorzystają przede wszystkim nabywcy lokali na poddaszu. Posiadanie właściwego dachu leży co do zasady w interesie całej Wspólnoty. Jedynie w sytuacji, gdyby dach był w pełni funkcjonalny a jego ocieplenie wynikało tylko z potrzeb nabywców, możliwe byłoby rozważenie, kogo koszty takiego remontu powinny obciążać – Wspólnotę, czy nabywców lokali na poddaszu. Jednak już z samego twierdzenia powódki zawartego w pozwie (k. 5) wynika, że ocieplenie to jest również istotne chociażby dla właścicieli ostatnich pięter.

Z tych względów powództwo uległo oddaleniu.

O wynagrodzeniu pełnomocnika z urzędu Sąd orzekł na podstawie § 2 ust. 3 i § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1348 ze zm.).

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w całości i wnosząc o jego uchylenie z przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania i zasądzenie kosztów procesu w II instancji lub zmianę tergo wyroku przez uwzględnienie powództwa z zasądzeniem kosztów procesu za obie instancje.

Apelująca zarzuciła kwestionowanemu orzeczeniu:

- obrazę prawa materialnego przez niewłaściwą wykładnię art. 23 i 25 ustawy o własności lokali i nie rozważenie meritum sporu o wentylację w aspekcie przepisów art. 49 i art. 51 kc oraz art 3 ust.2 ustawy o własności lokali;
- błędne ustalenia w zakresie stanu faktycznego i jego oceny;
- brak ustosunkowania się Sądu do niektórych zarzutów powódki (art. 238 § 2 kpc).

Sąd Apelacyjny zważył:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Powódka nie wykazała, że ciąg wentylacyjny stanowi część składową lokalu (...). Wentylacja grawitacyjna jest częścią nieruchomości wspólnej podobnie jak ciągi centralnego ogrzewania, wodnokanalizacyjne itp. Powódka nie wykazała, aby ciąg wentylacyjny, przechodzący w części przez poddasze, służył wyłącznie do jej użytku jako właścicielki lokalu (...). Nie jest prawdą, że kanał wentylacyjny znajdujący się w ścianie budynku stanowi rzecz ruchomą.

Wentylacja mechaniczna poprowadzona jest przewodem kominowym (służącym do wentylacji grawitacyjnej) a wentylator mechaniczny zamontowany jest na wylocie komina, co wyraźnie wynika z treści uzasadnienia decyzji WSA z 24.03.2011r. (k.13 i 14) i z protokołu oględzin (k.117). W tej sytuacji wentylacja mechaniczna nie stanowi części składowej lokalu powódki albowiem zgodnie z art. 47 par. 3 k.c. przedmioty połączone z rzeczą tylko dla przemijającego użytku nie stanowią jej części składowych. Zarzut naruszenia art. 49 k.c. i art. 51 k.c. jest chybiony. Wentylator mechaniczny zamontowany na wylocie komina stanowi rzecz ruchomą potrzebną do korzystania z wentylacji mechanicznej w lokalu powódki i jako taki przynależy do jej lokalu, nie jest natomiast jego częścią składową, podobnie jak przewody wentylacji mechanicznej poprowadzone wewnątrz komina.

Z aktu notarialnego z dnia 20.03.2003r. (k.19) wbrew stanowisku powódki nie wynika, aby nabyty przez nią lokal składał się z pomieszczenia będącego „wentylatornią” usytuowanego na strychu. Zgodnie z treścią tego aktu, lokal powódki położony jest na trzech kondygnacjach tj. na parterze, antresoli i w piwnicy. W skład lokalu nie wchodzi zatem jakiegokolwiek pomieszczenie usytuowane na strychu.

Roboty budowlane mające na celu adaptację pomieszczenia strychowego na cele mieszkalne nie mogą doprowadzić do likwidacji kanału wentylacyjnego wraz z istniejącymi urządzeniami technicznymi (wentylatorem osiowym

na dachu) obsługującego lokal powódki. Rację ma sąd I instancji, że przebudowa strychu musi być dokonana zgodnie z wymogami prawa budowlanego i że kontrola prawidłowości owej przebudowy przeprowadzana jest w postępowaniu administracyjnym. Zaskarżona uchwała Wspólnoty mieszkaniowej nie pozbawia powódki możliwości korzystania z instalacji wentylacyjno-grzewczej i tym samym nie narusza interesu powódki. Nie ma podstaw do przyjęcia, że działanie wentylacji mechanicznej wymaga osobnego pomieszczenia, dla umieszczenia w nim urządzeń wentylacyjnych, skoro przewody umieszczone zostały w kominie a wentylator znajduje się na wylocie komina.

Wedle twierdzeń pozwanej, przywołanych w odpowiedzi na apelację, Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. wyrokiem z dnia 1.03.2012r. sygn. akt VII SA/Wa2787/11 oddalił skargę powódki na decyzję (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr (...) z dnia 13.10.2011r. przyjmując tym samym, że J. M. (2) przywrócił wentylację na strychu do stanu poprzedniego. Na rozprawie przed Sądem Apelacyjnym powódka twierdzeniom tym nie zaprzeczyła.

Jest bezsporne, że aktem notarialnym z 7.06.2011r. wspólnota ustanowiła odrębną własność lokali nr (...) i lokale te wraz ze stosownym udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej i współużytkowaniu wieczystym działki gruntu sprzedała odpowiednio G. K., A. P. i J. M. (1) (k.43-64), zaszły zatem nieodwracalne skutki prawne, przemawiające przeciwko uchyleniu zaskarżonej uchwały. Rozliczenie z nabywcami lokali zostało dokonane zaś cena nabycia wynika z treści w/w aktu. Zarzut, iż uchwała wspólnoty jest nieprecyzyjna w części dotyczącej owych rozliczeń jest w tej sytuacji bezprzedmiotowy. Środki z funduszu remontowego nie były przeznaczone na adaptację poddasza, zatem nie dziwi fakt, że w uchwale nie mówi się, jakie nakłady z tego funduszu przeznaczone są na adaptację.

Rację ma Sąd Okręgowy, iż nie zostało wykazane, że udział w głosowaniu nad uchwałą jedynie części współwłaścicieli wywarł wpływ na jej treść.

Prawidłowe są ustalenia tego sądu, że uchwała zapadła wymaganą większością głosów. Powiadomienie o uchwale ma wpływ na bieg terminu do jej zaskarżenia, nie ma jednak wpływu na ustalenie, czy uchwała została podjęta. Podjęcie uchwały uzależnione jest od wyniku głosowania nie zaś od zawiadomienia zainteresowanych o wyniku tego głosowania. Ustalenie przyczyn, dla których pewne osoby nie wzięły udziału w głosowaniu, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Mając powyższe na uwadze, Sad Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji i z mocy art. 385 k.p.c. oddalił ją.