

Sygn. akt V ACa 534/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia SA Edyta Jefimko
Sędziowie:	SA Ewa Kaniok (spr.) SA Joanna Piwowarun-Kołąkowska

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 27 kwietnia 2021 r.

sprawy z powództwa M. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 2 września 2020 r., sygn. akt II C 1395/19

orzeka:

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo;
2. zasądza od M. M. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w W. kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. zasądza od M. M. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w W. kwotę 470 (czteryście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Ewa Kaniok Edyta Jefimko Joanna Piwowarun-Kołąkowska

Sygn. akt V ACa 534/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 sierpnia 2019 r., skierowanym przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej(...)w W., M. M. wniósł o uchylenie w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w W. nr (...), podjętej częściowo w drodze głosowania na zebraniu właścicieli lokali w dniu 16 maja 2019 r., a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, której treść została powodowi doręczona w dniu 27 sierpnia 2019 r. – z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali, naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów powoda jako współwłaściciela części wspólnych nieruchomości.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia (...) września 2020 roku Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie pierwszym uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr (...); w punkcie drugim zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz M. M. kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z ustaleń faktycznych, jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynikało, że ogół właścicieli lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. tworzy wspólnotę mieszkaniową. M. M. jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej, w związku z przysługującym mu na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, prawem własności lokalu mieszkalnego o nr (...) położonym w budynku przy ul. (...). Udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością lokalu wynosi (...).

Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...), właściciele lokali wyrazili nieodwołalną zgodę na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane /wskazaną w art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane/ dla W. J. i A. D. zamieszkałych w W. ul. (...). W uchwale wskazano, że W. J. i A. D. zapewniają zgodność projektu oraz prac z przepisami (§ (...)). Zgoda dotyczyła lokalu nr (...) – stanowiącego odrębną nieruchomość i polegała na wybicciu otworów okiennych w lokalu (...) i zainstalowaniu okien – z zachowaniem architektury i struktury budynku wraz z zachowaniem norm bezpieczeństwa przeciwpożarowego (§ (...)). Właściciele lokali upoważnili i zobowiązali Zarząd do podjęcia czynności niezbędnych dla wykonania § (...) uchwały (§ (...)). Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia (§ (...)). Za podjęciem uchwały głosowało 66,68% udziałów, przeciwko 0,00%, wstrzymało się 0,00%, brak podpisów: 33,32%.

Zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej odbyło się w dniu 16 maja 2019 r. o godz. 19:00. Był to kolejny wyznaczony, nowy termin zebrania, o którym poinformowano w dniu 08 maja 2019 r.

Uchwała została podjęta częściowo przez głosowanie na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zbieraniem głosów zajmował się członek zarządu wspólnoty W. J..

Powód nie uczestniczył w zebraniu wspólnoty, nie oddał też głosu nad uchwałą. O uchwale dowiedział się z ogłoszenia wywieszonego na klatce, przy czym informacja to dotyczyła jedynie podjęcia uchwały, nie jej treści. Wówczas powód zwrócił się do zarządcy o przesłanie mu treści uchwały.

Uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej G. (...) została przesłana powodowi w drodze wiadomości e-mail w dniu 27 sierpnia 2019 r.

Własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej (...) przysługuje W. J. oraz A. D.. Dla lokalu tego Sąd Rejonowy (...) VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Lokal nr (...) położony w budynku przy ul. (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej (...) stanowi lokal niemieszkalny. Dla lokalu tego Sąd Rejonowy (...) VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Własność lokalu przysługuje W. J. oraz A. D. na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Lokal nr (...) ma trzy ściany zewnętrzne, przy czym na jednej z nich są luksfery, na drugiej ścianie jest okno, które zostało zasłonięte. Według zamierzeń właścicieli, wybicie dodatkowych okien miałyby dotyczyć trzeciej ściany.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 532), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo o uchylenie uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu

właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Pozew z dnia 31 sierpnia 2019 r. został złożony z zachowaniem terminu zawitego.

Powód zarzucał w pozwie niezgodność z prawem zaskarżonej uchwały, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie interesu powoda jako współwłaściciela części wspólnych nieruchomości. Wskazał także, że uchwała ma charakter blankietowy. W ocenie Sądu, cześć z zarzutów powoda należy uznać za uzasadnione, co musiało skutkować uchynieniem uchwały.

Powód podniósł w pierwszej kolejności, zarzuty formalne, dotyczące wadliwego postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. W tym zakresie zarzuty te częściowo nie zostały przez powoda sprecyzowane ani udowodnione. Powód wskazywał bowiem, że w planowanym porządku obrad nie podano informacji o planowanym podjęciu uchwały dotyczącej zgody na wybicie otworów okiennych, zarzucał też nieprawidłowy przebieg głosowania, podnosząc że nie wiadomo kto zbierał głosy. Zarzucił ponadto, że nie jest możliwe określenie daty podjęcia uchwały – kiedy rozpoczęto i kiedy zakończono podejmowanie uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Zdaniem Sądu I instancji powód nie wykazał uchybień proceduralnych ze strony pozwanej podczas podejmowania spornej uchwały, a ponadto nie przedstawił związku powyższych uchybień z treścią uchwały. Uchwała została zgłoszona w ramach wolnego wniosku jednego z członków wspólnoty. Członkowie wspólnoty głosowali w drodze indywidualnego zbierania głosów, oddając swój głos na karcie do głosowania. Uchwała została podjęta większością głosów właścicieli lokali liczoną według udziałów w częściach wspólnych nieruchomości. Zgodnie z dołączoną listą, 66,68% udziałów głosowało „za” podjęciem uchwały nr (...), 0% „przeciwko”, wstrzymało się 0%, brak podpisów 33,32%. W ocenie Sądu, powód nie tylko nie udowodnił, że doszło do uchybień proceduralnych podczas głosowania nad uchwałą nr (...), a także nie zdołał wykazać, że wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść w/ w uchwały.

Przesłuchany w charakterze strony pozwanej W. J. wyjaśnił, że to on osobiście zbierał głosy pod uchwałą i postępowaniu takiemu od strony formalnej nie sposób nie zarzucić. Niewątpliwie członek zarządu jest osobą uprawnioną do zbierania głosów. Gdy uchwała jest podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów, głosy zbiera zarząd. Co więcej, nawet zbieranie głosów przez osobę nieuprawnioną może być podstawą skutecznego zarzutu tylko, jeżeli zostanie wykazane, że mogło mieć wpływ na treść uchwały.

Sąd zwrócił uwagę, że przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują obowiązku uprzedniego sporządzenia wyczerpującego porządku obrad, a zbieranie głosów może mieć miejsce podczas zebrania, a także poza nim, tj. w drodze indywidualnego ich zbierania przez zarząd. Ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawionych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je. Zebranie jest uprawnione do podjęcia uchwały, która nie była objęta pierwotnym porządkiem obrad. Sąd wyjaśnił, że w świetle art. 32 ustawy o własności lokali nie ulega wątpliwości obowiązek zarządu powiadomienia wszystkich właścicieli lokalu o zebraniu wspólnoty i o porządku obrad, jednak ustawa nie wskazuje sankcji za naruszenie tego obowiązku, a treść przepisu art. 25 ust. 1 nie daje podstaw do wykładni, według której w każdym przypadku niepełnego porządku obrad, lub rozszerzenia tego porządku w toku zebrania, uchwała powinna być uchylona. Wyprowadzanie z art. 32 ustawy w związku z art. 25 ust. 1 ustawy bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały z powodu wadliwego porządku obrad jest nieuzasadnione, a nawet mogłoby źle służyć wspólnotom mieszkaniowym w razie konfliktu interesów, uniemożliwiając im sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną.

W ocenie Sądu Okręgowego chybiony jest także zarzut powoda dotyczący braku dat przy podpisach osób składających swoje głosy w drodze indywidualnego zbierania. Ustawa nie przewiduje takiego wymogu i brak daty nie wpływa na prawidłowość podjęcia uchwały. Uchwała jest podjęta z chwilą, gdy głosy „za” odda wymagana liczba osób. Nie jest

też wymagane precyzyjne określenie tej daty. Dla właściciela lokalu istotne z punktu widzenia jego uprawnienia do zaskarżenia uchwały jest zawiadomienie go o treści uchwały.

Zdaniem Sądu I instancji należało uznać, że żaden z zarzutów formalnych nie mógł skutkować uchynieniem uchwały.

Jednak Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że ocena merytorycznej treści uchwały musiała skutkować jej uchynieniem. Zgodnie z art. 22 ust. 1 i 2 ustawy, czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Natomiast 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.

W ocenie Sądu uchwała nr (...) przez swoją nieprecyzyjność i zarazem blankietowe sformułowanie narusza interes powoda jako członka Wspólnoty Mieszkaniowej (...) i godzi w zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, bowiem jej wykonanie mogłoby skutkować szeregiem negatywnych konsekwencji dla właścicieli lokali. Uchwała w istocie upoważnia W. J. do wykonania działań nieokreślonych. Co więcej, zgoda ta, w myśl § (...) uchwały, jest nieodwołalna. W. J. i A. D. zapewnili w uchwale zgodność projektu oraz prac z przepisami. Zdaniem Sądu, to oświadczenie zawiera swoistą deklarację o dobrych intencjach właścicieli lokalu nr (...) i zamiarze przeprowadzenia inwestycji zgodnie z przepisami prawa, jednakże nie stanowi zabezpieczenia dla Wspólnoty i poszczególnych właścicieli lokali.

Zdaniem Sądu Uchwała nr (...) jest zbyt ogólna i nieprecyzyjna. Brak w niej informacji o tym ile otworów ma być wybitych, na której ścianie zostaną wybite, jakie jest ryzyko ingerencji w konstrukcję budynku. Nie ulega wątpliwości, że wybicie otworów okiennych stanowi znaczną ingerencję w substancję budynku, zmieniającą trwale jego bryłę. Dodać należy, że jeśli lokal ma trzy ściany, to uchwała nie wskazuje konkretnie, na której ścianie ma dojść do wybicia tego otworu czy otworów. Ponadto lakoniczne stwierdzenie o wykonaniu prac budowlanych z zachowaniem architektury i struktury budynku wraz z zachowaniem norm bezpieczeństwa przeciwpożarowego jest niewystarczające dla podjęcia tak istotnej z punktu widzenia Wspólnoty uchwały. Co istotne, do uchwały nie zostały dołączone projekty architektoniczne i budowlane, ekspertyzy czy też zezwolenie organu na dokonanie prac budowlanych. Dlatego, w ocenie Sądu, głosujący nie mieli pełnej wiedzy o tym nad czym głosują. Nie jest zatem wykluczone, że gdyby pokazano im pełną dokumentację planowanego przedsięwzięcia, wynik głosowania mógłby być inny.

O ile właściciel lokalu nr (...) wskazał, że intencją uchwały było jedynie przedstawienie mieszkańcom zamiaru podjęcia przez niego inwestycji i dopiero w przypadku otrzymania od nich zgody, mógłby podjąć dalsze czynności, jak np. ubiegać się o wydanie pozwolenia na budowę czy zlecić sporządzenie projektu architektonicznego, to z uchwały nie wynika taki porządek czynności. Przeciwnie – zawarta jest w niej „nieodwołalna zgoda” na przeprowadzenie prac, co do których nie przedstawiono niezbędnych, nawet podstawowych informacji technicznych. Nawet nie wskazano w uchwale ściany, w której mają zostać wybite otwory. Co więcej, członkom wspólnoty nie przedstawiono potencjalnych ewentualnych skutków przeprowadzenia tych prac. Można zatem przypuszczać, że członkowie wspólnoty nie mieli wiedzy, jakie faktycznie prace miały zostać wykonane, a jedynie w dobrych intencjach i nieświadomie oddali swój głos za podjęciem uchwały.

W ocenie Sądu I instancji nie miał racji W. J. informując przed głosowaniem członków Wspólnoty o konieczności przegłosowania uchwały w celu uzyskania zezwolenia na budowę. Inwestor, by uzyskać decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nie musi posiadać prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (art. 61 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293). Dlatego już w chwili głosowania nad uchwałą powinien być w posiadaniu takiej decyzji i przedstawić ją głosującym do zapoznania się przed oddaniem głosu. Nic też nie stało na przeszkodzie, by właściciel lokalu przedstawił projekt architektoniczny. W tym zakresie zależało to jedynie od jego woli i zlecenia prac architektowi. Jakkolwiek takie zlecenie wiąże się z poniesieniem przez właściciela kosztów, to działania te podejmuje on we własnym interesie i z poniesieniem kosztów musi się liczyć. Za minimalny warunek należałoby uznać przedstawienie opinii architekta, niebędącej projektem, z której jednak wynikałby zakres planowanych prac i konsekwencje ich przeprowadzenia.

Sąd Okręgowy uznał, że treść uchwały stanowi o wyrażeniu nieodwołalnej zgody na dysponowanie nieruchomością. Taki porządek czynności, jaki zaproponował pomysłodawca uchwały nr (...), tj. najpierw nieodwołalna zgoda członków Wspólnoty, następnie sporządzenie projektu architektonicznego, uzyskanie pozwolenia na budowę, jest w ocenie Sądu nie do przyjęcia. W ten sposób członkowie Wspólnoty daliby upoważnienie właścicielowi lokalu nr (...) do przeprowadzenia prac nieznanych w chwili głosowania. Stwarza to dla właściciela lokalu nr (...) zbyt dużą swobodę w zakresie możliwości prowadzenia przedsięwzięcia. Brak istotnych elementów uchwały, w tym przedstawienia koniecznych ekspertyz specjalistów czy zgód odpowiednich organów, nie pozwala na dokonanie przez członków wspólnoty rzetelnej oceny, czy przedsięwzięcie będzie korzystne z punktu widzenia interesów wspólnoty i poszczególnych jej członków.

Sąd Okręgowy uznał, że w odniesieniu do zaskarżonej uchwały spełniona została wymieniona w art. 25 ust. 1 ustawy przesłanka naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów powoda, co uzasadniało uchylenie uchwały.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie z art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając go w całości zarzuciła:

1. obrazę przepisów postępowania tj. art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodu w postaci tekstu zaskarżonej uchwały nr (...), polegające na wyciągnięciu z treści uchwały wniosków z niej niewynikających oraz umniejszenie znaczenia zasadniczego fragmentu uchwały, w którym inwestor zobowiązany został do działania w oparciu o projekt architektoniczny oraz do wykonania prac budowlanych w zgodzie z przepisami prawa oraz do postępowania z zachowaniem architektury i struktury budynku wraz z zachowaniem norm bezpieczeństwa przeciwpożarowego, co skutkowało:

- błędem w ustaleniach faktycznych, polegającym na błędnym uznaniu, że zaskarżona uchwała przez swoją rzekomą nieprecyzyjność i blankietowość narusza interes powoda, a jej wykonanie może skutkować szeregiem (nieokreślonych przez Sąd) negatywnych konsekwencji, gdyż rzekomo upoważnia W. J. do wykonania działań nieokreślonych, w sytuacji w której uchwała określa szeroko, ale zdecydowanie granice prac na jakie zezwolono inwestorowi.

2. obrazę art. 25 ust. 1 ustawy z dn. 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w sytuacji, w której zaskarżona uchwała zobowiązuje inwestora do postępowania z zachowaniem architektury i struktury budynku wraz z zachowaniem norm bezpieczeństwa przeciwpożarowego i tym samym zabezpiecza interesy pozostałych współwłaścicieli nieruchomości w tym interesy powoda.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania przed Sądem I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Powód wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja jest uzasadniona i skutkuje zmianą zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 par. 1 k.p.c.

O ile prawidłowe są ustalenia faktyczne i rozważania prawne sądu I instancji co do tego, że żaden z zarzutów formalnych podniesionych przez powoda nie mógł skutkować uchyleniem uchwały, o tyle błędne jest ustalenie sądu I instancji, że zaskarżona uchwała jest nieprecyzyjna i poprzez blankietowe sformułowanie narusza interes powoda jako członka Wspólnoty Mieszkaniowej (...), oraz godzi w zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, bowiem jej wykonanie mogłoby skutkować szeregiem negatywnych konsekwencji dla właścicieli lokali.

Z treści zaskarżonej uchwały wynika wprost, że udzielono w niej zgody na wybicie otworów okiennych i zainstalowanie okien w lokalu nr (...), oraz że wybicie otworów okiennych ma nastąpić z zachowaniem architektury i struktury budynku wraz z zachowaniem norm bezpieczeństwa przeciwpożarowego (k. 9 uchwała). Wbrew stanowisku sądu I instancji uchwała w sposób niebudzący wątpliwości i dostatecznie precyzyjny określa rodzaj prac, które W. J. i A. D. mają prawo wykonać w budynku przy ul. (...) w W. (są to prace budowlane polegające na wybiceniu otworów okiennych i zainstalowaniu okien w stanowiącym ich własność lokalu nr (...)). Poza tym wybicie otworów okiennych ma nastąpić z zachowaniem architektury i struktury budynku a więc otwory okienne nie zostaną wybite w miejscach przypadkowych. Ilość i umiejscowienie otworów okiennych wyznaczać będzie istniejąca kompozycja architektoniczna budynku, a poza tym otwory te wybite zostaną wyłącznie w lokalu nr (...), z uwzględnieniem potrzeb tego lokalu. O umiejscowieniu okien, ich ilości i wielkości, będzie musiał zdecydować architekt, mając na względzie obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa budowlanego i uwarunkowania obiektu. Członkowie wspólnoty mieszkaniowej nie mogliby w drodze uchwały podjąć decyzji gdzie mają być umiejscowione otwory okienne, wbrew wymogom architektonicznym. Tak samo W. J. i A. D. nie mogą podjąć takiej decyzji w sposób dowolny. W ocenie Sądu Apelacyjnego zaskarżona uchwała nie narusza prawa, zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną ani interesów powoda. Nie ma podstaw do przyjęcia, że wykonanie tej uchwały mogłoby skutkować szeregiem negatywnych konsekwencji dla właścicieli lokali. Oczywistym jest, że przed przystąpieniem do prac W. J. i A. D. będą musieli uzyskać projekt architektoniczny i na jego podstawie pozwolenie na budowę, zatem nie ma obaw co do tego, że realizacja zaskarżonej uchwały może doprowadzić do naruszenia konstrukcji budynku, lub zaburzenia kompozycji architektonicznej (estetyki budynku). Nie sposób zgodzić się z sądem I instancji, że zawarte w uchwale zapewnienie o zgodności projektu i prac z przepisami ma charakter jedynie deklaracji o dobrych intencjach właścicieli lokalu nr (...). W. J. i A. D. nie mogą przecież przystąpić do prac budowlanych wyłącznie na podstawie zaskarżonej uchwały. Uchwała ta jedynie otwiera im drogę do rozpoczęcia realizacji zamierzenia budowlanego zgodnie z wymogami prawa. W pierwszej kolejności będą musieli zwrócić się do architekta o wykonanie projektu, rzeczą architekta natomiast będzie takie zaprojektowanie otworów okiennych aby architektura i struktura budynku były zachowane. Oczywistym jest, że uchwała udzielająca zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane (wskazanej w art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy Prawo budowlane) zachowa swój nieodwołany charakter tylko wtedy gdy inwestor dochowa wymogów w niej zawartych. Gdyby prace naruszały zakres udzielonej zgody tj. zmierzały do naruszenia struktury i architektury budynku, wspólnota mogłaby w każdej chwili zażądać ich wstrzymania i przywrócenia stanu poprzedniego.

Sąd Apelacyjny podzielił jedynie te ustalenia faktyczne i rozważania prawne sądu I instancji, które nie pozostają w sprzeczności z ustaleniami i rozważaniami poczynionymi wyżej i wobec odmiennej oceny odnośnie precyzyjności uchwały i skutków jakie może pociągnąć za sobą jej wykonanie, doszedł do wniosku, że brak jest przesłanek przemawiających za uchyleniem tej uchwały, określonych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Dlatego, na podstawie art. 386 par. 1 k.p.c. zaskarżony wyrok uległ zmianie poprzez oddalenie powództwa.

O kosztach postępowania Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu wyrażoną w art. 98 par. 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi powoda jako stronę, która przegrała spór.

Na koszty za II instancję składa się wynagrodzenie pełnomocnika określone na podstawie par. 8.1 w zw. z par. 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłata od apelacji.

Ewa Kaniok Edyta Jefimko Joanna Piwowarun - Kołakowska