

Sygn. akt I ACa 446/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Eugeniusz Skotarczak (spr.)
Sędziowie:	SA Danuta Jezierska SA Wiesława Kaźmierska
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto S.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 29 marca 2013 r., sygn. akt I C 467/11

I. prostuje w punkcie I zaskarżonego wyroku oczywistą omyłkę w ten sposób, że w miejsce numeru uchwały „ (...)” wpisuje „ (...)”.

II. oddala apelację,

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Wiesława Kaźmierska Eugeniusz Skotarczak Danuta Jezierska

Sygn. akt I ACa 446/13

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z dnia 29 marca 2013 roku uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S., podjętą w przedmiocie wyrażenia zgody dla Pana P. S. na zmianę sposobu

użytkowania strychu od ulicy (...), o powierzchni około 40 m⁽²⁾ na lokal mieszkalny - rozbudowa lokalu nr (...) przy ul. (...) za cenę 100 zł za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że powódka Gmina Miasto S. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...). Przysługuje jej udział 285/1.000 części w nieruchomości wspólnej.

Właściciele lokali tworzący pozwaną wspólnotę podjęli w trybie mieszanym – na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...). Zgodnie z tą uchwałą Wspólnota wyraziła zgodę dla Pana P. S. na zmianę sposobu użytkowania strychu od ulicy (...), o powierzchni około 40 m⁽²⁾ na lokal mieszkalny – rozbudowa lokalu nr (...) przy ul. (...) za cenę 100 zł za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej. Uchwała została podjęta większością 614/1.000 udziałów. Głos przeciw uchwale oddała wyłącznie Gmina.

P. S. jest członkiem pozwanej wspólnoty. Pomieszczenie strychowe, którego dotyczy zaskarżona uchwała przylega do jego lokalu mieszkalnego nr (...), ale z klatki schodowej prowadzi do niego osobne wejście. W pomieszczeniu tym znajdują się: jedno półokrągłe okno oraz cztery słupy i jedna podtrzymujące dach poprzeczna belka. Najbliższy pion kanalizacyjny oddalony jest od niego o około 4 m. Powierzchnia użytkowa pomieszczenia wynosi około 40 m².

Budek przy ulicy (...) jest przedwojennym budynkiem trzypiętrowym z nieużytkowym poddaszem, położonym w śródmiejskiej części S.. Jego stan techniczny jest przeciętny, zużycie techniczne proporcjonalne do okresu używania. Budynek posiada murowane ściany zewnętrzne (cegła pełna), drewniane stropy (nad piwnicą odcinkowe na belkach stalowych, pozostałe drewniane ze ślepym pułapem), instalacje wodno-kanalizacyjną, gazową, elektryczną, telefoniczną, domofonową, telewizyjną, wentylacji grawitacyjnej, wentylacji spalinowej, odwodnienia zewnętrznego, piorunochronową. Konstrukcja dachu jest drewniana. Poddasze od lat nie było remontowane. W czasie, kiedy P. S. podejmował starania o rozbudowę swojego lokalu dach znajdował się w bardzo złym stanie, przeciekała do wewnątrz woda deszczowa. W 2011 r. wykonano remont dachu, który polegał na wymianie całej dachówki. Na sfinansowanie remontu Wspólnota zaciągnęła kredyt, który jest spłacany przez właścicieli lokali.

Teren, na którym znajduje się przedmiotowy budynek przeznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele mieszkalne wielorodzinne z dopuszczeniem usług. W okolicy istnieje wiele obiektów handlowych oraz użyteczności publicznej. Dojazd tramwajem do centrum miasta zajmuje około 5 minut.

Wartość rynkowa pomieszczenia strychowego, którego dotyczy zaskarżona uchwała wynosi 584,20 zł za 1 m² powierzchni użytkowej.

Sąd uznał powództwo za zasadne.

Za podstawę prawną żądania pozwu Sąd wskazał art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j., Dz. U. z 2000, Nr 80, poz. 903; dalej: u.w.l.). Zgodnie z jego treścią właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (ust. 1). Powództwo 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 (ust. 1a).

Powołany wyżej przepis przewiduje cztery niezależne od siebie podstawy do żądania przez właściciela lokalu uchylecia uchwały. Powódka powołała się na dwie z nich, a mianowicie na naruszenie przez zaskarżoną uchwałę jej interesu i zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Naruszenia upatrywała w tym, że wspólnota wyraziła zgodę na sprzedaż pomieszczenia strychowego za znacznie zaniżoną w stosunku do wolnorynkowej, cenę.

Sąd wskazał, że powództwo zostało wniesione z zachowaniem ustawowego terminu. Powódka otrzymała zawiadomienie o podjęciu uchwały w dniu 12 kwietnia 2011 r., a powództwo wniosła w dniu 16 maja 2011 r. przed upływem sześciotygodniowego terminu (termin zaskarżenia uchwały upływał w dniu 24 maja 2011 r.)

Ciężar wykazania okoliczności uzasadniających uchylenie uchwały spoczywał na powódce. Na jej wniosek został przeprowadzony dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, który wykazał, że cena pomieszczenia strychowego została istotnie zaniżona w stosunku do wartości rynkowej. Wartość ta wynosi 584,20 zł. za 1 m² powierzchni użytkowej. Sąd uznał opinię biegłego za wiarygodną i przekonywającą, żadna ze stron nie zgłosiła zresztą do jej treści jakichkolwiek uwag. Charakterystyka i ocena stanu technicznego budynku przedstawione w opinii znajdują odzwierciedlenie w protokole z lipca 2010 r. i dokumentacji fotograficznej. Wycena uwzględnia również uwarunkowania związane z ograniczonymi możliwościami wykorzystania pomieszczenia strychowego na cele mieszkalne. Funkcjonalność pomieszczenia została oceniona przez biegłego jako słaba.

W ocenie Sądu wyrażenie zgody na sprzedaż pomieszczenia strychowego za cenę określoną znacznie poniżej wartości rynkowej narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i interes powódki jako członka pozwanej wspólnoty. Z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali wynika, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Sąd podkreślił, że sprzedaż za cenę znacznie niższą od ceny, jaką pozwana mogłaby uzyskać na wolnym rynku skutkowałaby tym, iż pozwana Wspólnota, w tym każdy z jej członków z osobna zostałaby pozbawiona – bez obiektywnie uzasadnionych przyczyn – dochodów, które mogłyby zostać przeznaczone na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w tym na spłatę zaciągniętego na remont dachu kredytu.

Według Sądu nie można zgodzić się z twierdzeniem pozwanej, że sprzedaż pomieszczenia strychowego za 100 zł jest lepszym rozwiązaniem niż jego niewykorzystywanie i narażanie tym samym na dalszą degradację. Brak jest w świetle zgromadzonych w sprawie dowodów jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że nie ma osób zainteresowanych korzystaniem z pomieszczenia na strychu zgodnie z jego przeznaczeniem lub w inny sposób. Pozwana nie wykazała, że przed podjęciem zaskarżonej uchwały podjęła w ogóle jakąkolwiek próbę ustalenia ceny jaką może uzyskać za pomieszczenie strychowe w celu powiększenia przylegającego do niego lokalu i że próbowała tę większą cenę od osoby zainteresowanej uzyskać. Okoliczność, że pomieszczenia strychowego nie da się zaadaptować na samodzielny lokal mieszkalny nie powinna być wystarczającym powodem wyzbywania się go za cenę rażąco odbiegającą od cen rynkowych, zwłaszcza, że sprzedaż nie była dla pozwanej sprawą pilną. Sąd zauważył, że pomieszczenie strychu nie jest dla pozwanej źródłem dodatkowych obciążeń finansowych, a w każdym razie pozwana na taki fakt się nie powoływała.

Mając na względzie podniesione wyżej okoliczności Sąd zaskarżoną uchwałę uchylił.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu stanowił art. 98 §1 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana.

Zaskarżyła go w całości i zarzuciła jemu bezpodstawne przyjęcie, że zaskarżona uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w S. narusza zasadny prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a tym samym narusza interes powódki jako członka wspólnoty przez to, że przyjęta stawka 100 zł/m⁽²⁾ jest rażąco niska w stosunku do ceny rynkowej.

Wskazując na powyższe pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania pozostawiając temu sądowi orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie jest zasadna.

Przed przejściem do merytorycznej oceny apelacji sąd II instancji pragnie wskazać, że zaistniała konieczność sprostowania numeru uchwały w pkt I zaskarżonego wyroku.

Powódka co prawda w pozwie oznaczyła zaskarżoną uchwałę jako nr (...), jednakże na rozprawie w dniu 13 grudnia 2011 r. (k. 42 verte) jednoznacznie oświadczyła, że w wyniku oczywistej omyłki wadliwie został wskazany numer uchwały - w pozwie powinien być numer (...) a nie (...)

Równocześnie powódka jak i sąd jednoznacznie określili treść zaskarżonej uchwały. Z jej treści jednoznacznie wynika, że przedmiotem powództwa mogła być jedynie uchwała nr (...), gdyż wskazywana mylnie uchwała nr (...) jak i nr (...) dotyczy całkowicie odmiennych kwestii niż wskazanej w pozwie (k. 3, 6, 7, 42, 79, 89).

Nadto pełnomocnik pozwanej na rozprawie apelacyjnej w dniu 17 października 2013 r. sprostował oznaczenie zaskarżonej uchwały w apelacji na nr (...) w miejsce wskazanej nr (...) (k. 193, 11 min. 27 sek. nagrania).

W tej sytuacji uznając za istotę sporu treść uchwały, sąd odwoławczy na podstawie art. 350 §1 k.p.c. sprostował w pkt I zaskarżonego wyroku oczywistą omyłkę w ten sposób, że w miejsce numeru uchwały (...) wpisał numer (...).

Merytorycznie jednak apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Bezzasadny jest zarzut apelacji wskazujący na mającą nastąpić nieprawidłowość ustalenia przez sąd I instancji, że zaskarżona uchwała numer (...) (prawidłowo oznaczona) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością.

W przypadku sprzedaży pomieszczenia na strychu budynku za cenę 100 zł za 1 m² pozwana wspólnota mogłaby dysponować kwotą ok. 4.000 zł.

Biegły sądowy z zakresu wyceny nieruchomości K. B. w swojej opinii wykazał (k. 102-124), że średnia cena 1 m⁽²⁾ pomieszczenia strychowego uwzględniając wszelkie czynniki (stan techniczny, lokalizację, ceny podobnych pomieszczeń w bezpośredniej okolicy) powinna być zdecydowanie wyższa i wynosić 584,20 złotych za 1 m⁽²⁾ powierzchni,

Opinii tej nie kwestionowała żadna ze stron.

W tej sytuacji, przy przyjęciu tej ceny, pozwana wspólnota może uzyskać z tytułu sprzedaży tego pomieszczenia kwotę około 23.300 złotych.

Kwota taka oczywiście może okazać się w odczuciu potencjalnego nabywcy P. S. zbyt wysoka i do sprzedaży jemu tego pomieszczenia może nie dojść.

Sytuacja taka jednak nie może być podstawą do zbycia tego pomieszczenia za cenę rażąco zaniżoną od jego obiektywnej wartości.

Podkreślić należy, że biegły w swojej opinii w sposób szczegółowy przy wycenie określił wszystkie elementy mogące mieć wpływ na wartość tego pomieszczenia w tym jego stan techniczny, który to stan według pozwanej miałby uzasadniać sprzedaż po tak zaniżonej cenie.

Podkreślić również należy, że nad tym pomieszczeniem (jak i nad całym budynkiem) wymieniony został dach co przyczyniło się w istotny sposób do poprawy stanu technicznego pomieszczenia.

Niespornym w sprawie jest, że pozwana wspólnota obciążona jest spłatą kredytu pobranego właśnie na remont dachu i powinna starać się o pozyskanie dochodu, który chociażby częściowo zmniejszyłby koszty eksploatacji budynku, a tym samym obniżyć obciążenia wszystkich członków wspólnoty.

Pomieszczenie strychowe w przypadku braku jego sprzedaży nie podnosi kosztów eksploatacji budynku. Zasadnie wskazuje sąd I instancji, że nie można zgodzić się z twierdzeniami pozwanej, że sprzedaż pomieszczenia strychowego za 100 zł za 1 m² jest lepszym rozwiązaniem niż jego niewykorzystanie.

Jest to tym bardziej istotne w sytuacji, gdy pozwana nie wykazała, czy próbowała ustalić cenę jaką może uzyskać za te pomieszczenie, czy próbowała wyższą cenę uzyskać zarówno od osoby zainteresowanej lub innych osób.

W braku potencjalnych nabywców pomieszczenie to może być wykorzystywane np. jako suszarnia.

Pozwana nie wykazała żadnych dowodów, a nawet nie uprawdopodobniła swoich twierdzeń, że to P. S. może być jedyną osobą, która może zagospodarować te pomieszczenie i że tylko jego koncepcja połączenia go z jego lokalem mieszkalnym jest jedyną możliwą i realną.

Wspólnota w ramach swoich uprawnień oczywiście nie musi sztywno żądać od potencjalnych nabywców pomieszczenia kwoty 584,20 złotych za 1 m² powierzchni. Może być to kwota mniejsza, która byłaby do zaakceptowania przez wszystkich członków wspólnoty.

Nie może to być jednak kwota tak rażąco odbiegająca od obiektywnej oceny tego pomieszczenia (ponad pięciokrotnie).

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko sądu I instancji, iż skarżona uchwała narusza zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością poprzez próbę sprzedaży części wspólnej nieruchomości za rażąco zaniżoną cenę.

W tej sytuacji uznając apelację pozwanej za bezzasadną, Sąd Apelacyjny oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym oparte jest na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z §5, 10 ust. 1 pkt 1 i §12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Wiesława Kaźmierska Eugeniusz Skotarczak Danuta Jeziarska