

Sygn. akt I ACa 1006/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Gawinek (spr.)
Sędziowie:	SSA Agnieszka Sołtyka SSA Edyta Buczkowska-Żuk
Protokolant:	st. sekr. sądowy Olga Sikorska-Łatacz

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. P.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 15 września 2015 roku, sygn. akt I C 1427/14

I. oddala apelację;

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

Agnieszka Sołtyka Małgorzata Gawinek Edyta Buczkowska-Żuk

Sygn. akt I ACa 1006/15

UZASADNIENIE

Powódka M. P. wystąpiła z pozwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S., zaskarżając uchwałę nr 6 z dnia 13 października 2014 r., podjętą przez pozwaną Wspólnotę, dotyczącą remontu daszku nad mieszkaniem (...), należącym do (...) i wnosząc o jej uchylenie.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. reprezentowana przez Zarząd (...) w S. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i przyznanie pozwanej od powódki kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 15 września 2015 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego strony pozwanej.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka M. P. i jej były mąż K. P. są wpisani w księdze wieczystej jako współwłaściciele lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej i posiadają 354/1000 udziałów we wspólnej części budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu. Powódka i jej mąż K. P. rozwiedli się w 2009 r., lecz do chwili obecnej nie dokonali podziału majątku wspólnego.

Właścicielem pozostałych trzech lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) jest Gmina Miasto S., w imieniu której ww. lokalami administruje Zarząd (...) w S.. Gmina Miasto S. posiada 646/1000 udziałów w częściach nieruchomości wspólnej.

Właściciele czterech lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w S. tworzą pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w S..

Zarządcą nieruchomości jest Zarządzanie (...) Sp. z o.o. w S..

Do budynku przy ul. (...) przylega tzw. przybudówka o numerze (...), której właścicielem jest Gmina Miasto S.. Lokalem tym administruje Zarząd (...) w S..

W 2013 r. na dachu przybudówki zostały wykonane prace zabezpieczające, polegające na wymianie kawałka blachy oraz rynien.

Z ustaleń Sądu okręgowego wynika, że mimo wykonanego remontu, w 2014 r. okazało się, że konieczny jest ponowny remont pokrycia dachowego nad lokalem nr (...) z uwagi na to, że w pokryciu tym powstały dziury. W związku z tym znajdujące się w przybudówce mieszkanie nr(...), w którym zamieszkuje A. S. wraz z rodziną, było w sytuacji wystąpienia opadów deszczowych, systematycznie zalewane.

Zarząd (...) w S. pismem z dnia 23 września 2014 r. zwrócił się do Zarządcy pozwanej Wspólnoty Spółki (...) o przygotowanie projektu koniecznego zakresu prac i oszacowania kosztów remontu dachu na przybudówce, a także podjęcie przez pozwaną Wspólnotę stosownej uchwały w celu przystąpienia do remontu przed okresem zimowym.

Sąd I instancji ustalił, że w dniu 1 października 2014 r. Komisja składająca się z przedstawiciela Zarządcy pozwanej Wspólnoty oraz (...)u, po przeprowadzeniu oględzin, uznała za konieczne przeprowadzenie remontu dachu nad lokalem nr (...) na przybudówce, gdyż w pomieszczeniu kuchennym stwierdzono dziurę w suficie, zgniłe deski i ocieplenie z wełny, ponadto stwierdzono zalanie sufitu w łazience.

Ofertę wykonania prac remontowych polegających na wymianie połaci dachu nad przybudówką, na kwotę 5.300 zł netto, złożył właściciel firmy (...)B. J..

Wiadomością w formie e-mail wysłaną w dniu 10 października 2014 r. pracownik Zarządcy nieruchomości (...) J. K. przekazała powódce M. P. listę do głosowania, prosząc powódkę o zajęcie stanowiska w sprawie koniecznej naprawy dachu w budynku nad lokalem (...).

13 października 2014 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie remontu pokrycia dachowego nad lokalem nr (...), z powodu katastrofalnego stanu technicznego i zalewania lokalu. W treści uchwały wskazano, że koszt prac wyniesie 5.300 zł netto i zostanie pokryty ze środków na funduszu remontowym. Głosy poszczególnych właścicieli liczono według przypadających na każdego właściciela udziałów. Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały głosowało 1000/1000 udziałów, przeciwko 0/1000 udziałów i wstrzymało się od głosu także 0/1000 udziałów.

Za przyjęciem uchwały w dniu 13 października 2014 r. zagłosował były mąż powódki K. P. oraz za właściciela Gminę Miasto S. dysponującego 646/1000 udziałów - Koordynator Rejonu(...) R. M.

O podjęciu uchwały pismem z dnia 28 października 2014 r. Zarządca nieruchomości (...) poinformował Zarząd (...) w S. oraz powódkę M. P.. Pismo skierowane do powódki zostało nadane na pocztę w dniu 30 października 2014 r.

Pismem z dnia 24 października 2014 r. powódka M. P. zwróciła się do Zarządcy nieruchomości spółki z o.o. (...) w S. z żądaniem przedstawienia podstaw prawnych podjętych działań związanych z remontem dachu bez uzgodnienia zakresu prac, kosztów oraz uzyskania niezbędnych dokumentów.

W odpowiedzi na powyższe pismo, w piśmie z dnia 30 października 2014 r. Zarządca pozwanej Wspólnoty spółka z o.o. (...) wyjaśnił, że prace remontowe wykonane zostały w oparciu o zgodę właścicieli nieruchomości, ponadto z uwagi na to, że stan pokrycia dachowego przybudówki był bardzo zły i stanowił zagrożenie dla osób i mienia w niej przebywających, stąd spełnione zostały przesłanki do wykonania prac remontowych.

Prace związane z remontem pokrycia dachowego nad lokalem (...) przy ul. (...) zostały wykonane, w całości za środki zgromadzone przez pozwaną Wspólnotę na funduszu remontowym.

Sąd Okręgowy zważył, że w myśl art. 23 ust 1. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej u.w.l.), 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.

Z kolei art.25 ust 1 i 1 a u.w.l. stanowi, iż 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. 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.

Sąd I instancji wskazał, iż powódka M. P. zaskarżyła uchwałę nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. dotyczącą wyrażenia zgody na wykonanie remontu pokrycia dachowego nad lokalem nr (...), z powodu katastrofalnego stanu technicznego i zalewania lokalu. Powódka swój głos przeciwko uchwale oddała w dniu 24 października 2014 r., a zatem już po skutecznym podjęciu uchwały.

Sąd Okręgowy uznał, że za skutecznie oddany głos można uznać głos „za” skarżoną uchwałą, oddany przez męża powódki, K. P., w dniu 13 października 2014 r.

Zdaniem sądu Okręgowego powódka M. P. i jej były mąż K. P., wobec niedokonania podziału majątku małżeńskiego, są nadal współwłaścicielami lokalu mieszkalnego położonego przy ulicy (...) na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej z udziałami 354/1000 we wspólnej części budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu. Taki stan rzeczy wynika z aktualnego odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...). Powódka i jej były mąż nie dokonali bowiem podziału majątku wspólnego.

Pomiędzy małżonkami P. nie został dokonany podział majątku, zatem mimo rozwodu, wobec braku wystąpienia o wpis współwłasności w częściach ułamkowych na rzecz byłych małżonków, są oni nadal współwłaścicielami lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w S..

Zgodnie z art. 196 § 1 i 2 k.c., współwłasność jest albo współwłasnością w częściach ułamkowych, albo współwłasnością łączną. Współwłasność łączną regulują przepisy dotyczące stosunków, z których ona wynika. Jeśli chodzi o wspólność majątkową małżeńską, to regulują ją przepisy Ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. z 2012, poz.788, z późn.zm.), zwanej dalej k.r.o.

Zgodnie z art. 36 § 2 k.r.o., każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy stanowią inaczej. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku.

Stosownie do art. 36¹ § 1 i 2 k.r.o., małżonek może sprzeciwić się czynności zarządu majątkiem wspólnym zamierzonej przez drugiego małżonka, z wyjątkiem czynności w bieżących sprawach życia codziennego lub zmierzającej do zaspokojenia zwykłych potrzeb rodziny albo podejmowanej w ramach działalności zarobkowej. Sprzeciw jest skuteczny wobec osoby trzeciej, jeżeli mogła się z nim zapoznać przed dokonaniem czynności prawnej.

Zakres czynności wymagających zgody współmałżonka określa art. 37 § 1 k.r.o. Ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka (art. 37 § 2 k.r.o.). Sąd I instancji uznał, że głosowanie w sprawach podjęcia uchwał przez jednego z małżonków stanowi czynność z zakresu zarządu majątkiem, która nie wymaga zgody współmałżonka.

A zatem, były mąż powódki, jako współwłaściciel lokalu przy ul. (...) w S. mógł skutecznie oddać głos „za” uchwałą, tym bardziej, że powódka nie zgłosiła co do tego sprzeciwu o którym mowa art. 36¹ § 1 k.r.o.

Z uwagi natomiast na to, że nad skarżoną uchwałą głosowano udziałami, głos byłego męża powódki jest liczony, zgodnie z przysługującym obojgu małżonkom udziałem we wspólnych częściach nieruchomości, jako 354/1000 udziałów, nie zaś, jak twierdzi powódka, jedynie jako 177/1000 udziałów. Małżonkom P., jak już wyżej wyjaśniono, do chwili obecnej przysługuje niepodzielnie 354/1000 udziałów w części nieruchomości wspólnej.

Sąd I instancji podkreślił, że w przypadku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, Gmina Miasto S. posiada 646/1000 udziałów w częściach nieruchomości wspólnej, a zatem przy głosowaniu większością głosów, głos oddany „za” przez przedstawiciela Gminy Miasto S. automatycznie skutkuje podjęciem uchwały, jako przegłosowanej większością głosów.

Zgodnie natomiast z treścią art. 23 ust. 3 u.w.l., o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

W przedmiotowej sprawie powódka zagłosowała przeciwko uchwale, lecz w sytuacji, gdy za skarżoną uchwałą zagłosowała już większość udziałów, uchwałę tę należało uważać za podjętą, bez względu na to w jaki sposób zagłosuje powódka.

Powódka o treści skarżonej uchwały została zawiadomiona pismem z dnia 28 października 2014 r., wysłanym przez Zarządcę pozwanej Wspólnoty w dniu 30 października 2014 r. Przyjmując 7 dni na doręczenie pisma, powódka dowiedziała się o podjęciu uchwały i miała możliwość zapoznania się z jej treścią ok. 7 listopada 2014 r. Tym samym, występując z powództwem o uchylenie uchwały w dniu 15 grudnia 2014 r. powódka zachowała zakreślony przepisem art.25 ust 1 i 1 a u.w.l. termin do zaskarżenia uchwały.

W ocenie Sądu Okręgowego, w realiach niniejszej sprawy brak jest podstaw do uznania, że skarżona uchwała nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powódki.

Skarżona uchwała została podjęta przez pozwaną Wspólnotę na wniosek Gminy Miasta S., właściciela przybudówki nr (...) do lokalu, wchodzącego w skład pozwanej Wspólnoty. Przybudówka ta miała przeciekający dach, w związku z czym dochodziło do zalewania lokalu nr (...) a. Mieszkająca w nim A. S. zwracała się do Zarządcy pozwanej Wspólnoty oraz do (...) o pilną interwencję, gdyż w przypadku opadów śniegu, dach mógł ulec zawaleniu. 1 października 2014 r. Komisja składająca się z przedstawiciela Zarządcy pozwanej Wspólnoty oraz (...), po przeprowadzeniu oględzin, uznała za konieczne przeprowadzenie remontu dachu nad lokalem nr (...) na tzw. przybudówce, gdyż w pomieszczeniu kuchennym stwierdzono dziurę w suficie, zgniłe deski i ocieplenie z wełny, ponadto stwierdzono zalanie sufitu w

łazience. Nie ulega zatem wątpliwości, że w realiach przedmiotowej sprawy, w stosunku do dachu lokalu nr (...) istniała pilna potrzeba interwencji i podjęcia prac remontowych, do czego niezbędna była uchwała pozwanej Wspólnoty.

Sąd Okręgowy wskazał, że w skarżonej uchwale, wbrew twierdzeniom powódki, został określony zakres prac remontowych i koszt ich wykonania, ponadto zaś źródło sfinansowania tychże prac - z funduszu remontowego. W tym wglądzie pozwanej nie sposób postawić żadnego zarzutu.

Sąd I instancji podkreślił, że powódka zasadniczo w toku procesu nie formułowała żadnych konkretnych zarzutów pod adresem skarżonej uchwały, nie wskazała, w jaki sposób skarżona uchwała szkodzi czy to interesom powódki, czy też pozwanej Wspólnoty, koncertując się jedynie na wyrażeniu w sposób ogólny swojego niezadowolenia z faktu, że uchwała o skarżonej treści została przez pozwaną Wspólnotę podjęta- rzekomo bez „wiedzy i zgody” powódki. Jak już wyżej wskazano, powódka o tym, że uchwała (...) ma zostać podjęta została zawiadomiona, zaś głos powódki „przeciw” uchwale nie miał znaczenia w sytuacji, gdy uchwała została już wcześniej skutecznie podjęta.

Sąd wskazał ponadto, że prace remontowe na dachu przybudówki zostały już zrealizowane w październiku 2014 r., wobec czego uchylenie skarżonej uchwały byłoby pozbawione sensu.

Niemniej Sąd I instancji podkreślił, że w niniejszej sprawie nie wystąpiły żadne okoliczności wskazane w art.25 ust 1 i 1 a Ustawy o własności lokali, skutkujące uznaniem, że uchwała skarżona przez powódkę winna zostać uchylona.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła powódka, wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie uchwały nr (...) z dnia 13 października 2014 r. podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. (...) w S. oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania przed Sądem I Instancji z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu orzeczeniu powódka zarzuciła:

1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu i instancji z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, która przejawia się w ustaleniu, że:

a. prawo własności nieruchomości przy ul. (...) w S. w dniu podjęcia zaskarżonej uchwały przysługiwało powódce i K. P. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, podczas gdy strony od 2009 roku pozostają rozwiedzione, o czym zarządca nieruchomości posiadał wiedzę, a co za tym idzie własność nieruchomości przysługiwała powódce i K. P. na zasadzie współwłasności w częściach ułamkowych,

b. z uwagi na łączącą strony wspólność majątkową głos oddany „za” podjęciem uchwały przez K. P., obejmował również udział w nieruchomości wspólnej przysługujący powódce, podczas gdy z uwagi na ustanie pomiędzy stronami wspólności ustawowej małżeńskiej powódka oraz K. P. posiadali odrębne udziały w nieruchomości wspólnej, jak też w prawie własności lokalu, które wynosiły odpowiednio po 177/1000 w częściach wspólnych oraz po 50 % w prawie własności lokalu, z zatem bez stosownego umocowania K. P. nie mógł skutecznie oddać głosu również z uwzględnieniem udziałów powódki,

2) naruszenie prawa materialnego tj. art. 25 § 1 ustawy o własności lokali poprzez oddalenie powództwa, mimo iż zaskarżona uchwała została podjęta w sposób niezgodny z prawem, tj. bez wymaganej większości głosów, co stanowi wystarczającą przesłankę uwzględnienia powództwa.

W uzasadnieniu powódka uszczegółowiła zarzuty apelacyjne.

Na rozprawie apelacyjnej pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz przyznanie kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny nie podziela w całości oceny prawnej dokonanej przez Sąd I instancji, Stwierdza jednak, że podniesione zarzuty nie mogły doprowadzić do rewizji zaskarżonego orzeczenia.

W pierwszej kolejności zważyć należało, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości, że wspólnota, której uchwała została zaskarżona stanowi tzw. małą wspólnotę mieszkaniową, albowiem liczba lokali w budynku wspólnoty, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem. Natomiast zgodnie z art. 19 u.w.l. jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

W konsekwencji powyższego dopuszczalność działań pozwanej Wspólnoty należało rozważyć w świetle przepisów kodeksu cywilnego, regulujących zarząd rzeczą wspólną.

Zgodnie z art. 201 zd. 1 k.c. do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. Zgodnie z art. 199 zd. 1 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.

W pierwszej kolejności należało więc rozstrzygnąć, czy czynność objęta zaskarżoną uchwałą była czynnością zwykłego zarządu, czy też przekraczała zakres zwykłego zarządu.

Czynność zwykłego zarządu nie została zdefiniowana ustawowo, ale definicję tej czynności stworzyła doktryna. Zgodnie z definicją doktrynalną przez czynność zwykłego zarządu należy rozumieć czynność zmierzającą do zachowania rzeczy w stanie niepogorszonym, jeżeli nie wiąże się ona z nadmiernymi wydatkami.

W ocenie Sądu Apelacyjnego czynność polegająca na remoncie daszku przybudówki stanowiła czynność nieprzekraczającą zakresu zwykłego zarządu. Nie ulega wątpliwości, że naprawa daszku była niezbędna, ponieważ jego uszkodzenia powodowały zalewanie przybudówki. Jednocześnie remont nie wymagał dużych nakładów finansowych. Koszt prac określony na 5.300 zł netto nie jest wysoki, jeżeli zważy się na jego przedmiot oraz na fakt, że koszty remontu miały być pokryte przez członków Wspólnoty mieszkaniowej ze składek na fundusz remontowy; nie dość że koszt remontu został podzielony pomiędzy członków Wspólnoty, to z uwagi na charakter funduszu remontowego, pokrycie tych wydatków zostało rozłożone w czasie.

W związku z powyższym do wyrażenia zgody do głosowania nad tą uchwałą wystarczająca była zgoda większości współwłaścicieli, a nie wszystkich współwłaścicieli.

Zgodnie z art. 204 k.c. większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie było spornym, że Gmina Miasto S. posiada udział 646/1000 w częściach wspólnych nieruchomości. W konsekwencji głosowanie tylko tego członka Wspólnoty mieszkaniowej doprowadziło do wyrażenia zgody na remont dachu nad lokalem nr (...). Zgoda wyrażona w formie uchwały była więc skuteczna.

Bez znaczenia dla oceny skuteczności zgody Wspólnoty pozostaje oddanie głosów przez M. P. i K. P.. Niemniej Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska Sądu I instancji co do tego, że udział M. P. i K. P. winien być traktowany, jako ich współwłasność łączna. Nie było przedmiotem sporu, że M. P. i K. P. na skutek prawomocnego orzeczenia sądu od 2009 r. nie są małżeństwem. Z chwilą wydania wyroku rozwodowego ustała wspólność ustawowa małżonków i stali się współwłaścicielami składników majątku wspólnego w częściach ułamkowych. Bez znaczenia jest wiedza członków Wspólnoty o tej okoliczności. Po ustaniu wspólności łącznej K. P. nie mógł głosować (wyrazić zgody) w imieniu M. P.. Skuteczność jego działania winna być więc oceniona przez pryzmat art. 103 i 104 k.c.

Niemniej zaznaczyć należy, że ocena Sądu I instancji co do tego, że członkowie Wspólnoty nie mieli świadomości, że K. P. nie może oddać głosu w imieniu własnym i M. P. na podstawie przysługującego im udziału w częściach wspólnych nieruchomości, stanowiącego składnik ich majątku wspólnego, jest założeniem błędnym. Sąd Apelacyjny podkreśla, że na przedmiotowej uchwale wskazano, że M. P. i K. P. przysługują udziały w wysokości po 177/1000. Członkowie Wspólnoty przygotowujący uchwałę mieli więc świadomość, że nie przysługuje im łączny udział w wysokości 354/1000, ale udział ten uległ podziałowi. Przy każdym z udziałów pozostawiono miejsce na podpis każdego z małżonków z osobna. Podkreślić należy więc, że Wspólnota mieszkaniowa miała świadomość ustania wspólności łącznej pomiędzy M. P. i K. P..

W konsekwencji skutecznie oddany był głos K. P. wynoszący 177/1000, co potwierdza wyrażenie zgody przez Wspólnotę, z uwagi na wypowiedzenie się za wykonaniem prac wymienionych w uchwale, przez podmioty dysponujące większością głosów.

Reasumując, wskazać należy, że Sąd I instancji dokonał błędnych ustaleń faktycznych wskazanych przez skarżącą w apelacji. Błędnie przyjął bowiem, że w chwili wyrażenia zgody na podjęcie czynności K. P. mógł głosować z takim skutkiem, jak wówczas gdy z M. P. łączyła go wspólność łączna. Niemniej błędne ustalenia faktyczne nie wpłynęły na wydanie wyroku nieodpowiadającego prawu.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 25 u.w.l. Członkom małej wspólnoty mieszkaniowej, jaką jest pozwana, nie przysługuje powództwo o uchylenie uchwały tej Wspólnoty. Mogą oni żądać rozstrzygnięcia przez sąd, jeżeli większość współwłaścicieli postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną. Niemniej podstawą tego żądania może być art. 202 k.c., a nie art. 25 u.w.l. Zaskarżenie uchwały małej wspólnoty mieszkaniowej w trybie art. 25 u.w.l. byłoby możliwe, gdyby umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowa zawarta później w formie aktu notarialnego (art. 18 ust. 1 u.w.l.) przewidywała stosowanie art. 20 i nast. u.w.l. do zarządu pozwaną Wspólnotą (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2009 r., III CZP 60/09, publ. OSNC 2010/4/50, Biul.SN 2009/10/6, LEX 520138). Z okoliczności niniejszej sprawy nie wynika, aby w wyniku jakiejś czynności prawnej doszło do rozszerzenia zastosowania 20 i nast. u.w.l. na pozwaną Wspólnotę. Tym samym chybiony jest zarzut naruszenia art. 25 u.w.l.

Sąd Apelacyjny na marginesie wskazuje, że nie podziela stanowiska powódki co do tego, że stan dachu przybudówki nie wymagał natychmiastowego remontu. Nie ulega wątpliwości, że przeciekanie dachu mogło doprowadzić do zniszczenia przybudówki i mienia znajdującego się w pomieszczeniu. Zmuszało również zamieszkujące w nim osoby do podejmowania prowizorycznych środków zaradczych, które utrudniały im codzienne funkcjonowanie. Powódka w toku postępowania nie zdołała wykazać, że dach przybudówki nie wymagał natychmiastowego remontu, wobec czego zarządca mógłby wykorzystać procedurę gwarancyjną. Tym samym działanie większości współwłaścicieli wydaje się być racjonalne i jako takie z pewnością nie stanowi naruszenia art. 202 k.c.

O kosztach postępowania Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Powódka przegrała sprawę, a więc winna zwrócić pozwanej koszty postępowania przed Sądem Okręgowym, na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej ustalone stosownie do § 11 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 5 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 461 ze zm.).

Agnieszka Sołtyka Małgorzata Gawinek Edyta Buczkowska-Żuk