

Sygn. akt I ACa 235/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lipca 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Mirosława Gołuńska
Sędziowie:	SSA Halina Zarzeczna SSA Danuta Jezierska (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 19 lipca 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. B.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 19 stycznia 2017 roku, sygn. akt I C 1296/16

I. oddala apelację,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Danuta Jezierska Mirosława Gołuńska Halina Zarzeczna

Sygn. akt I ACa 235/17

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 stycznia 2017 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie z powództwa J. B. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. o uchylenie uchwały oddalił powództwo (pkt I) oraz zasądził od powoda J. B. na rzecz pozwanej Wspólnoty nieruchomości przy ul. (...) w S. kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt II).

Sąd Okręgowy wydał rozstrzygnięcie w oparciu o następujący stan faktyczny:

Powód J. B. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym w S. przy ulicy (...), z którym to związany jest udział w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania gruntu, na którym posadowiony jest budynek. Mieszkanie należące do powoda nie jest zamieszkałe. Właściciele lokali znajdujących się w budynku położonym w S. przy ulicy (...) tworzą Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości, w której to znajduje się ponad 7 lokali, w tym 2 lokale należą do Gminy Miasto S.. Zarządcą przedmiotowej nieruchomości jest (...) Spółka z o.o. w S..

W dniu 26 lutego 2016 roku odbyło się zebranie sprawozdawcze Wspólnoty za rok 2015. W zebraniu Wspólnoty nie uczestniczył powód, który w dniu 18 lutego 2016 roku udzielił pełnomocnictwa E. S., innemu członkowi Wspólnoty do uczestniczenia w jego imieniu w zebraniach Wspólnoty Mieszkaniowej w 2016 roku oraz głosowania we wszystkich sprawach będących przedmiotem obrad.

Budynek położony w S. przy ulicy (...) pochodzi z okresu przedwojennego. Ostatni remont dachu wykonany był kilkadziesiąt lat temu. Stan techniczny konstrukcji dachu i pokrycia dachu w kontroli okresowej z dnia 26 lipca 2016 roku określony został, jako średni, a stopień zużycia 31 procent. Temat remontu dachu pojawiał się cyklicznie na zebraniach Wspólnoty już od kilku lat. Problemem każdorazowo była kwestia sfinansowania tego remontu, ponieważ Wspólnota gromadzi w ramach Funduszu Remontowego w skali roku kwotę 11.000 złotych. Szacunki dotyczące remontu robione kilka lat wstecz, była to kwota 300.000. Konieczne pozyskanie byłoby kredytu, bądź innego sfinansowania ze środków, czy to unijnych, czy też innych zewnętrznych, jednak do chwili obecnej środków takich Wspólnocie pozyskać się nie udało, choć w latach wcześniejszych powód J. B. deklarował się w ramach możliwości pozyskania takich pomocy od zewnętrznych podmiotów. Temat wracał podczas zebrań Wspólnoty. Był dyskutowany, niemniej jednak dotychczas nigdy na zebraniu sprawozdawczym Wspólnoty nie zapadła decyzja o tym, jak ma być sfinansowany ten remont.

Po zebraniu Wspólnoty, które odbyło się 26 lutego w miesiącu kwietniu do zarządcy nieruchomości, czyli spółki (...) Spółka z o.o. w S. zgłosiły się osoby trzecie i zostało na tę okoliczność złożone pismo z dnia 28 kwietnia 2016 roku od M. B. i J. J., które zawiera prośbę o wyrażenie zgody na adaptację poddasza na lokale mieszkalne mieszczącego się w S. przy ulicy (...) (front) o powierzchni około 100 metrów kwadratowych w zamian za wyrażenie zgody i jednocześnie cena wykupu będzie remont całego dachu. O powyższej sytuacji M. K. w rozmowie telefonicznej zawiadomiła zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Razem z zarządem ustalony został termin spotkania mieszkańców nieruchomości. Spotkanie odbyło się w dniu 11 maja 2016 roku. Nie było to zebranie zwołane, ani przez zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, nie było to spotkanie, które miało formę formalną, nie zastosowano zawiadomień do członków Wspólnoty. Poproszono o wspólne zebranie po to, by przedstawić tą złożoną propozycję. W tym spotkaniu uczestniczyli mieszkańcy, pani W., P., K., S. i ze strony Gminy pani S.. Ponadto była ze strony zarządcy nieruchomości M. K.. W trakcie zebrania została przedstawiona złożona propozycja. Wyrażone zostały stanowiska osób uczestniczących i rozpoczęto zbieranie podpisów pod uchwałą w trybie indywidualnego zbierania głosów. Uchwała została przedstawiona w Gminie pani kierownik, pani dyrektor (...)L. K., która w dniu 6 lipca 2016 roku oddała głos za podjęciem tej uchwały. Wcześniej głos nad uchwałą, oddali G. W. za, R. P. za, A. K. za oraz E. S. przeciw. W związku z podjęciem uchwały świadek M. K. sporządziła pismo z dnia 7 lipca 2016 roku, w którym zawarto informację, że (...) spółka z o.o. w S., firma reprezentująca Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy (...) w S. informuje, że w drodze indywidualnego zbierania podpisów głosowano nad uchwałami; uchwała numer (...) z dnia 26 lutego 2016 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż powierzchni strychowej około 100 metrów kwadratowych pod adaptację na lokale mieszkalne w zamian za remont całego dachu. Uchwała została podjęta przez właścicieli nieruchomości wymaganą większością udziałów. Wyniki głosowania: za 685/1000, przeciw 140/1000, wstrzymało się 0/1000. Powód J. B. zawiadomienie otrzymał w dniu 1 sierpnia 2016 roku. Sporządzająca pismo M. K. omyłkowo umieściła informację, iż uchwała została podjęta w dniu 26 lutego 2016 roku, posłużyła się bowiem datą zebrania sprawozdawczego Wspólnoty, to była jej omyłka pisarska.

W dniu 6 lipca 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż powierzchni strychowej około 100 metrów kwadratowych pod adaptację na lokale mieszkalne w

zamian za remont całego dachu budynku Wspólnoty. W paragrafie 1, działając na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, ogół właścicieli stanowiących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ulicy (...) w S. w wyniku głosowania w sposób jawny przyjął proponowaną uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż powierzchni strychowej około 100 metrów kwadratowych pod adaptację na lokale mieszkalne w zamian za remont całego dachu budynku Wspólnoty. W paragrafie 2, głosowanie przeprowadzono zgodnie z artykułem 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, to jest głosy poszczególnych właścicieli liczone według wielkości udziałów. Paragraf 3, uchwała ogółu właścicieli została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów. Wyniki głosowania 685/1000 udziałów za, przeciw 140/1000 udziałów, wstrzymało się o.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd uznał powództwo oparte o art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000, nr 80, poz., 903 ze zm.) za niezasadniane.

Sąd podkreślił, że zgodnie z przepisem art. 25 ust. 1 ww. ustawy zaskarżenie do sądu uchwały będzie skuteczne, jeśli spełniona będzie któraś z przesłanek określonych w tym artykule. Pierwsza z nich to uchwała nie jest zgodna z prawem. Druga, uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali. Trzecia, uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. A czwarte, uchwała w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu, który zaskarża uchwałę.

Sąd miał na uwadze, że powód zarzucił zaskarżonej uchwałę, że narusza ona jego interes albowiem prace będą wykonywane bezpośrednio nad jego rodzinnym mieszkaniem, nad jego stropem, co bezpośrednio będzie na niego oddziaływać. W trakcie rozprawy wskazywał również, iż w jego ocenie realizacja uchwały może być niezgodna z prawem i stanowić ryzyko wystąpienia mniejszej bądź większej katastrofy.

Sąd wskazał, że przedmiotem zaskarżonej uchwały numer (...) było wyrażenia zgody na sprzedaż powierzchni strychowej wielkości około 100 metrów kwadratowych pod adaptację na lokale mieszkalne w zamian za remont całego dachu budynku Wspólnoty. Sąd miał na uwadze, że w judykaturze, jak i doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się, że niezgodność z prawem oznacza sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali oraz Kodeksu cywilnego w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również niezgodność z innymi przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Jednocześnie wskazuje się, że w tym zakresie strona może podnosić zarówno zarzuty merytoryczne, jak i formalne związane z wadami postępowania prowadzącymi do jej podjęcia. I z tym zastrzeżeniem, że zarzuty formalne mogą być podstawą uchylenia uchwały tylko w sytuacji, gdy zostanie wykazane, że tego rodzaju naruszenie miało wpływ na podjęcie i treść uchwały.

Sąd zważył, że głosowanie odbyło się w drodze indywidualnego zbierania głosów, gdyż spotkanie, które odbyło się w dniu 11 maja 2016 roku nie było zebraniem wspólnoty w rozumieniu ustawy o własności lokali, a było spotkaniem mieszkańców nieruchomości przy ulicy (...), gdzie ze strony zarządcy pojawiła się informacja, że jest pomysł na to jak rozwiązać temat remontu dachu, że są osoby zainteresowane nabyciem powierzchni strychowej w zamian za remont dachu. Uczestniczące w tym spotkaniu osoby wyraziły swoje stanowisko i rozpoczęto zbieranie głosów w ramach indywidualnego zbierania głosów pod uchwałę. Ponieważ przedstawiciel Gminy obecna na tym spotkaniu nie była umocowana, ponieważ kompetencje w tym zakresie ma kierownik Zarządu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Urzędu Miasta S., została również ta uchwała przedstawiona do akceptacji do Miasta.

Mając na uwadze zeznania świadka M. K., które Sąd uznał za wiarygodne, a w których świadek wskazała, że była to jej zwykła omyłka i winna była data lipcowa, zarzuty formalne ze strony powoda dotyczące tego, że nie była ta uchwała podjęta w ramach porządku obrad zebrania Wspólnoty z 26 lutego 2016 roku, Sąd uznał za niezasadne.

Jeżeli chodzi o to, że powód czuł się wykluczony, że to podjęcie uchwały odbyło się bez jego udziału, bo zarząd z momentem uzyskania większości przestał zbierać głosy od pozostałych członków Wspólnoty, że bez znaczenia pozostaje okoliczność, że nie wszyscy właściciele lokali brali udział w głosowaniu nad zaskarżonymi uchwałami, gdyż uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów zostaje podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość liczoną według wielkości udziałów właścicieli. Dlatego też Sąd przyjął, że zarzut formalny powoda, że nie została mu lista pod uchwałę przedstawiona nie ma wpływu na treść, ponieważ uchwała została przyjęta

skutecznie z momentem uzyskania większości wymaganej do jej podjęcia, czyli z dniem 6 lipca, gdy za podjęciem uchwały głos oddała dyrektor zarządu budynków i lokali komunalnych w S., L. K..

Odnosząc się do zarzutów merytorycznych, Sąd zwrócił uwagę, że w interesie całej wspólnoty jest polepszenie warunków mieszkaniowych i warunków technicznych tego budynku. Jest to mała wspólnota i zdobycie odpowiednich środków finansowych na remont dachu byłoby bardzo trudne. Remont jest niezbędny i jeżeli nie będzie przeprowadzany, jeżeli będzie dalsza degradacja dachu. Sąd uznał, że uchwała o treści jakiej została podjęta, na razie nie decyduje o szczegółach, podkreślił, że jeżeli miałyby się okazać w drodze ekspertyzy technicznej, że wykonanie mieszkania w tym budynku jest niemożliwe i zagraża bezpieczeństwu lokatorów, to nie zostanie sprzedana ta powierzchnia strychowa i w tym zakresie dał wiarę zeznaniom członkom zarządu. Wskazał, że powód mieszkaniu nie zamieszkuje, mieszkanie stoi od około 1,5 roku puste. Wcześniej mieszkał tam członek rodziny powoda.

Sąd podkreślił też, że uchwała jest uchwałą bardzo ogólną, wyraża zgodę na sprzedaż powierzchni w zamian za remont. Dodał nadto, że jednoznaczne jest, że nie jest możliwa sprzedaż od strony frontu, bo są tam komórki przynależne do poszczególnych lokali, więc oczywiste jest, że to chodzi o sprzedaż od strony dworca. Wyznaczenie tej konkretnej powierzchni strychowej, konkretnego metraża będzie niezbędne do uaktualnienia zapisów w księgach wieczystych i odpowiednie do zmiany udziałów w częściach wspólnych budynku. będą również koszty.

W ocenie Sądu, taka uchwała nie narusza prawa albowiem na chwilę obecną nie jest przesądzone, że nastąpi sprzedaż tej powierzchni, zostanie wybudowane mieszkanie i będzie to zagrażało bezpieczeństwu mieszkańców. Niezbędne będzie uzyskanie stosownych ekspertyz i pozwolenia. Dopiero wtedy, gdy zostanie to przez organy nadzoru budowlanego sprawdzone, jak ten strop to wytrzyma, czy jest to możliwe, dopiero wówczas będzie można przystępować do oceny tego, jeżeli zapadnie uchwała, co do sprzedaży, czy jest to zgodne z prawem, czy nie.

W zakresie prawidłowej gospodarki to Sąd też nie znalazł żadnych podstaw do uznania, że została prawidłowa gospodarka naruszona, ponieważ w ocenie Sądu te działania podjęte przez zarządcę, a następnie przez zarząd i wszystkich członków, którzy oddali głos za podjęciem uchwały, aby wyrazić zgodę na ten remont za sprzedaż powierzchni strychowej, zmierzają do polepszenia substratu budynku, do polepszenia w konsekwencji warunków mieszkaniowych wszystkich członków wspólnoty.

W związku z powyższym, mając na uwadze całokształt okoliczności Sąd powództwo oddalił.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na zasadzie art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu złożył powód i zaskarżając wyrok w całości wniósł o jego uchylenie względnie zmianę.

Orzeczeniu zarzucił pominięcie zarzutów merytorycznych zgłoszonych w pozwie i rozwiniętych w toku postępowania.

W ocenie skarżącego błędne jest stanowisko Sądu iż zaskarżona uchwała „otwiera dopiero furtkę do całej pracy”, a także, że jeżeli „wykonanie w tym budynku zagraża bezpieczeństwu lokatorów to nie zostanie sprzedana powierzchnia strychowa”. Zaskarżona uchwała nie ma charakteru warunkowego. Zatem istnieje w pełni realne zagrożenie wykonania uchwały bez sprawdzenia warunków technicznych. Jest rzeczą oczywistą, że dla prawidłowego zrealizowania zamiaru stron konieczna była ekspertyza techniczna wytrzymałości stropów strychowych bowiem decydować to będzie nie tylko o możliwości wykonania adaptacji strychu, ale także o tym czy nie będzie konieczna wymiana stropów. W ocenie powoda brak już na wstępie takiej ekspertyzy trudno nazwać prawidłowym zarządzaniem. Powód dodał, że uchwała narusza art. 22 ust. 3 pkt 4, 5, 6 na skutek spowodowania zmian w sytuacji prawnej każdego ze współwłaścicieli w zakresie wielkości udziałów i sposobu używania części wspólnej. Zdaniem powoda poważne zaniepokojenie budzi nadto fakt, że wniosek M. B. oraz J. M. w sprawie adaptacji poddasza na lokale mieszkalne w zamian za remont dachu dotyczy strychu w części frontowej. Natomiast uchwała nr 8 dotyczy sprzedaży części od strony ogrodu. Sąd przyjął, że to jest tylko pomyłka, ale zdaniem powoda jest to świadomy zapis, aby ominąć zalecenie Miejskiego Konserwatora Zabytków z 7 stycznia 2009 r.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się nieuzasadniona i jako taka podlegała oddaleniu w całości.

Sąd Okręgowy w oparciu o dowody zaferowane przez strony dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, wyciągając na ich podstawie właściwe wnioski przy zastosowaniu przepisów, odnoszących się do okoliczności sprawy. Ocena ta zasługuje na aprobatę Sądu Apelacyjnego, który w pełni podziela zarówno ustalenia faktyczne jak i przekonującą argumentację prawną, która legła u podstaw zaskarżonego orzeczenia. Pisemne motywy zaskarżonego orzeczenia zawierają wyczerpujący, logiczny i spójny wywód, który bez przekroczenia wyznaczonych art. 233 k.p.c. granic swobodnej oceny dowodów – doprowadził Sąd do ustalenia, że roszczenie strony powodowej nie zasługiwało na udzielenie ochrony prawnej.

Podniesione na etapie apelacji przez stronę powodową zarzuty pod adresem zaskarżonej uchwały należy rozpatrywać w świetle art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 80, 2000 r., poz. 903 ze zm.).

Przepis art. 25 ust. 1 ww. ustawy wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: 1) niezgodność z przepisami prawa, 2) niezgodność z umową właścicieli lokali, 3) naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i 4) naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Przepis ten nie rozstrzyga wprost, czy normuje on powództwo o uchylenie, unieważnienie, czy też stwierdzenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Dlatego właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne, jeśli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej.

Niezgodność uchwały z prawem następuje w razie niezgodności jej z ustawą o własności lokali oraz kodeksu cywilnego, w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, również sprzeczność z innymi ustawami i aktami wykonawczymi wyposażonymi w normy o charakterze *ius dispositivum*, a także, gdy uchwała ma na celu obejście prawa lub jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (Turlej A., *ibidem*).

Właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 03 kwietnia 2009 r., II CSK 600/08). Podjęcie uchwały w przedmiocie nienależącym do kompetencji zebrania właścicieli lokali, wykraczającym poza zakres zarządu nieruchomością wspólną może stanowić podstawę uchylenia uchwały (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04 sierpnia 1992r., I CRN 113/92). Sprzeczność uchwały z prawem może wynikać z powodów formalnych i wadliwego trybu jej podjęcia, gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Tryb podejmowania uchwał określa art. 23 ww. ustawy. Wskazuje on, że uchwały podejmują właściciele lokali 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 (art. 23 ust. 1).

W doktrynie wskazuje się, że podjęcie uchwały w trybie obiegowym dokonany przez osoby nieuprawnione może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchylenie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść (Turlej A., *ibidem*). Uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (art. 23 ust. 2). Podjęcie uchwały następuje wraz z uzyskaniem wymaganej większości głosów. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutu quorum lub bez wymaganej większości głosów jest przykładem uchwały nieistniejącej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. I CK 336/05). Ustawa zobowiązuje nadto do powiadomienia każdego właściciela lokalu na piśmie o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie (art. 23 ust. 3). Orzecznictwo stoi na stanowisku, że niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w trybie obiegowym nie ma wpływu na jej skuteczność (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 08 lipca 2004 r. IV CK 543/03, podobnie Balwicka-

Szczyrba M., Komentarz do art. 23 u.w.l. [w:] Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz, Wolters Kluwer 2015, Legalis).

Odnosząc się z kolei do podstaw uchylenia uchwały wskazanych w art. 25 ustawy zauważyć należy, że brak jest ustawowej definicji interesów właściciela lokalu oraz prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Orzecznictwo i doktryna wypracowały skromne choć spójne stanowisko, że ratio legis przepisu odnosi się do uchwał niekorzystnych dla skarżącego z powodów gospodarczych lub osobistych, a także mających na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty przez uzyskanie przez określonych członków lub grupę członków korzyści jego kosztem (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 11 października 2012r., I ACa 507/12). Z treści przepisu płynie nakaz analizy uchwały również w pryzmacie celowości gospodarczej i rzetelności decyzji wspólnoty mieszkaniowej (wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24 lutego 2016 r. I ACa 1260/15).

W przypadku gdy podstawę powództwa opartego na powyższym przepisie stanowi zarzut naruszenia przez zaskarżoną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów właściciela, obowiązkiem Sądu jest zweryfikowanie zasadności żądania oceniając celowość gospodarczą i rzetelność decyzji wspólnoty mieszkaniowej. Głównym celem funkcjonowania wspólnot jest bowiem wspólne utrzymywanie nieruchomości w należytych stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania tą nieruchomością (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9 maja 2013 r. sygn. I Aca 214/13, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22 maja 2015 r. sygn. akt I ACa 91/15).

Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 stanowi kategorię obiektywną, ocenianą między innymi w świetle zasad współżycia społecznego. W powyższym aspekcie funkcją tej normy jest przeciwdziałanie formalnie zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, którym nie można przypisać cech racjonalności, a które uszczuplają prawa innych współwłaścicieli. Sytuacje występujące w praktyce funkcjonowania zarządu konkretną nieruchomością mogą być zróżnicowane i rozważając zastosowanie powyższego przepisu należy uwzględnić specyfikę danego przypadku i potrzebę poszanowania usprawiedliwionych interesów wszystkich członków wspólnoty (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 6 marca 2015 r. sygn. akt 854/15).

Transponując powyższe w realia tej sprawy, Sąd Apelacyjny podzielił ocenę Sądu pierwszej instancji, iż co do skarżonej uchwały nie zachodzą żadne przesłanki z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Powód w toku tego procesu nie zdołał wykazać, by uchwała wyrażająca zgodę na sprzedaż powierzchni strychowej około 100m² pod adaptację na lokale mieszkalne w zamian za remont całego dachu budynku wspólnoty w jakikolwiek sposób naruszała czy to interesy pozwanej Wspólnoty, czy też powoda jako jego członka. Brak zupełnie też podstaw do twierdzenia, by naruszała ona prawo, skoro jak zaznaczył już Sąd Okręgowy, jest bardzo ogólna i stanowi dopiero początek dla dalszych prac. Sąd Apelacyjny w pełni podziela pogląd Sądu I instancji, że rzeczona uchwała nie określa szczegółów dotyczących prac remontowych dachu, jest to dopiero pierwsza uchwała w sprawie i w trakcie jej realizacji, kiedy będą dopracowywane szczegóły, będą podejmowane jeszcze inne uchwały. Na tym początkowym etapie całego przedsięwzięcia, chodziło o ogólne wyrażenie zgody przez Wspólnotę na takie rozwiązanie, tj. remont dachu w zamian za sprzedaż powierzchni strychowej. Na chwilę obecną nie jest jednak przesądzone, że nastąpi sprzedaż tejże powierzchni, a dalej że wybudowane na tej kondygnacji mieszkanie będzie zagrażało bezpieczeństwu mieszkańców. Taka argumentacja powoda pozostaje jedynie w sferze jego twierdzeń. Z tego też względu przedwczesnym pozostaje zarzut powoda jakoby uchwała naruszała art. 22 ust. 3 pkt 4, 5, 6 na skutek spowodowania zmian w sytuacji prawnej każdego ze współwłaścicieli w zakresie wielkości udziałów i sposobu używania części wspólnej. Powód zdaje się w dalszym ciągu nie dostrzegać, że adaptacja strychu na cele mieszkaniowe może się rozpocząć dopiero po uzyskaniu wszelkich niezbędnych dokumentów i ekspertyz potwierdzających wytrzymałość stropu. Warunki techniczno- budowlane wynikać będą zatem z wykonanego projektu adaptacji, który nie tylko będzie musiał spełniać określone wymogi wynikające z prawa budowlanego, ale również uzyskać akceptację Wspólnoty. Jeśli zdarzy się zaś, że ekspertyza będzie negatywna, do sprzedaży powierzchni zwyczajnie nie dojdzie.

Sąd Apelacyjny dostrzega, że obawy powoda, które przekładają się na jego zarzuty wynikają w szczególności z lęku, jak przeprowadzony zostanie ewentualny remont, a to dlatego, że to mieszkanie powoda znajduje się bezpośrednio pod

strychem, tym niemniej powyższe nie stanowi dostatecznej przyczyny uwzględnienia jego roszczenia. Taka postawa powoda jest w ocenie Sądu Apelacyjnego nie do pogodzenia ze słusznymi interesami Wspólnoty. Nie może być bowiem tak, by obawy powoda, w chwili obecnej zupełnie nieuzasadnione, wzięły górę nad interesami pozwanej Wspólnoty.

W sprawie nie ulegało wątpliwości, że sytuacja materialna Wspólnoty jest trudna. Pilną potrzebą jest zaś naprawa dachu, na co pozwana nie posiada środków finansowych. Według raportu technicznego stopień zużycia dachu określono na 31%. W protokole kontroli okresowej budynku dach został usterkowany z zaleceniem wymiany zniszczonych gąsiorów dachowych i ewentualnie przełożenie pokrycia dachu. Zauważono liczne prześwity i nieszczelności między dachówkami. Jako pilne do wykonania zostało w protokole ujęte zamontowanie ław kominiarskich. Tymczasem pozwana nie posiada środków finansowych na wykonanie prac remontowych, jej przychody z funduszu remontowego nie pozwalają na uzbieranie kwoty wystarczającej dla przeprowadzenia remontu dachu, nie stać jej również na zaciągnięcie kredytu, nie ma także szans na pozyskanie środków z zewnątrz, chociażby z dotacji unijnych. Bezsprzeczne jest, że prace remontowe pozwana musi przeprowadzić, wymiana dachu jest wymogiem bezpieczeństwa, jej brak zagraża życiu i zdrowiu mieszkańców. W tej sytuacji wyrażenie zgody jak w zaskarżonej obecnie uchwale i sprzedaż powierzchni strychowej w zamian za remont dachu jest rozsądnym i korzystnym dla całej Wspólnoty rozwiązaniem. Nie jest zatem tak, że Wspólnota działa wbrew zasadom prawidłowego gospodarowania częściami wspólnymi nieruchomości czy też wbrew interesom Wspólnoty.

Co ważniejsze, większość członków pozwanej Wspólnoty uznała, że pomieszczenia strychowe powinny zostać sprzedane. Skarżona uchwała została przegłosowana większością głosów, przy czym nie ma znaczenia, że głosy nad uchwałą zostały zebrane w drodze indywidualnego zbierania głosów, skoro sposób ten jest w świetle przepisów ustawy o własności lokali skuteczny i dopuszczalny. Przeprowadzone w niniejszej sprawie postępowanie dowodowe, wykazało zatem, że skarżona uchwała została podjęta zgodnie z prawem i jest z punktu widzenia interesów pozwanej Wspólnoty korzystna, albowiem w wyniku jej realizacji pozwana polepszy substrat budynku.

W świetle powyższych rozważań Sąd Apelacyjny uznał, że kwestionowana przez powoda uchwała nie jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie narusza interesów powoda, w związku z czym żądanie jej uchylenia nie zasługiwało na uwzględnienie. W ocenie Sądu Apelacyjnego przeciwne twierdzenia powoda są gołosłowne i nie znajdują żadnego potwierdzenia w okolicznościach niniejszej sprawy.

Sam powód na rozprawie apelacyjnej nie kwestionował, że remont dachu jest konieczny. Nie zaprzeczał też, że Wspólnota nie ma środków na remont dachu. Twierdził przy tym, że w jego ocenie, by uzyskać środki na ten cel, Wspólnota powinna zaciągnąć kredyt. Biorąc jednak pod uwagę wielkość tej Wspólnoty, takie rozwiązanie niewątpliwie finansowo w sposób dotkliwy obciążałoby członków Wspólnoty, w tym samego powoda, gdyż kredyt ten musiałby zostać spłacony przez jej członków, o czy powód zdaje się zapominać. Nadto istotą wspólnoty mieszkaniowej jest to, że należy ważyć interes wszystkich jej członków z interesem jej poszczególnego członka. Tymczasem w niniejszej sprawie, z przyczyn wskazanych wyżej, powód nie wykazał, by jego zarzuty w tym zakresie mogły zasługiwać na uwzględnienie. Jeszcze raz przy tym podkreślić należy, że przyjęcie przez Sąd, iż jest to jedynie uchwała wstępna, pozwalająca zarządowi wspólnoty na podjęcie rozmów celem doprowadzenia do sprzedaży powierzchni strychowej w zamian za remont dachu, znajduje pełne oparcie w zebranych materiale dowodowym i przepisach prawa. Wszak sprzedaż taka może nastąpić wyłącznie w formie aktu notarialnego, w którym nie tylko musi być wskazana wyraźna powierzchnia, która zostanie sprzedana, ale i tak powstały, po adaptacji strychu, lokal mieszkalny, musi zostać wyodrębniony i wpisany w księgę wieczystej (art. 7 ust. 2 u.w.l – umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być dokonana w formie aktu notarialnego; do powstania tej własności niezbędny jest wpis do księgi wieczystej). Ponadto zgodnie z art. 22 ust. 2 i ust 3 pkt 5a) u.w.l. udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej przekracza zwykły zarząd i wymaga zgody pozostałych członków wspólnoty wyrażonej w formie podjętej uchwały. Zatem bez podjęcia takiej uchwały ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego wskutek adaptacji strychu na ten cel nie będzie możliwe. Jak słusznie też zauważył ten Sąd, bez stosownych pozwoleń budowlanych taka adaptacja też nie będzie możliwa.

Nie znajdując przeto podstaw do uchylenia czy zmiany pierwszoinstancyjnego orzeczenia, Sąd Apelacyjny oddalił apelację, za podstawę swojego rozstrzygnięcia przyjmując przepis art. 385 k.p.c.

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, koszty postępowania apelacyjnego, obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi powód jako strona przegrywająca sprawę (art. 98 § 1 k.p.c.). Do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez pełnomocnika zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony (art. 98 § 3 k.p.c.). Na uiszczone przez stronę pozwaną koszty postępowania odwoławczego złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w stawce obowiązującej w dacie złożenia apelacji w wysokości 270 zł ustalone w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 8 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz., 1800). Koszty zasądzone zostały w punkcie drugim sentencji.

Halina Zarzeczna Mirosława Gołuńska Danuta Jezierska