

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs⁹ ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 1243/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel
-----------------	------------------

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2022 r. w Krakowie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej pl. (...)/ul. (...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 24 września 2020 r. sygn. akt I C 1658/19

oddala apelację.

SSA Paweł Rygiel

sygn. akt I ACa 1243/20

UZASDNIENIE

wyroku z dnia 28 października 2022 roku

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo M. S. o uchylenie uchwały nr (...)z dnia 18 czerwca 2019 r. Wspólnoty Mieszkaniowej pl. (...)/ul. (...) w K..

Sąd wskazał, że powód jest współwłaścicielem nieruchomości przy pl. (...)/ul. (...) w K. w udziale wynoszącym (...) części. Następnie ustalił okoliczności związane z poinformowaniem powoda o głosowaniu nad uchwałą nr (...) w trybie indywidualnego zbierania głosów, gdzie do zawiadomienia dołączono projekt uchwały. Głosowanie odbyło się w dniach 13 czerwca - 29 lipca 2019 r. Oddano ogółem 92,04 % głosów. Za podjęciem uchwały oddano 80,93 % głosów, zaś przeciwko – 11,11 % głosów. Powód zagłosował przeciw podjęciu przedmiotowej uchwały.

Na skutek głosowania, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła w dniu 18 czerwca 2019 r. uchwałę nr (...)w sprawie udzielenia zgody na wykonanie remontu, przebudowy i nadbudowy w lokalu nr (...) i przynależnym strychu w budynku przy Pl. (...)/ul. (...) w K., o następującej treści:

„Działając na podstawie art. 23 oraz 22 ustawy o własności lokali Właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową Plac (...)/ul. (...) w K. (NIP (...), REGON (...)) postanawiają w drodze niniejszej uchwały:

1. Wyrazić zgodę na przebudowę, nadbudowę i remont: stolarki okiennej i drzwiowej, ścian, podłóg, stropów, dachu, instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, urządzeń grzewczych, przewodów spalinowych i wentylacyjnych – w obszarze nieruchomości wspólnej w lokalu nr (...) i przynależnym strychu, w budynku położonym przy Pl. (...)/ul. (...) w K..

1. Prace remontowe i budowlane w obszarze nieruchomości wspólnej w lokalu nr (...), zostaną wykonane staraniem i na koszt właścicieli lokalu nr (...).

2. Prace remontowe i budowlane w obszarze nieruchomości wspólnej w pomieszczeniu strychu przynależnym do lokalu nr (...), zostaną wykonane staraniem właścicieli lokalu nr (...), a kwestia rozdziału kosztów remontu i przebudowy dachu, pomiędzy członków Wspólnoty Mieszkaniowej Pl. (...)/ul. (...) w K., będzie uregulowana umową zawartą pomiędzy Wspólnotą i właścicielami lokalu (...) oraz przynależnego strychu i odrębną Uchwałą Wspólnoty.

3. Upoważnić Zarząd Wspólnoty do zawarcia w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej umowy regulującej realizację zamierzenia remontowo-budowlanego, z właścicielami lokalu nr (...) oraz przynależnego strychu – D. P. i T. P., w tym w zakresie: dostępu do nieruchomości wspólnej, utrzymania czystości i porządku w trakcie prowadzenia prac, pokrycia szkód powstałych w związku z wykonywaniem prac budowlanych, szczegółowo ustalonych przez Zarząd Wspólnoty, a wynikających z treści niniejszej Uchwały.

4. Zawarcie umów wynikających z treści Uchwały pomiędzy Wspólnotą i właścicielami lokalu (...) oraz przynależnego strychu winno być poprzedzone okazaniem Zarządowi Wspólnoty wymaganych prawem uzgodnień i pozwoleń.

5. Upoważnić Zarząd Wspólnoty do udzielania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej zgody na dysponowanie nieruchomością wspólna budynku przy Pl. (...)/ul. (...) w K. na cele budowlane, w rozumieniu art. 3 pkt 1.1. ustawy z dnia 7 lipca 1994 Prawo Budowlane na rzecz właścicieli lokalu nr (...) oraz przynależnego strychu – D. P. i T. P., w celu wykonania prac remontowych i budowlanych składających się na realizację zamierzenia w lokalu nr (...) oraz przynależnym strychu.

6. Upoważnić Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do podjęcia wszelkich innych czynności oraz złożenia oświadczeń niezbędnych do wykonania niniejszej uchwały.

7. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

8. Karty do głosowania stanowią załączniki do niniejszej Uchwały.”

Pismem z dnia 1 sierpnia 2019 r. pozwana poinformowała powoda o podjęciu ww. uchwały.

Ponadto ustalił Sąd okoliczności związane z wydaniem w maju 2013 r. decyzji Prezydenta Miasta K. o ustaleniu warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego dotyczącego przebudowy i nadbudowa istniejącego strychu w budynku przy Placu (...) w K., gdzie powód M. S. był wnioskodawcą wydania WZ. Stronami postępowania byli wszyscy będący obecnie członkami pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła w dniu 18 czerwca 2019 r. uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia regulaminu głosowania uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd.

Sąd ustalił również, że powód zwracał się w czerwcu 2019 r. do Zarządu pozwanej Wspólnoty o przesłanie informacji o planowanych zamierzeniach inwestycyjnych obejmujących części wspólne.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji wskazał na przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, stanowiący podstawę żądania powoda uchylecia uchwały. W ocenie Sądu zaskarżona uchwała nie

narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zarzuty zostały sformułowane jedynie ogólnikowo i nie poparte są żadnymi dowodami. Powód nie skonkretyzował, jakie przepisy prawa narusza przedmiotowa uchwała, ani nie podał w jaki konkretnie sposób uchwała narusza jego interes jako współwłaściciela nieruchomości wspólnej. Powód nie wskazał również, jaka zasada prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną została przez stronę pozwaną naruszona podjęciem przedmiotowej uchwały.

Nie stwierdził Sąd uchybień w procedurze głosowania nad zaskarżoną uchwałą.

Za nietrafny uznał Sąd zarzut powoda, iż przedmiotowa uchwała dotyczy wykonania bliżej nieokreślonych prac remontowo-budowlanych, a niedołączenie do projektu uchwały poddanego pod głosowanie dokumentacji technicznej uniemożliwia głosującym zaznajomienie się z przedmiotem zamierzenia budowlanego.

Nieskuteczny okazał się również zarzut powoda, iż przedmiotowa uchwała służy wyłącznie interesom właścicieli jednego lokalu. Zdaniem Sądu, nie budzi wątpliwości, iż przeprowadzenie prac remontowych w częściach wspólnych budynku na koszt i staraniem jednego z członków Wspólnoty jest korzystne dla wszystkich jej członków. Odniósł się Sąd szczegółowo do kwestii poniesienia kosztów remontu.

Ponadto w uchwale zawarto postanowienia dotyczące udzielenia zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do zawarcia w imieniu pozwanej umowy regulującej realizację zamierzenia remontowo-budowlanego z właścicielami lokalu nr (...).

Biorąc powyższe pod uwagę, argumentację powoda, iż zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa oraz narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną uznał Sąd za niezasadną.

Od powyższego orzeczenia apelację wniósł powód, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej u.w.l.), bowiem przepis ten daje właścicielowi lokalu wyłącznie prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, nie zaś prawo do wyłącznego decydowania o częściach wspólnych nieruchomości;
- art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l., bowiem zaskarżona uchwała w sposób blankietowy udzieliła zgody jej beneficjentowi na dowolne dokonywanie zmian w zakresie nieruchomości wspólnej pozbawiając tym samym prawa kontroli;
- art. 22 ust. 3 pkt 2 u.w.l. albowiem zaskarżona uchwała daje prawo jej beneficjentowi do realizowania zadań, które winny być ujęte w rocznym planie gospodarczym.

Apelujący wniósł o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja powoda jako niezasadna podlegała oddaleniu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego ustalenia stanu faktycznego zostały poczynione przez Sąd I instancji prawidłowo, z poszanowaniem reguł wyrażonych w przepisie art. 233 § 1 k.p.c., co sprawiło, że tutejszy Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. Prawidłowe ustalenia faktyczne stanowiły konsekwencję przeprowadzenia przez Sąd Okręgowy poprawnej oceny wszystkich zgromadzonych w sprawie dowodów i stały się one podstawą dokonania właściwych rozważań prawnych. Ponadto powód nie podnosił zarzutów naruszenia przepisów postępowania, a stan faktyczny uznał za bezsporny między stronami. Również rozważania Sądu I instancji są w ocenie Sądu Apelacyjnego właściwe, wszechstronne i należyście osadzone zarówno w materiale dowodowym sprawy, jak i w przepisach prawa.

Nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty powoda dotyczące naruszenia przepisów ustawy o własności lokali.

Jak stanowi art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048, dalej jako: u.w.l.) właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Zgodnie zaś z art. 22 ust. 3 pkt 5 czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego.

Zatem każdy członek wspólnoty mieszkaniowej ma prawo korzystać z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, a także w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli.

Wbrew zarzutom powoda, na mocy zaskarżonej uchwały właściciel lokalu nr (...) na nie uzyskał prawa do wyłącznego decydowania o częściach wspólnych nieruchomości. Należy bowiem wskazać, że prace remontowo-budowlane mają obejmować obszar nieruchomości wspólnej w lokalu nr (...) oraz w pomieszczeniu strychu. Z kolei strych nie stanowi nieruchomości wspólnej, lecz pomieszczenie przynależne do lokalu nr (...). Zatem kwestie jego remontu czy adaptacji leżą po stronie właścicieli tego lokalu D. P. i T. P.. Wykonanie uchwały w żaden sposób nie spowoduje zatem zmiany wysokości udziałów we własności samej części wspólnej budynku. Brak jest nadania uprawnień właścicielom lokalu (...) na wyłączone decydowanie o remoncie dachu budynku.

Zaskarżona uchwała nie określa również w sposób blankietowy prac remontowo-budowlanych, które mają zostać wykonane. W pkt 1 uchwały określono, że prace będą obejmowały przebudowę, nadbudowę i remont: stolarki okiennej i drzwiowej, ścian, podłóg, stropów, dachu, instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej, urządzeń grzewczych, przewodów spalinowych i wentylacyjnych w obszarze nieruchomości wspólnej w lokalu (...) i przynależnym strychu. Sąd Okręgowy prawidłowo powołał się na prowadzone w 2013 r. postępowanie administracyjne o wydanie decyzji w zakresie ustaleniu warunków zabudowy, które stanowiło o zakresie prac. Powód nie wykazał, aby planowane obecnie roboty remontowo-budowlane odbiegały w sposób istotny od tych z 2013 r. Członkowie wspólnoty mieszkaniowej, będąc uczestnikami tamtego postępowania o wydanie WZ, mieli zatem wiedzę o planowanym remoncie, jego kształcie w zakresie nadbudowy nieruchomości, co będzie obejmował i do uchwały nie było konieczne dołączenie dokładnych danych technicznych inwestycji. Uchwała wprowadziła również w pkt 5 wymóg okazania przez właścicieli lokalu (...) zarządowi wspólnoty wymaganych prawem uzgodnień i pozwoleń, zatem pozwana będzie dysponowała niezbędnymi dokumentami i sama inwestycja będzie musiała znaleźć oparcie w obowiązujących przepisach prawa. Ponadto z dokumentacji złożonej w sprawie wynika, że nieruchomość położona przy Placu (...)/ul. (...) w K. jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków, jest uznawana także za pomnik historii. Brak jest zatem możliwości prowadzenia dowolnego remontu takiego zabytku, a wszelkie zmiany muszą odpowiadać ścisłym regulacjom prawnym chroniącym tego typu nieruchomości. Również i z tej przyczyny prace remontowo-budowlane nie będą mogły przebiegać w sposób nieuregulowany, lecz dokładnie wskazany przepisami.

Kwestie związane z poniesieniem kosztów remontu i przebudowy części wspólnej jaką stanowi dach, zostały ustalone w ten sposób, że ich poniesienie nie będzie dowolne, a uregulowane w umowie zawartej pomiędzy właścicielami lokalu (...) oraz wspólnotą mieszkaniową. Ponadto zostanie to objęte zupełnie odrębną uchwałą, a zatem kwestie te będą podlegały ocenie członków wspólnoty mieszkaniowej. Nie był zatem uzasadniony zarzut konieczności objęcia tych prac wcześniej przyjętym rocznym planem gospodarczym. Brak jest także możliwości przyjęcia, że wspólnota nie będzie miała żadnej kontroli, zarówno nad działaniami właścicieli lokalu (...) jak i wydatkami na remont części wspólnych budynku.

Jak słusznie podnosił Sąd I instancji przeprowadzenie prac remontowo-budowlanych jest korzystne dla członków wspólnoty mieszkaniowej, bowiem służy utrzymaniu budynku w lepszym stanie technicznym, tym bardziej że jak wskazywała strona pozwana, nieruchomość nie była remontowana od kilkadziesiąt lat i wymaga przeprowadzenia takich prac budowlanych. Ponadto uzyskanie wstępnej zgody członków wspólnoty mieszkaniowej na wykonanie prac remontowych o dużym zakresie i wysokim koszcie, jest działaniem racjonalnym. Również skorzystanie z możliwości częściowego sfinansowania kosztownego remontu przez jednego z członków wspólnoty jest działaniem korzystnym

dla wszystkich członków wspólnoty oraz będzie prowadziło do mniejszego uszczuplenia funduszu remontowego w przyszłych zamierzeniach inwestycyjnych.

Zaskarżona uchwała nie narusza zatem zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie prowadzi do naruszenia interesów, a tym samym pokrzywdzenia powoda, jako członka wspólnoty mieszkaniowej.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda, o czym orzekł na podstawie art. 385 k.p.c.

SSA Paweł Rygiel