

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

Sygn. akt I ACa 161/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 września 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Sławomir Jamróg
Protokolant:	Katarzyna Mitan

po rozpoznaniu w dniu 7 września 2022 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa S. H.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 27 listopada 2020 r. sygn. akt I C 1704/19

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 270 złotych (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Sławomir Jamróg

Sygn. akt I ACa 161/21

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 listopada 2020r. sygn.. akt I C 1704/19 Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo S. H. o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” w K. nr (...) z dnia 4 września 2019r. w przedmiocie przywrócenia dotychczasowej funkcji część nieruchomości wspólnej, tj. wewnętrznego zsypu na śmieci i przeznaczenie go do użytkowania przez wszystkich właścicieli i użytkowników lokali jako szyb na śmieci makulaturowe (papier, kartony tektura) celem usprawnienia segregacji odpadów w budynku oraz w przedmiocie upoważnienia zarządu i/lub zarządcy Wspólnoty do podjęcia i przeprowadzenia niezbędnych robot remontowych i budowlanych w celu przywrócenia dotychczasowej funkcji wewnętrznego zsypu na śmieci Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej „ (...)”

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowił następujący stan faktyczny:

W dniu 24 sierpnia 2009 r. w K. S. H. zawarł z (...) s.c. umowę najmu. Zgodnie z umową S. H. jako wynajmujący oddał ww. spółce cywilnej w najem lokal użytkowy nr (...) przy pl. (...) w K., z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną, tj. prowadzenie baru wegetariańskiego. Zgodnie z umową, lokal użytkowy był wyposażony w piony kominowe i wentylacyjne. Jednocześnie w świetle pkt 14 umowy, wynajmujący wyraził zgodę na udostępnienie najemcy byłego zsypu na śmieci w celu wykorzystania go na poprowadzenie w nim instalacji wentylacyjnej, odprowadzającej wycieku z lokalu ponad dach kamienicy, w oparciu o stosowną opinię kominiarską. Umowa ta została zawarta na czas oznaczony 10 lat i obowiązuje do dnia dzisiejszego

W dniu 6 grudnia 2012 r. A. S. (1), S. H., K. S., K. B., A. S. (2), K. H., J. T., M. T. oraz (...) M. M., będący współwłaścicielami ww. nieruchomości położonej przy (...) w K., zawarli notarialną umowę ustanowienia odrębnej własności lokali położonych we ww. nieruchomości. Zgodnie z umową oddany uprzednio w najem lokal użytkowy nr (...) (obecnie lokal o przeznaczeniu innym niż mieszkalne C) otrzymał na własność S. H.. Jako przynależności ww. lokalu w umowie zostały wskazane komunikacja wewnętrzna, schowek, korytarz, WC wraz z szatnią personelu, przechowalnia jaj, obróbka jarzyn, chłodnia, kuchnia, magazynek, korytarz i zmywalnia. Na podstawie umowy z dnia 25 marca 2016 r. zarząd i administrowanie ww. nieruchomością zostały powierzone przedsiębiorcy prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w K..

Decyzją administracyjną z dnia 23 lipca 2015 r. nr (...) (...) Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. stwierdził wykonanie uprzednio nałożonego obowiązku na podstawie art. 51 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, tj. doprowadzenia prowadzonych w tamtym czasie robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem. Z decyzji tej wynika m.in. obowiązek wyposażenia lokalu użytkowego w (...) w mechaniczną wentylację, celem prawidłowego i legalnego prowadzenia działalności gastronomicznej we ww. lokalu użytkowym

W dniu 4 września 2019 r. członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. podjęli w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr (...). o następującej treści: „I. Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...)” postanawiają o przywróceniu dotychczasowej funkcji część nieruchomości wspólnej, tj. wewnętrznego zsypu na śmieci i przeznaczenie go do użytkowania przez wszystkich właścicieli i użytkowników lokalu jako zsymp na śmieci makulaturowe (papier, kartony, tektura) celem usprawnienia segregacji odpadów budynku. II. W celu przywrócenia dotychczasowej funkcji wewnętrznego zsypu na śmieci Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...)” upoważniają zarząd i/lub zarządcę Wspólnoty do podjęcia i przeprowadzenia niezbędnych robót remontowych i budowlanych”. S. H. został powiadomiony o podjęciu ww. uchwały w drodze elektronicznej przez zarządcę nieruchomości

Prowadzenie w lokalu użytkowym (...) działalności gastronomicznej w postaci baru wegetariańskiego (...) powoduje uciążliwości w korzystaniu z lokali przez pozostałych właścicieli - z uwagi na brud, zapach i hałas, których źródłem jest wentylacja urządzona w dawnym szybie zsypu, a które są odczuwalne zarówno na klatce schodowej, jak i w poszczególnych lokalach. Szyb ten nie jest używany jako zsymp mniej więcej od przełomu lat 80. i 90. Celem podjęcia uchwały było ułatwienie sortowania śmieci, a także rozwiązanie problemu immisji zapachowych i hałasu w kamienicy

Przy tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał bezzasadność powództwa.

Sąd Okręgowy odwołał się do treści z art. 25 ust. 1 i art. 25 ust. 1 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2020 r., poz. 1910, tekst jedn., dalej także u.w.l.), oraz orzecznictwa wykładającego przesłanki uchylenia uchwały wspólnoty i wskazał, że działalność wspólnoty mieszkaniowej odnosi się do nieruchomości wspólnej, a zatem rzeczy objętej współwłasnością. Interesy poszczególnych właścicieli winny zawsze być oceniane z uwzględnieniem interesów pozostałych. Sąd Okręgowy podzielił przy tym stanowisko strony pozwanej, iż przedmiotowy szyb zsypu nie jest ani przynależnością lokalu użytkowego (...), ani też jego częścią składową w rozumieniu przepisów k.c., lecz stanowi część wspólną nieruchomości budynkowej przy (...) w K. w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l. Jakkolwiek obecnie szyb funkcjonalnie powiązany jest z prowadzoną działalnością gastronomiczną w lokalu użytkowym (...) to jednak nie spełnia przesłanek przewidzianych w art. 47 § 1 k.c., tj. może być odłączony bez uszkodzenia bądź istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego, gdyż po pozbawieniu związku lokalu (...) z szybem zsypu zarówno samodzielny lokal, jak i zsymp w dalszym ciągu będą mogły pełnić swoją funkcję

i nie dojdzie w tym zakresie do żadnej „istotnej zmiany” lub „uszkodzenia”. W tym przypadku doszło jedynie do połączenia do przemijającego użytku. Ponadto szyb został wykorzystany wbrew swojej pierwotnej funkcji zsyphu na okres prowadzenia działalności gastronomicznej w lokalu użytkowym (...). Jakkolwiek rzeczywiście stan ten trwa już ponad 10 lat, jednak nie doprowadziło to do skutków prawno-rzeczowych. Zdaniem Sądu przedmiotowy szyb zsyphu nie ma również charakteru przynależności lokalu użytkowego(...). Nie został on bowiem określony jako przynależność ww. lokalu w umowie notarialnej wyodrębnienia lokali z dnia 6 grudnia 2012 r., nie odpowiada on również kodeksowej definicji przynależności z art. 51 k.c. Przede wszystkim szyb nie służy on do wyłącznego użytku przez lokal(...). Obecny sposób wykorzystania szybu jest sprzeczny z jego pierwotną funkcją, tj. stanowieniem ciągu mogącego służyć wszystkim lokalom w danym pionie. Stąd też - skoro nie jest on ani częścią składową lokalu użytkowego (...), ani też jego przynależnością, to tertium non datur - musi on stanowić część wspólną przedmiotowej nieruchomości budynkowej położonej przy (...) w K..

Obecny sposób użytkowania szybu zsyphu z perspektywy członków Wspólnoty jest wyłącznie stanem faktycznym, wynikającym z umownych ustaleń między powodem jako wynajmującym, a najemcą, zawartych w umowie najmu z dnia 24 sierpnia 2009 r. Powód w § 14 umowy wyraził zgodę na udostępnienie najemcy „byłego zsyphu na śmieci w celu wykorzystania go na prowadzenie w nim instalacji wentylacyjnej”. Jakkolwiek zarówno przed powstaniem Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 6 grudnia 2012 r., jak i po tej dacie, był to stan tolerowany przez pozostałych współwłaścicieli (właścicieli wyodrębnionych lokali) to jednak powód nie uzyskał ich formalnej zgody na powyższą zmianę przeznaczenia części wspólnej. Zmiana taka zaś stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd w rozumieniu art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l., dlatego też ww. zgoda była wymagana. Decyzja administracyjna Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dnia 23 lipca 2015 r. nr (...) nie kreuje zdaniem Sądu pierwszej instancji żadnego praworzecowego tytułu do przedmiotowego szybu zsyphu. Jej przedmiotem jest wyłącznie stwierdzenie wykonania uprzednio nałożonego obowiązku na podstawie art. 51 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, tj. doprowadzenia prowadzonych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem, pośrednio wynika z niej obowiązek wyposażenia lokalu użytkowego w (...)w mechaniczną wentylację, jednakże organ w ramach prowadzonego przez siebie postępowania administracyjnego nie badał kwestii prawnego charakteru przedmiotowego szybu zsyphu z punktu widzenia przepisów k.c. Oświadczenie inwestora o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu przepisów prawa budowlanego nie było przedmiotem oceny sądu lecz organu budowlanego i nie może przesądzać rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

W ocenie Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała nie powoduje ponadto rażącej dysproporcji pomiędzy potrzebą ochrony interesu powoda, a ochroną interesu wyrażoną podjętą uchwałą, która uzasadniałaby ingerencję Sądu w decyzję podjętą samodzielnie przez członków Wspólnoty. Celem zaskarżonej uchwały nie jest uzyskanie przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem powoda. W tym przypadku sposób użytkowania części nieruchomości wspólnej jest uciążliwy dla zdecydowanej większości członków Wspólnoty. Członkowie Wspólnoty mają więc prawo do zadecydowania o zmianie przeznaczenia ww. części i jest to zgodne z zasadami współżycia społecznego. Dla rozstrzygnięcia nie miało istotnego znaczenia, że przywrócenie pierwotnej funkcji zsyphu będzie wiązać się to z koniecznością poniesienia kosztów przez powoda czy też jego najemców - jednakże jest to typowe ryzyko prowadzenia działalności gospodarczej. Sposób korzystania z lokalu użytkowego(...) powoduje powstanie emisji zapachowych oraz hałasu, co z perspektywy zasad doświadczenia życiowego znacznie utrudnia korzystanie przez pozostałych właścicieli z wyodrębnionych lokali. Powód nie przedstawił żadnych okoliczności, w świetle których wprowadzenie dodatkowego sposobu sortowania śmieci przy pomocy już istniejącej wewnętrznej instalacji, poprzez wyodrębnienie w ten sposób frakcji papierowej, miałoby być sprzeczne z zasadami celowości, rzetelności i gospodarności (wszak nieprawidłowe sortowanie śmieci przez wytwarzających odpady jest możliwe już w świetle dotychczasowego podziału). W ocenie Sądu jest wręcz przeciwnie i urządzenie tego rodzaju dodatkowego sposobu sortowania śmieci sprzyja realizacji zasad prawidłowej gospodarki odpadami.

Sąd nie podzielił także zarzutu, że uchwała miała charakter pozorny. Przywołując treść art. 83 k.c. Sad Okręgowy wskazał, że brak jest podstaw do uznania, że członkowie Wspólnoty zaskarżoną uchwałą chcieli wprowadzić kogokolwiek w błąd co do jej rzeczywistej treści i chcieli ukryć inną (rzeczywistą i zamierzoną) czynność prawną.

Intencją członków Wspólnoty była zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej i dokładnie taka jest treść uchwały - przywrócenie pierwotnej funkcji ww. części nieruchomości wspólnej, tj. wewnętrznego zsypu na śmieci i przeznaczenie go do użytkowania przez wszystkich właścicieli i użytkowników lokali, wchodzących w skład Wspólnoty. Motywy stojące za podjęciem ww. uchwały również były jasne i nie były przed powodem ukrywane. Trudno więc mówić o jakiegokolwiek pozorności, skoro uchwała wywołuje dokładnie taki skutek, jaki był zamierzony, pośrednio rzecz jasna oddziałując na sposób korzystania z lokalu użytkowego (...), stanowiącego własność powoda.

Powyższe skutkowało oddaleniem powództwa.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach powołano art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł powód, zaskarżając orzeczenie w całości, zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zgromadzonego materiału dowodowego, polegającego na nieuwzględnieniu faktu, że instalacja wentylacji dla lokalu (...) zamontowana została w dawnym, nieczynnym szybie zsypu przed powstaniem wspólnoty mieszkaniowej a w konsekwencji błąd w ustaleniach faktycznych co do tego faktu, wpływając na błędne rozstrzygnięcie sprawy;
2. naruszenie prawa materialnego, a to art. 3 ust. 2 ustawy prawo własności lokali, poprzez błędne przyjęcie, że wentylacja zamontowana dla lokalu w dawnym, nieużywanym szybie stanowi nieruchomość wspólną, podczas gdy przedmiotowa wentylacja zamontowana w dawnym szybie zsypu służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu (...), a przez to nigdy nie stanowiła nieruchomości wspólnej w konsekwencji czego Sąd błędnie przyjął, że podjęta uchwała nie narusza interesów powoda;
3. naruszenie prawa materialnego, a to art. 47 § 2 kodeksu cywilnego, poprzez błędne uznanie, że instalacja wentylacyjna (stanowiąca wyciąg kuchenny) nie jest częścią składową lokalu(...), a w konsekwencji błędne przyjęcie, że pozwana wspólnota mieszkaniowa może w sposób swobodny pośrednio zadysponować tą częścią nieruchomości poprzez zmianę przeznaczenia miejsca położenia tej części składowej ze skutkiem jej odłączenia — wbrew woli właściciela — od rzeczy (to jest lokalu(...)) - co skutkowało błędnym rozstrzygnięciem sprawy;
4. naruszenie prawa materialnego, a to art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz art. 140 Kodeksu cywilnego, poprzez nieuprawnione przyjęcie, że zaskarżona uchwała nie narusza prawa własności Powoda ani nie narusza interesów Powoda oraz nie jest niezgodna z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa zgodnie z żądaniem pozwu i o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu za II instancję w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz o ponowne rozstrzygnięcie o kosztach procesu za I instancję ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Wniósł też o dopuszczenie dowody z zawiadomienia z dnia 29 czerwca 2021r. o negatywnym wyniku głosowania uchwały w przedmiocie zgody na wykonanie instalacji wentylacji do lokalu (...) na okoliczność braku możliwości wykonania wentylacji do lokalu powoda na własny koszt co powoduje, że zaskarżona uchwała narusza interesy powoda i jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Pozwana w pełni podzieliła ocenę dokonaną przez Sąd Okręgowy podkreślając różnicę pomiędzy szybem zsypu tzw szachtem pionowym będącym kanałem w konstrukcji budynku a sposobem wykorzystania tego kanału. Istotą szybu była obsługa wszystkich lokali w danym pionie. W chwili wyodrębnienia lokalu (...) nie doszło do jednoczesnego wyodrębnienia pomieszczenia zsypu jako przynależności. Zdaniem pozwanej istnieją ponadto możliwości zapewnienia wentylacji w inny sposób.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego i zważył co następuje:

Bezprzedmiotowy jest wniosek dowodowy zgłoszony przy piśmie procesowym powoda z dnia 29 czerwca 2021r. Fakt, że powód wystąpił o zgodę na wykonanie wentylacji potwierdza pośrednio, że uznawał on, że kwestia wykonania i umiejscowienia ciągów wentylacyjnych mieści się w ramach zarządu nieruchomością wspólną. Kwestia zgody aktualnie wnioskowanej przez powoda mogłoby stanowić podstawę żądania upoważnienia sądowego do dokonania czynności przy odpowiednio stosowanym art. 201 k.c. To jednak czy większość współwłaścicieli, która nie wyraziła w maju 2021r. zgody na doprowadzenie wentylacji do lokalu powoda, narusza w ten sposób zasady zarządu nie ma istotnego znaczenia dla oceny prawidłowości wcześniejszej uchwały nr (...) z dnia 4 września 2019.

Sąd Apelacyjny podkreśla, że z samego upoważnienia zarządu i/lub zarządcy Wspólnoty do podjęcia i przeprowadzenia niezbędnych robot remontowych i budowlanych w celu przywrócenia dotychczasowej funkcji wewnętrznego zsypu na śmieci Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” nie wynika żaden obowiązek powoda ani też sposób rozwiązania systemu wentylacji w jego lokalu.

Częścią wspólną są części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Ciąg wentylacyjny nie ma w tym przypadku charakteru stałego. Orurowanie więc może być odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości i Sąd Okręgowy nie naruszył przepisu art. 47§2 k.c. Nie zmienia to jednak ustaleń, że sam ciąg wentylacyjny służy lokalowi powoda i pozostaje w funkcjonalnym związku z jego lokalem. To jednak, że jakiś element infrastruktury technicznej budynku łączy się jedynie z jednym z lokali nie musi przesądzać, że jest to część lokalu. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r. III CZP 36/97 OSNC 1998/1/4).

Przede wszystkim jednak w tym przypadku zaskarżona uchwała nie dotyczy samego ciągu wentylacyjnego lecz dotyczy kanału w którym umieszczony jest ciąg wentylacyjny. Okoliczność więc, że w szybie zsypu znajduje się ciąg wentylacyjny do lokalu powoda nie może być decydująca dla oceny czy szyb zsypu stanowi część wspólną. Należy przy tym podkreślić, że z zasady w instalacjach wentylacji w budynku nie łączy się ze sobą przewodów z pomieszczeń o różnych wymaganiach użytkowych i sanitarno-zdrowotnych (§150 obowiązującego w dacie wyodrębnienia lokalu powoda Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie Dz.U.2002.75.690. Z reguły więc ciągi wentylacyjne będą łączyć się z pojedynczymi lokalami co jednak nie tworzy domniemania, że są to części odrębnych lokali. Ze swej istoty bowiem ciągi wentylacyjne to przewody wentylacyjne prowadzone w ścianach budynku, czy też w obudowach, trwale połączonych z konstrukcją. Są to przewody kominowe budynku (§140 cyt. Rozporządzenia). Przewody kominowe wentylacyjne zaś to niezbędne elementy konstrukcyjne budynku zapewniające wymianę powietrza i służące zapewnieniu bezpieczeństwa przebywania ludzi w całym budynku oraz zapewnieniu warunków bezpieczeństwa pożarowego. Elementy konstrukcyjne budynku to z zasady części wspólne. Spełnienie podstawowych odpowiednich wymagań dotyczących obiektów budowlanych należy do wspólnoty jako całości. Sąd Apelacyjny w tym składzie podziela zaś wyrażaną w orzecznictwie tezę, że kwestie związane z elementami konstrukcyjnymi nie należą do wyłącznego dominium właściciela lokalu mieszkalnego, lecz w przypadku istnienia wspólnoty mieszkaniowej, tego rodzaju problematykę należy rozpatrywać w ramach części wspólnej budynku, która jest zarządzana przez Wspólnotę Mieszkaniową (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 marca 2022 r. II OSK 835/19 LEX nr 3324308). Tym bardziej za element nieruchomości wspólnej należy uznać zsyyp wewnętrzny służący właścicielom lokali w danym pionie stanowiący element wyposażenia w wewnętrzne urządzenia do usuwania odpadów i nieczystości stałych (zsypy).

Trzeba jednak zauważyć, że w przypadku przyjęcia, że związek kanału zsyypowego z nieruchomością wspólną nie ma charakteru przymusowego to i tak oceny kwestii zakwalifikowania takiego elementu do nieruchomości powoda lub wspólnej nie można oderwać od woli współwłaścicieli wyrażonej w chwili ustanowienia odrębnej własności lokalu a wyraz w tym zakresie powinien już być nawet wyrażony w umowie o ustanowieniu odrębnej własności pierwszego lokalu. Natomiast o tym, czy określone pomieszczenia przynależne są częściami składowymi lokalu stanowiącego odrębną własność oraz jaki jest udział każdego z właścicieli w nieruchomości wspólnej nie decyduje faktyczny zakres władania określonymi składnikami nieruchomości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 marca 2016 IV CNP

33/15LEX nr 2037902. Nie ma więc znaczenia, że powód rozporządził tą częścią zsypu w umowie najmu. Apelujący nie wykazał bowiem by inwentaryzacja budynku włączyła przestrzeń zsypu do nieruchomości lokalowej powoda. Tym bardziej żadnych postanowień w tym względzie nie zawiera umowa z dnia 6 grudnia 2012r. Rep A numer (...). Sąd Apelacyjny nie kwestionuje, że umowa ustanowienia odrębnej własności lokali mogła usankcjonować istniejący wcześniej podział nieruchomości wspólnej quoad usum (taki podział jest dopuszczalny także na gruncie art. 12 ust. 1 u.w.l.). Stosowna umowa może zostać zawarta nawet w sposób dorozumiany (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015 r., III CSK 446/14, LEX nr 1816593) i dnia 11 czerwca 2019 r. I CSK 405/18LEX nr 3216811. Nie wpłynęłoby to wprawdzie na kwestie własności, mogło jednak mieć znaczenie dla oceny uprawnienia wspólnoty do podjęcia zaskarżonej uchwały. Dowody zebrane w sprawie nie pozwalają jednak na uznanie, że właściciele pozostałych lokali wyrazili dostatecznie na zewnątrz wolę by z szybu zsykowego korzystał wyłącznie powód. Woli tej nie przesądza fakt, że stan faktyczny w którym ciąg wentylacyjny w kanale zsypu umieszczono jeszcze przed wyodrębnieniem lokali albowiem nawet z zeznań J. P. wynikało, że były protesty względem wskazanego sposobu rozwiązania instalacji wentylacyjnej. Zeznania świadków A. S. (2) i K. B. zaprzeczają by doszło do zgody współwłaścicieli na taki podział w sposób konkludentny. Nie doszło więc do naruszenia art. 233§1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny podziela także dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę prawidłowości podjętej uchwały w kontekście zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną jak i wywarzenia interesów członków wspólnoty. Wspólnota ma za zadanie realizować wspólny interes właścicieli, a także innych osób, wyrażający się w utrzymaniu należytego stanu wspólnej nieruchomości. Ustalenia wskazują, że sposób wykorzystania szybu zsypu jest sprzeczny z jego przeznaczeniem i do tego uciążliwy dla członków wspólnoty wobec immisji. Cel użytkowy tego typu urządzeń (usuwania odpadów) jest nadal aktualny szczególnie w aspekcie ułatwienia realizacji obowiązku segregacji śmieci makulaturowych (papier, kartony tektura). Celowość gospodarcza przywrócenia pierwotnego przeznaczenia szybu zsypu uzasadnia uznanie w tym przypadku prymatu interesu większości współwłaścicieli nad interesem powoda. Sąd Okręgowy prawidłowo więc wyważył interesy stron i tę ocenę Sąd drugiej instancji podziela.

Sąd Apelacyjny podkreśla przy tym ponownie, że zaskarżona uchwała nie nakłada na powoda żadnego obowiązku dla powoda i nie odwołuje się do określonego sposobu przeprowadzenia wentylacji lecz stanowi jedynie upoważnienie dla zarządu Wspólnoty do podjęcia i przeprowadzenia niezbędnych robot remontowych i budowlanych w celu przywrócenia dotychczasowej funkcji wewnętrznego zsypu. Sąd drugiej instancji uznaje zaś, że sposób rozwiązania systemu wentylacji z punktu widzenia zapewnienia wymogów prawa budowlanego, w tym zgodności z przepisami jakim powinny odpowiadać budynki, obciąża pozwaną wspólnotę. Osoba prowadząca działalność gospodarczą w lokalu (dzierżawca lub właściciel lokalu) jest natomiast zobowiązana do zapewnienia odpowiedniej wentylacji z punktu widzenia przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy. Postępowanie dowodowe nie było ukierunkowane na ustalenie czy w budynku, w tym także w lokalu powoda jest odpowiednia wentylacja i czy spełnia ona odpowiednie wymogi prawa. Z uwagi jednak na fakt, że uchwała nie odnosi się do sposobu przeprowadzenia systemu wentylacji, obowiązków stron jak i ponoszenia kosztów z tym związanych uzupełnianie postępowania dowodowego w tym przedmiocie nie jest konieczne. Także więc zdaniem Sądu Apelacyjnego zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z przepisami prawa ani też z umową właścicieli lokali jak też nie narusza ona zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Znaczenie zaś szybu zsypu dla wspólnoty nie uzasadnia uwzględnienia powództwa z uwagi na interes powoda. Interes ten musi ustąpić potrzebom gospodarczym większości współwłaścicieli. Zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 u.w.l. nie mógł zostać uwzględniony.

W konsekwencji apelację jako niezasadną oddalono na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 15 zzs¹ ust. 1 pkt 4 ustawy dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 1842, z późn. zm.), w zw. z art. 6 ust.1 i 2 ustawy z dnia 28 maja 2021 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2021.1090).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. przy zastosowaniu § 8 ust. 1 pkt 1, §20 i w zw. z §§10 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018r. poz. 265).

SSA Sławomir Jamróg