

Sygn. akt I ACa 1732/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Zbigniew Cendrowski (spr.)

Sędzia SA Katarzyna Polańska – Farion

Sędzia SO del. Eliza Nowicka – Skowrońska

Protokolant – st. sekr. sąd. Ewelina Borowska

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa N. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 8 lipca 2014 r., sygn. akt XXIV C 1187/13

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od N. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania;*
- 2. zasądza od N. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym 21 października 2013 r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W., N. S. reprezentowana przez przedstawicielkę ustawową matkę J. S. domagała się uchylenia w całości uchwały nr (...) z 10 sierpnia 2013 r. podjętej przez ogół właścicieli tworzących pozwaną wspólnotę w przedmiocie udzielenia zarządowi pełnomocnictwa do wystąpienia z powództwem o dokonanie sprzedaży lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. w drodze licytacji na podstawie art. 16 ustawy o własności lokali. Powódka żądała zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania. Zdaniem powódki, uchwała nr (...) narusza jej interes prawny i faktyczny oraz została wydana niezgodnie z prawem, to jest z art. 16 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Przedstawicielka ustawowa powódki podniosła, że uchwała zmierza do przymusowej sprzedaży lokalu należącego do jej córki w trybie art. 16 ustawy o własności lokali, chociaż nie zaistniały przesłanki przewidziane w tym przepisie.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości, podnosząc w pierwszej kolejności, że powódce nie przysługuje legitymacji czynna.

Wyrokiem z dnia 8 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w punkcie pierwszym uchylił uchwałę numer (...) właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. z dnia 10 sierpnia 2013 roku w sprawie przymusowej sprzedaży lokalu numer (...), nieruchomości przy ulicy (...) w W. i w punkcie drugim zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W. na rzecz powódki N. S. reprezentowanej przez przedstawicielkę ustawową matkę J. S. kwotę 7 200 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

N. S. jest właścicielką stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku wielomieszkaniowym przy ul. (...) w W., o powierzchni użytkowej 54 m⁽²⁾, składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki, objętego księgą wieczystą o numerze (...).

Z własnością tego lokalu związany jest udział w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu (objętego księgą wieczystą o numerze (...)) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Własność tego lokalu N. S. nabyła od swojej matki J. S. na mocy umowy darowizny z 3 stycznia 2008 r. Razem z pozostałymi właścicielami lokali w budynku przy ul. (...) w W. N. S. tworzy Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w W.. Do wspólnoty należy 21 właścicieli lokali, w tym (...) W.. W ramach tej wspólnoty małoletnia obecnie N. S. (urodzona (...)) jest reprezentowana przez swoją matkę J. S. .

W latach 2010 – 2013 w skład zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) wchodzili: B. K., B. D., L. P., M. J.. Od marca 2013 r. zarząd ten tworzą: B. K., B. D., L. P., E. J.. Co najmniej od 2010 r. administratorem w tej wspólnotcie jest E. K. (prowadząca działalność pod firmą (...) nieruchomości).

Ogół właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową przy ulicy (...) w W. podjął uchwałę nr (...) z dnia 10 sierpnia 2013 r. w sprawie przymusowej sprzedaży lokalu nr (...) w nieruchomości przy ul. (...) w W.. W uchwale tej, powołując się na art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 7 oraz art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, właściciele udzielili zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do wystąpienia z powództwem o dokonanie sprzedaży lokalu nr (...) przy ul. (...) w drodze licytacji na podstawie art. 16 ustawy o własności lokali. Uchwała ta została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za jej przyjęciem głosowali właściciele reprezentujący udział w wysokości 0,656 części w nieruchomości wspólnej, a przeciwko tej uchwale głosowała jedna właścicielka reprezentująca udział w wysokości 0,031 części w nieruchomości wspólnej. Nikt nie wstrzymał się od głosowania. Uchwała nie została poddana pod głosowanie N. S.. Uchwała wchodziła w życie z dniem podpisania.

W dniu 23 września 2013 r. J. S., jako przedstawicielka ustawowa N. S., otrzymała opracowane przez zarząd wspólnoty zawiadomienie o podjęciu uchwały nr (...) wraz z treścią tej uchwały.

W piśmie z 16 maja 2013 r. zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. (w osobach B. K. i E. J.) poinformował J. S. – przedstawicielkę ustawową N. S., że w związku z jej działaniami podejmowanymi wobec wspólnoty od chwili, gdy nie uzyskała ona prawa do dokonania nadbudowy budynku, zarząd podjął decyzję o poddanie pod głosowanie przez właścicieli lokali uchwały o przymusowej sprzedaży lokalu należącego do N. S.. W piśmie zasugerowano J. S. rozważenie możliwości dobrowolnej sprzedaży lokalu. Przywołano też następujące działania J. S.: zaskarżenie uchwały wspólnoty (co doprowadziło do rezygnacji inwestora z dotychczasowych warunków nadbudowy, a w konsekwencji do straty finansowej dla wspólnoty), podjęcie działań zmierzających do podważenia prawa wspólnoty do nieruchomości (polegających na inicjowaniu postępowania Urzędu Miasta (...) W. w zakresie dekretu (...) z 1945 r.), utrudnianie pracy zarządu i administratora budynku poprzez nadużywanie prawa do kontroli działalności wspólnoty, wystąpienie z wnioskiem o ustanowienie przymusowego zarządu nad wspólnotą.

Od 2010 r. trwa konflikt między J. S. a zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...). Powstał on w związku z planami zagospodarowania części nieruchomości wspólnej (strychu). Od 2010 r. we wspólnotcie rozważano zmianę przeznaczenia części wspólnej w obrębie strychu na cele mieszkalne - udostępnienie powierzchni strychowej do adaptacji na cele mieszkalne i zbycie tej powierzchni. Adaptacją części tej powierzchni i jej nabyciem od wspólnoty była

zainteresowana J. S.. Planowała ona powiększenie lokalu nr (...) o część powierzchni strychowej po jej zaadaptowaniu na cele mieszkalne. Adaptacją tej części i jej nabyciem od wspólnoty były również zainteresowane inne osoby.

W marcu 2010 r. ogół właścicieli tworzących pozwaną wspólnotę podjął uchwałę nr (...) o wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia części wspólnej nieruchomości i na udostępnienie powierzchni strychowej do adaptacji. Realizację uchwały powierzono zarządowi, upoważniając go do podjęcia kroków związanych ze znalezieniem i wyborem potencjalnych nabywców na tę powierzchnię oraz z określeniem warunków i zasad udostępnienia tej powierzchni. Uchwała została podjęta częściowo na zebraniu i częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów. J. S. miała trudności z uzyskaniem treści tej uchwały od zarządu wspólnoty. Ostatecznie zapoznała się ona z treścią tej uchwały po uzyskaniu kopii uchwały od przedstawiciela (...) W..

W związku z problemami co do otrzymania od zarządu ostatecznej wersji tej uchwały i wątpliwościami co do treści tej uchwały pogorszyły się stosunki J. S. z zarządem wspólnoty. Po podjęciu uchwały nr (...) zarząd wspólnoty poszukiwał osób zainteresowanych nabyciem części nieruchomości wspólnej objętej tą uchwałą. Swoją propozycję w tym zakresie przedstawiła J. S.. Propozycja ta nie została zaakceptowana przez zarząd. Ostatecznie zarząd zamierzał zbyć część nieruchomości wspólnej objętą uchwałą nr (...) na rzecz (...) Sp. z o.o. za proponowaną przez tę spółkę cenę. W związku z tym w marcu

2011 r. przedstawiono do głosowania uchwałę o wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia części wspólnej (strychu) na cele mieszkalne i zbyciu tej części, przy czym uchwała miała być zaprotokołowana przez notariusza. Właściciele tworzący pozwaną wspólnotę podjęli uchwałę nr (...) z 8 marca 2011 r. w sprawie wyrażenia zgody na nadbudowę części nieruchomości wspólnej na cele mieszkalne, to jest na nadbudowę części strychu. W pozwie z 19 kwietnia 2011 r. uchwała ta została zaskarżona do Sądu przez J. S., działającą jako przedstawicielka ustawowa N. S..

Wyrokiem z 28 maja 2012 r. wydanym w sprawie o sygn. akt XXIV C 374/11 Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił to powództwo. J. S., działając w imieniu swej córki, zaskarżyła ten wyrok apelacją. Jej apelacja została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 28 marca 2013 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I ACa 1174/12.

W związku z zaskarżeniem uchwały nr (...) spółka zainteresowana adaptacją części wspólnej na cele mieszkalne i jej nabyciem od wspólnoty wstrzymywała się z tymi czynnościami.

W piśmie z 12 marca 2013 r. (...) Sp. z o.o. podtrzymała zainteresowanie nadbudową jednak za niższą cenę niż pierwotnie to ustalano. Spółka wskazała przy tym na potrzebę ponownego uzgodnienia ceny i ponownego podjęcia uchwały w formie aktu notarialnego. Do chwili obecnej nie dokonano zmian w obrębie części wspólnej będącej przedmiotem uchwał nr (...) i (...). Nowa uchwała w tym przedmiocie miała być podjęta na przełomie lat 2011 – 2012. J. S. wyrażała zastrzeżenia co do terminów zebrań, na których miała być podjęta tego rodzaju uchwała. Twierdziła, że właściciele byli za późno powiadamiani o terminie i przedmiocie tych zebrań.

Od 2010 r. J. S., działając w imieniu córki, kilkakrotnie występowała z wnioskami do zarządu wspólnoty o umożliwienie jej wglądu w dokumentację wspólnoty. W latach 2010 – 2011 między J. S. a zarządem wspólnoty dochodziło do konfliktów co do wglądu w dokumentację wspólnoty. W pismach z listopada i grudnia 2010 r. zarząd odmawiał jej wglądu do dokumentacji wspólnoty. Wskazywał przy tym na konieczność udokumentowania przez J. S. jej prawa do zapoznania się z tą dokumentacją. W czerwcu 2011 r. złożyła ona do zarządu kopię umowy darowizny z 2008 r. i akt urodzenia córki celem wykazania, że jest ona uprawniona do działania wobec wspólnoty w imieniu córki, jako właścicielki lokalu nr (...). Jednocześnie J. S. ponownie zwróciła się o umożliwienie jej wglądu do dokumentacji wspólnoty. Zarząd wyznaczył jej możliwość wglądu do tej dokumentacji na dzień 12 sierpnia 2011 r. W tym dniu J. S. zapoznawała się z dokumentacją wspólnoty od godz. 9:30 do godz. 14:50. Nie zdążyła się zapoznać z wszystkimi dokumentami. Administratorka przerwała zapoznanie się przez nią z dokumentacją, powołując się na to, że pracuje ona do godz. 15:00. J. S. miała kontynuować zapoznanie się z dokumentacją w dniu 22 sierpnia 2011 r. W tym dniu zapoznawała się z tymi dokumentami przez 1,5 godziny (do godz. 15:00). Nie zapoznawała się ze wszystkimi dokumentami, z którymi chciała. Jej kolejne wnioski o wgląd w dokumentację nie były uwzględniane. W piśmie z 15 listopada 2011 r. zarząd poinformował ją, że miała już możliwość wglądu w dokumentację, a jej kolejne wnioski stanowią nadużycie jej prawa.

W piśmie z 21 czerwca 2011 r. Urząd (...) W. Biuro (...) powiadomiło administratora pozwanej wspólnoty, w odpowiedzi na zapytanie z 1 czerwca 2011 r., że nie posiada informacji o prowadzonym w tym biurze postępowaniu odnośnie do nieruchomości przy ul. (...). W piśmie z 12 września 2011 r. J. S., działając w imieniu córki (jako właścicielki lokalu nr (...) przy ul. (...)), zwróciła się do (...) D. M. o udzielenie jej informacji dotyczącej prowadzonych postępowań co do nieruchomości gruntowej i budynkowej przy ul. (...). W odpowiedzi na to zapytanie otrzymała ona pismo z 22 września 2011 r. W piśmie tym Urząd D. M. Wydział Zasobów Lokalowych dla D. M. podniósł, że nie toczą się żadne postępowania dotyczące tej nieruchomości. W tym zakresie powołał się na informacje przekazane przez Biuro (...), Samorządowe Kolegium Odwoławcze i Ministerstwo Infrastruktury. Wskazano jednak na okoliczności związane z przeszłością tej nieruchomości i poprzednimi jej właścicielami, które mogłyby świadczyć o możliwości wystosowania rozszczeń dekretowych. Stwierdzono, że nie można ostatecznie przesądzić, czy nie ma rozszczeń dekretowych w odniesieniu do tej nieruchomości. Dodano, że w związku z tym nie jest możliwe zbycie przez (...) W. części tej nieruchomości.

W piśmie z 21 marca 2013 r. J. S., działając w imieniu swej córki (jako właścicielki lokalu nr (...) przy ul. (...)), wystąpiła do Sądu Rejonowego dla Warszawy - Mokotowa z wnioskiem o wyznaczenie zarządcy przymusowego dla nieruchomości przy ul. (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...). J. S. powołała się na art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zarzucała, że zarząd wspólnoty od 2010 r. dopuszczał się szeregu działań niezgodnych z prawem i dobrymi obyczajami.

Wniosek ten zainicjował przed Sądem Rejonowym dla Warszawy – Mokotowa sprawę pod sygn. akt I Ns 324/13. W piśmie z 17 stycznia 2014 r. J. S. cofnęła ten wniosek ze zrzeczeniem się roszczenia.

W piśmie uzasadniającym cofnięcie wniosku stwierdziła, że najwyższą dla niej wartością jest dobro dziecka.

N. S., jako właścicielka lokalu nr (...) przy ul. (...), nie zalega z opłatami na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Na koniec 2012 r. miała ona nawet nadpłatę w wysokości 61,81 zł w opłatach na rzecz wspólnoty (obejmujących opłaty za eksploatację i na fundusz remontowy). W lokalu nr (...) przy ul. (...) nie mieszka N. S. z matką. Lokal ten jest wynajmowany. Co najmniej od 2008 r., od kiedy właścicielem lokalu jest N. S., nie było skarg od mieszkańców budynku, od administratora ani od zarządu wspólnoty co do sposobu korzystania z tego lokalu.

Sąd wskazał, że powództwo podlegało uwzględnieniu w całości na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (u.w.l.). Powódka, jako właścicielka lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...), posiadała legitymację procesową do zaskarżenia uchwały nr (...). W jej imieniu działała matka J. S. stosownie do art. 98 § 1 k.r.o. Pozew został wniesiony skutecznie w zawitym terminie wymaganym przez art. 25 ust. 1a u.w.l., to jest w terminie 6 tygodni od dnia powiadomienia powódki (jej przedstawiciela ustawowego) o podjęciu uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Sąd uznał, że strona powodowa, na której zgodnie z art. 6 k.c. spoczywał ciężar udowodnienia przesłanek z art. 25 ust. 1 u.w.l., wykazała, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z art. 16 u.w.l., a nadto narusza interes powódki.

Mając na uwadze treść art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 7 u.w.l. oraz art. 16 u.w.l. Sąd wskazał, że w zaskarżonej uchwale właściciele udzielili zarządowi pełnomocnictwa do wystąpienia z powództwem o dokonanie sprzedaży lokalu należącego do powódki w drodze licytacji w trybie art. 16 u.w.l. Na mocy tej uchwały zarząd mógł wystąpić przeciwko powódce z powództwem przewidzianym w art. 16 ust. 1 u.w.l., a tym samym mógł wszcząć postępowanie, w wyniku którego powódka mogła zostać pozbawiona prawa własności tego lokalu. Co do zasady przesłanki z art. 16 ust. 1 u.w.l. są badane w toku procesu zainicjowanego w tym trybie, jednak właściciele, podejmując uchwałę przewidzianą w art. 22 ust. 3 pkt 7 u.w.l. (uwzględniając doniosłość tej uchwały dla interesu małoletniej powódki, skutki wytoczenia powództwa z art. 16 ust. 1 u.w.l., możliwość pozbawienia powódki prawa własności), powinni mieć na uwadze, czy w ogóle zaistniały przesłanki z art. 16 ust. 1 u.w.l. W zaskarżonej uchwale nie wskazano na okoliczności z art. 16 ust. 1 u.w.l. Z uchwały tej nie wynika, czy właściciele zdecydowali się ją podjąć, gdyż powódka zalega długotrwale z zapłatą należnych od niej opłat, czy wykracza ona w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości

wspólnej uciążliwym. Sąd Okręgowy zaznaczył, że w toku procesu nie sprecyzowano, które z tych okoliczności skłoniły właścicieli do podjęcia uchwały. Zarząd wyjaśniał jedynie, które z przesłanek z art. 16 ust. 1 u.w.l. skłoniły zarząd do poddania uchwały pod głosowanie. Z samej uchwały ani z innych dowodów zebranych w sprawie nie wynika jednak, dlaczego to właśnie właściciele zdecydowali się podjąć uchwałę nr (...) – czy miało to związek z kwestiami finansowymi, czy z zachowaniem powódki (osoby małoletniej) czy jej przedstawiciela ustawowego.

Sąd Okręgowy podkreślił, że w toku procesu strona pozwana nie wykazała, aby występowały przesłanki z art. 16 ust. 1 u.w.l. uzasadniające wystąpienie z powództwem przewidzianym w tym przepisie. Strona pozwana przyznała, że powódka nie zalegała z należnymi od niej opłatami. Nie zachodziła więc sytuacja, aby powódka zalegała długotrwale z zapłatą należnych od niej opłat. Sąd Okręgowy uznał także, że nie udowodniono, aby to powódka (osoba małoletnia) wykraczała w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyniła korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym. Nie wykazano też, aby tego rodzaju zachowań dopuszczała się matka powódki, działająca jako jej przedstawicielka ustawowa. Sąd Okręgowy wskazał, że przesłuchana w sprawie członkini zarządu tłumaczyła, że poddano sporną uchwałę pod głosowanie w celu wymuszenia na J. S. (matce powódki) określonego zachowania – aby pozwoliła ona zarządowi i administracji „spokojnie pracować”, aby wreszcie się opanowała. Osoby poddające uchwałę pod głosowanie sądziły, że uchwała ta ukróci pretensje J. S. wobec zarządu i administracji. Trwało wówczas postępowanie o ustanowienie zarządcy przymusowego. Treść wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego (opracowanego przez J. S.) zbulwersowała w szczególności B. K.. Na rozprawie B. K. wprost przyznała, że zarząd miał nadzieję, iż uchwała ta położy kres działaniom J. S. związanym z utrudnianiem, jej zdaniem, prac zarządu i administracji. Tego rodzaju okoliczności (związane z zachowaniem J. S.) nie stanowiły przesłanek wskazanych w art. 16 ust. 1 u.w.l.

W ocenie Sąd Okręgowy, że zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że J. S., działając w ramach wspólnoty w imieniu swej małoletniej córki, korzystała z przysługujących jej (jej córce) uprawnień i ich nie nadużywała. Niektóre spory w tym zakresie pomiędzy nią a wspólnotą rozstrzygał zresztą Sąd.

Sąd Okręgowy nie uznał jednak, aby J. S. przez swoje działanie wykraczała w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyniła korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy uznał, że przedmiotowa uchwał zasługiwała na jej uchylenie jako sprzeczna z art. 16 ust. 1 u.w.l.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że uchwała nr (...) naruszała interes powódki (osoby małoletniej) – interes w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. Umożliwiła bowiem wystąpienie przez zarząd przeciwko niej z powództwem wskazanym w art. 16 ust. 1 u.w.l. To natomiast wiązałoby się z koniecznością podjęcia przez powódkę obrony. Uchwała dotyczyła lokalu powódki. Została podjęta z przyczyn, które wiązały się z zachowaniem jej matki. Nie została ona podjęta z powodu okoliczności, o których mowa w art. 16 ust. 1 u.w.l. Niezaskarżenie tej uchwały przez powódkę doprowadziłoby do sytuacji, że zarząd mógłby wystąpić z powództwem przeciwko niej przewidzianym w art. 16 ust. 1 u.w.l. i gdyby do tego rodzaju czynności doszło, powódka musiałaby podjąć obronę w tym procesie, chociaż uchwała nie została podjęta z uwagi na jej zachowanie czy z uwagi na wystąpienie przesłanek z art. 16 ust. 1 u.w.l.

Dla oceny, czy zaskarżona uchwała narusza interes powódki, istotne znaczenie zdaniem Sądu Okręgowego ma fakt, że właścicielką lokalu objętego tą uchwałą jest powódka (osoba małoletnia), a uchwała, w świetle wyjaśnień zarządu, została przez zarząd poddana pod głosowanie z uwagi na zachowanie matki powódki, które, zdaniem zarządu, było niewłaściwe i uciążliwe oraz nie pozwalało zarządowi czy administracji na „spokojnie” wykonywanie obowiązków.

Sąd Okręgowy wskazał, że art. 16 ust. 1 u.w.l. nie może być stosowany do rozstrzygnięcia przez wspólnotę konfliktów lub rozbieżności poglądów z właścicielami lokali co do prowadzenia prawidłowej gospodarki wspólnoty.

Sąd Okręgowy podniósł ponadto, że właściciel, przeciwko któremu podjęta została przez właścicieli uchwała wyrażająca zgodę na licytacyjną sprzedaż lokalu (upoważniająca zarząd do wytoczenia powództwa przewidzianego

w art. 16 ust. 1 u.w.l.), może skorzystać z uprawnienia z art. 25 ust. 1 u.w.l. i zaskarżyć taką uchwałę 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. Jest to uprawnienie właściciela, z którego może, ale nie musi on skorzystać. Sąd Okręgowy nie uznał zatem za zasadny zarzutu pozwanej, że obrona powódki przed uchwałą nr (...) mogła być realizowana tylko w ramach sprawy sądowej, o której mowa w art. 16 u.w.l., a nie w niniejszym postępowaniu. Nieuzasadniony był zatem zarzut braku legitymacji procesowej czynnej.

W toku procesu zainicjowanego pozwem o uchylenie uchwały Sąd ma zbadać tego rodzaju uchwałę pod kątem przesłanek z art. 25 ust. 1 u.w.l. Takiej oceny należy również dokonać pod kątem okoliczności wymienionych w art. 16 ust. 1 u.w.l.

W niniejszej sprawie powódka skorzystała z uprawnienia do zaskarżenia uchwały nr (...). Uczyniła to w tym celu, aby nie dopuścić do wniesienia przez zarząd wspólnoty powództwa o dokonanie licytacyjnej sprzedaży jej lokalu. Sąd w niniejszym procesie, badając zaskarżoną uchwałę z punktu widzenia przesłanek z art. 25 ust. 1 u.w.l., miał również na uwadze treść art. 16 ust. 1 u.w.l. i oceniał tę uchwałę pod kątem okoliczności wymienionych w tym przepisie.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i rozważania, wobec wykazania, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z art. 16 ust. 1 u.w.l. oraz narusza interes powódki, na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Sąd Okręgowy w punkcie pierwszym wyroku uchylił uchwałę nr (...) podjętą przez ogół właścicieli tworzących pozwaną wspólnotę.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł w punkcie drugim na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana zarzucając temu orzeczeniu naruszenie art. 16 i art. 25 o.w.l. oraz § 5 w zw. z § 11 ust. pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona.

Sąd Apelacyjny podziela zarzut zawarty w apelacji, że Sąd Okręgowy dokonał wadliwej wykładni przepisów prawa materialnego – art. 25 ust. 1 w zw. z art. 16 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: u.w.l.) – co do pojęcia „naruszenia interesów właściciela lokalu” oraz dokonał błędnej subsumcji ustalonego stanu faktycznego do normy prawnej wyrażonej w cytowanych przepisach.

Sąd Apelacyjny nie podziela oceny Sądu Okręgowego, że w realiach niniejszej sprawy skarżona uchwała narusza interes powódki.

Wyrażenie przez Wspólnotę zgody na wytoczenie powództwa z art. 16 u.w.l. wymaga podjęcia uchwały, ponieważ czynność taka przekracza zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 3 pkt 7 u.w.l.).

Aby Wspólnota mogła skutecznie wytoczyć powództwo z art. 16 ustawy, niezbędne jest podjęcie stosownej uchwały, takiej, jak uchwała będąca przedmiotem zaskarżenia.

Brak jest podstaw do oceny, że skarżona uchwała narusza jakiegokolwiek interesy powódki. Nie zmienia ona ani jej sytuacji prawnej, ani sytuacji faktycznej.

Interes właściciela w rozumieniu cytowanego przepisu art. 25 ust. 1 ustawy stanowi kategorię obiektywną, ocenianą w płaszczyźnie wszystkich okoliczności faktycznych oraz również zasad współżycia społecznego.

Naruszenie interesu powódki skarżoną uchwałą mogłoby ewentualnie zaistnieć jedynie przy ustaleniu, że stanowi ona wyraz nadużycia prawa przez Wspólnotę.

Sąd Apelacyjny nie znajduje jednak podstaw do takiej oceny.

W świetle niekwestionowanych ustaleń Sądu Okręgowego, które Sąd z niewielkim uzupełnieniem uznaje za swoje, wynika, że od dłuższego czasu trwa konflikt pomiędzy nie tyle powódką osobiście, co jej przedstawicielem ustawowym a Wspólnotą.

Powódka bowiem jest niepełnoletnia, urodzona(...)

(...) nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, który jest wynajmowany podmiotom trzecim (bezsporne).

Sąd Okręgowy szczegółowo opisał przebieg tego konfliktu i działania przedstawicielki ustawowej.

W świetle tych ustaleń nie można zasadnie zarzucić pozwanej Wspólnocie, że podjęcie przez nią skarżonej uchwały stanowi nadużycie przysługujących jej uprawnień.

Konflikt stron doprowadził m.in. do takiej realizacji uprawnień przysługujących właścicielowi (wielogodzinne zapoznanie się z dokumentacją Wspólnoty), którą Wspólnota uznała za nadużywanie uprawnień prowadzące do utrudniania funkcjonowania administracji Wspólnoty.

Nie jest właściwa i potrzebna dla rozstrzygnięcia sprawy - ocena takiego stanowiska Wspólnoty. Jednakże już ustalenia Sądu Okręgowego wskazują, że powyższe stanowisko Wspólnoty nie jest oczywiście nieuzasadnione, zaś jego konsekwencja w postaci doprowadzenia do podjęcia skarżonej uchwały nie stanowi ze strony Wspólnoty nadużycia prawa.

Zastrzegając, że w niniejszym procesie Sąd orzekający nie dokonuje przesądzającej oceny stanowisk stron co do istoty ich konfliktu, to o tym, że stanowisko Wspólnoty może mieć pewne uzasadnienie, świadczyć też może pismo powódki z 22 lutego 2012 r. (k. 237) o uzupełnienie ofert zebrania właścicieli lokali z dnia 1 marca 2012 r. Zawiera ono wprowadzającą w błąd informację, stanowiącą podstawę wniosku o podjęcie uchwał Wspólnoty.

Podjęcie proponowanych przez J. S. uchwał o anulowaniu uchwały(...) jako podjętej z rażącym naruszeniem prawa i z naruszeniem praw spadkobierców oraz uchwały o unieważnieniu przetargu, mogłoby prowadzić do niekorzystnych dla Wspólnoty skutków.

Uzasadnienie przedstawione przez J. S. oparte jest na pozbawionych podstaw tezach, że istnieją roszczenia spadkobierców byłych właścicieli nieruchomości. Podobne uzasadnienie, acz nie identyczne, zawarte jest w piśmie z 25 lutego 2012 r. (k. 239 akt).

Takie twierdzenia nie są uzasadnione ani treścią pisma (...)(...)W. z 22 września 2011 r. (k. 105 i 26 akt) a treścią pisma z 21 czerwca 2011 r. (k. 106 akt).

Z pisma z 21 czerwca 2011 r. wynika jednoznacznie, że Urząd (...) W. nie posiada informacji o prowadzonym postępowaniu odnośnie nieruchomości przy ul. (...).

Z pisma sygnowanego datą 22 września 2011 r. wynika jedynie, że właściciel tej nieruchomości złożył 30 sierpnia 1995 r. wniosek o przyznanie własności czasowej oraz odwołał się od odmownej decyzji z dnia 17 lipca 1951 r.

Taka sytuacja faktyczna i prawna dotyczy prawnie wszystkich nieruchomości na terenie W. i nie jest w żadnym razie tożsama z istnieniem w chwili obecnej roszczeń, a tym bardziej z ich zgłoszeniem, o czym świadczy właśnie treść pisma z 21 czerwca 2011 r.

Powyższe zostało przedstawione, co należy podkreślić, tylko i wyłącznie w tym celu, aby uzasadnić pogląd o tym, iż w takich realiach sprawy podjęcie skarżonej uchwały nie stanowi nadużycia uprawnień Wspólnoty.

Wspólnota w odpowiedzi na pozew, wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, wskazała na przyczyny, dla których zdecydowała się podjąć taką uchwałę, wynika to również z treści zeznań B. K. (k. 144 i 145 akt).

Sąd Okręgowy oddalił wniosek dowodowy z zeznań świadka E. K. na okoliczności uciążliwości działań przedstawicieli ustawowej powódki, nie można zatem zasadnie zarzucać Wspólnocie, iż nie wykazywała ona powodów, dla których zdecydowała się podjąć skarżoną uchwałę.

Reasumując ten wątek rozważań – brak jest podstaw do oceny, iż pozwanej Wspólnocie można zasadnie zarzucić nadużywanie jej uprawnień.

Brak też postaw do oceny, co było również przedmiotem rozważań Sadu Apelacyjnego, iż zostały naruszone interesy powódki.

Raz jeszcze należy podkreślić, że interesy te w rozumieniu przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l. należy rozumieć w znaczeniu obiektywnym.

Skarżona uchwała, co również należy podkreślić, nie przesądza o decyzji Wspólnoty co do sprzedaży lokalu, lecz jedynie podjęcie takiej decyzji umożliwia.

Ostateczna zaś decyzja, czy zachodzą przesłanki określone przepisem art. 16 u.w.l., będzie należała do sądu powszechnego, w wypadku, gdy Wspólnota zdecydowałaby się na wystąpienie ze stosownym powództwem.

Bezprzedmiotowe jest zatem dokonywanie w niniejszym postępowaniu oceny, czy zachodzą przesłanki określone w cytowanym przepisie art. 16 ust. 1 ustawy.

Takiej oceny może dokonywać Sąd rozpoznający żądanie wywodzone z tegoż przepisu – w innym niż niniejszym, postępowaniu.

W takim postępowaniu Sąd będzie rozstrzygał zgodnie z treścią art. 316 § 1 k.p.c., na podstawie okoliczności aktualnych na chwilę wyrokowania.

Również i z tego powodu dokonywanie ocen w płaszczyźnie przesłanek z art. 16 ust. 1 u.w.l. jest nieuzasadnione.

Ponadto uwzględnienie żądania powódki oznaczałoby pozbawienie Wspólnoty prawa do wystąpienia na drogę postępowania sądowego w przyszłości, co prowadziłoby do naruszenia prawa do Sądu.

Z tych wszystkich względów orzeczono zgodnie z art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach orzeczono stosownie do rozstrzygnięcia, zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. ze stosownym w drodze analogii § 11 ust. 1 pkt.... rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...).

bk