

Sygn. akt I ACa 532/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Marta Sawicka
Sędziowie:	SSA Dariusz Rostał SSA Edyta Buczkowska-Żuk (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy Alei (...) w S.

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie pozwanej W. A.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 30 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 927/09

I. oddala apelację,

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

SSA D. Rostał SSA M. Sawicka SSA E. Buczkowska-Żuk

Sygn. akt I ACa 532/13

UZASADNIENIE

Powódka M. B. złożyła w dniu 18 września 2009r. w Sądzie Okręgowym w Szczecinie pozew o uchylenie uchwał nr (...) i (...) oraz wniosła o zasądzenie zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu kwestionowała te uchwały tak pod względem formalnym, jak i merytorycznym. Wyjaśniła, że o treści zaskarżonych uchwał, podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów, dowiedziała się w dniu 29 sierpnia 2009r.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy Alei (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu swojego stanowiska podniosła, że powództwo zostało wniesione z przekroczeniem sześciotygodniowego terminu zawitego do zaskarżenia uchwały, a poza tym wszelkie zarzuty powódki względem zaskarżonych uchwał są niezasadne.

Wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 927/09, Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił uchwałę nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy Alei (...) w S., podjętą w sprawie wyrażenia zgody na przebudowę i rozbudowę lokalu użytkowego (...), usytuowanego na parterze budynku przy Alei (...) (pkt I); uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy Alei (...) w S., podjętą w sprawie wyrażenia zgody na zabudowę przejścia między podwórkiem a ulicą przy klatce nr (...) i (...) (pkt II); zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 500 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III); nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 3.428,69 zł tytułem należnych kosztów sądowych (pkt IV).

Sąd Okręgowy wydał wyrok tej treści po dokonaniu ustaleń faktycznych, z których wynikało, że powódka M. B. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego S. przy al. (...). Uchwałą nr (...), podjętą większością (...) udziałów, właściciele lokali położonych w budynku przy Alei (...) w S. wyrazili zgodę na przebudowę i rozbudowę lokalu użytkowego zlokalizowanego na parterze budynku przy Al. (...) na koszt jego właściciela, o wolną przestrzeń przed lokalem – do poziomu chodnika o pow. ok. 14,000 m² oraz na wykup po zabudowaniu za kwotę 7.100 zł. Nikt z biorących udział w głosowaniu nie głosował przeciw, nikt też nie wstrzymał się od głosu. Dodatkowo, uchwałą nr(...) podjętą większością (...) udziałów właściciele lokali wyrazili zgodę na zabudowanie przejścia (prześwitu) między podwórkiem a ulicą przy klatce nr (...) i (...) o pow. około 20 m² w celu rozbudowy ww. lokalu użytkowego oraz na wykup zabudowanej części za kwotę 9.000 zł. Zabudowa miała być wykonana na koszt właściciela lokalu przy Al. (...). Spośród osób, które wzięły udział w głosowaniu, nikt nie wstrzymał się od głosu, jedna osoba była natomiast przeciw. Na liście do głosowania podpisał się w miejscu przeznaczonym dla właścicielki jednego z lokali J. P. nieupoważniony do głosowania najemca lokalu. Głos ten nie został uwzględniony w wynikach głosowania. Głosowanie nad uchwałami(...) i (...) odbyło się w trybie indywidualnego zbierania głosów. Głosy zbierał W. A. - właściciel lokalu użytkowego zlokalizowanego na parterze budynku przy al. (...) w S., którego dotyczyły obie te uchwały. W ww. lokalu prowadzony jest sklep jubilerski. Każda strona listy do głosowania zawierała pełną treść uchwały poddanej pod głosowanie. Powódka dowiedziała się o podjęciu i treści obu uchwał w dniu 29 sierpnia 2009 r. od M. K. – syna jednego z właścicieli lokali we wspólnocie. Projekty ww. uchwał zostały przygotowane i poddane pod głosowanie na skutek wniosku W. A., który był zainteresowany powiększeniem własnego lokalu. We wniosku o wykup zaproponował ceny, które zostały zaakceptowane i wskazane w projektach, bez głębszych analiz rynku. W czasie podjęcia ww. uchwał wartość rynkowa 1 m² powierzchni nieruchomości pod adaptację wynosiła około 1.387,29 zł. Zabudowa przejścia powoduje dla mieszkańców środkowych klatek wydłużenie drogi do sklepu o około kilkadziesiąt metrów. W. A. dokonał rozbudowy lokalu użytkowego poprzez zabudowę części chodnika przed lokalem i zabudowę prześwitu. Łączna powierzchnia, o jaką powiększono w wykonaniu uchwał nr (...) i (...) lokal użytkowy W. A. wynosi 40,28 m². Wspólnoty sąsiadujące z pozwaną podjęły odpowiednio w kwietniu 2007r. i październiku 2009r. uchwały, w których wyraziły zgodę na zabudowę i sprzedaż części powierzchni nieruchomości wspólnej podobnych do objętych uchwałami nr(...) i (...), w celu ich zaadaptowania na lokal użytkowy, za cenę 510 zł i 500 zł za 1 m².

Po tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd ocenił, że powódka dowiedziała się o treści obu uchwał w dniu 29 sierpnia 2009r., czyli został w ten sposób zachowany termin z art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Natomiast pozwana nie wykazała, że doręczenie zawiadomień nastąpiło wcześniej.

Następnie Sąd jako niezasadne potraktował zarzuty o charakterze formalnym.

Natomiast zarzuty, które skutkowały koniecznością uchylecia obu uchwał, dotyczyły zdaniem Sądu zaniżenia ceny części nieruchomości wspólnej przeznaczonej pod rozbudowę lokalu użytkowego. Zasadność tych zarzutów potwierdziły dwie opinie biegłych sądowych: A. C. i K. B.. Ustalone przez obu biegłych wartości rynkowe części

wspólnych nieruchomości były do siebie zbliżone i wskazywały na znaczne zaniżenie w uchwałach ceny w stosunku do wartości rynkowej. Biegły K. B., który przyjął taką samą metodę ustalenia wartości rynkowej co biegły A. C., w przekonywający sposób wyjaśnił zarówno wybór samej metody, jak i powody nieuwzględnienia przy wycenie uchwał innych wspólnot mieszkaniowych dotyczących zabudowy i sprzedaży części wspólnych. Sąd zgodził się z biegłym, że pojedyncze uchwały wspólnot i zawarte na ich podstawie transakcje nie pokazują w sposób miarodajny cen osiągniętych na rynku za podobne nieruchomości. W ocenie Sądu wyrażenie zgody na sprzedaż części nieruchomości wspólnej za cenę blisko trzy razy niższą od cen wolnorynkowych jest sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a tym samym narusza interesy właścicieli lokali. Sprzedaż za cenę znacznie niższą od ceny, jaką pozwana mogłaby uzyskać na wolnym rynku za lokal powstały w wyniku adaptacji, skutkowałaby bowiem pozbawieniem pozwanej, a tym samym każdego z jej członków z osobna – bez obiektywnie uzasadnionych przyczyn – dochodów, które mogłyby zostać przeznaczone na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Natomiast jak wynika z zeznań świadków W. A. i Z. C. cena wykupu nie była w ogóle przedmiotem negocjacji, nie przeprowadzono jakiegokolwiek głębszej analizy rynku, nie ustalono w ogóle czy byłyby inne osoby zainteresowane zabudową prześwietu, oferujące wyższą cenę. Sąd zauważył, iż możliwość wykorzystania prześwietu i powierzchni działki przed lokalem jest dość ograniczona, gdyż w rachubę wchodzi praktycznie rozbudowa lokali sąsiadujących z powierzchnią prześwietu. Nie można jednak tracić z pola widzenia tego, że w wyniku rozbudowy dotychczasowego lokalu kosztem powierzchni części wspólnych jego właściciel otrzymuje nowy atrakcyjny lokal w dobrym miejscu, o znacznie wyższej, niż dotychczasowa wartość.

Sąd uchylił zatem obie zaskarżone uchwały z tej przyczyny, że ze względu na określoną w nich cenę, znacznie odbiegającą od wartości rynkowej, naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i interes właścicieli. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana, domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego:

- art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, iż zaskarżone uchwały nr (...) oraz (...) naruszają zasadę prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, a tym samym interes właścicieli lokali, ze względu na cenę adaptacji przyjętą w zaskarżonych uchwałach wspólnoty,

- art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, iż pozew o uchylenie uchwały został złożony w terminie 6 tygodni od dnia zawiadomienia o podjęciu uchwały przez pozwaną;

2. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. poprzez uznanie za w pełni miarodajną opinię biegłego sądowego określającą rynkową wartość adaptacji w pozwanej wspólnocie, w szczególności w kontekście przedłożonych przez pozwaną uchwał innych wspólnot mieszkaniowych określających wartość podobnych adaptacji w sąsiednich nieruchomościach.

W uzasadnieniu apelacji argumentowano, że zarówno z zeznań świadka B. Z., jak i Z. C. wynika, że członkowie pozwanej wspólnoty o podjętych uchwałach byli powiadamiani 7 maja 2009 r. Potwierdza to złożony pod uchwałami podpis powódki. Natomiast nikt z członków wspólnoty nie informował zarządcę o ewentualnym nieotrzymaniu zawiadomienia do skrzynki pocztowej. Otrzymanie zawiadomienia o podjętej uchwale potwierdza również większość przesłuchanych w sprawie świadków. Dla skutecznego złożenia oświadczenia woli nie jest zaś wymagane, aby adresat zapoznał się z jego treścią, ale to, aby miał możliwość zapoznania się z nią. Nadto, w ocenie apelującej określone w uchwałach nr (...) oraz (...) ceny adaptacji części wspólnych nieruchomości odpowiadały realnej wartości rynkowej dla tego typu adaptacji. Transakcje dotyczące adaptacji części wspólnych nieruchomości należą do bardzo rzadkich, a nadto nie są to transakcje ogólnodostępne (choćby poprzez umieszczanie ofert w biurach pośrednictwa nieruchomości). Są to jednak najczęściej transakcje powiązane z wykonaniem bliżej nieokreślonych prac na rzecz

wspólnoty. W kontekście powyższego pozwana przekonywała, iż przy ocenie wartości adaptacji winno się przede wszystkim oceniać przyjętą przez inne wspólnoty wartość porównywalnych pod względem miejsca, czasu oraz charakterystyki nieruchomości adaptacje wspólnot, takie jak chociażby przedłożone do akt sprawy przez pozwaną. Pominięcie ich przy szacowaniu wartości adaptacji spowodowało sztuczne i nieracjonalne zawyżenie ich ceny adaptacji w stosunku do realnej wartości adaptowanej powierzchni. Warunki rynkowe sprzedaży adaptacji różnią się bowiem znacznie od typowych transakcji sprzedaży nieruchomości. Apelująca przyznała, iż zdarza się również, że części wspólne sprzedawane są dotychczasowym członkom wspólnoty po cenie nieco odbiegającej od rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości. Dodatkowo na gruncie przedmiotowej sprawy pozwana wyjaśniała, iż adaptowana działka nie może stanowić podstawy samodzielnego obrotu, zatem nikt inny, poza właścicielem lokalu przy (...) nie mógłby nabyć takiej nieruchomości. Pozwana wskazywała, że członkowie wspólnoty mieszkaniowej, znając w większości realia rynkowe odnośnie cen podobnych adaptacji, kierowali się chęcią uzyskania być może nieco mniejszych, lecz szybko i łatwo zgromadzonych środków finansowych, które to w perspektywie planowanych remontów miały okazać się bardzo istotne.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pismem procesowym z dnia 15 października 2013 r. W. A. zgłosił interwencję uboczną po stronie pozwanej, wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w części dotyczącej żądania uchylecia uchwały nr (...) w zakresie wyrażenia zgody na przebudowę i rozbudowę lokalu użytkowego zlokalizowanego na parterze budynku przy (...) polegającą na rozbudowie lokalu o wolną przestrzeń przed lokalem - do poziomu chodnika o pow. ok. 14 m.kw i zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w części dotyczącej żądania uchylecia uchwały nr (...) w zakresie wyrażenia zgody na zabudowę przejścia (prześwitu) między podwórkiem a ulicą przy klatce nr (...) i (...) w pow. ok. 20 m.kw w celu rozbudowy lokalu użytkowego zlokalizowanego na parterze budynku przy (...), a nadto, zwrot kosztów postępowania apelacyjnego od powódki na rzecz interwenienta ubocznego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Interwenient uboczny argumentował, iż uznanie przez Sąd, że cena przedmiotowej nieruchomości, stanowiącej część nieruchomości wspólnej jest zaniżona, nie powinno skutkować uchyleciem uchwały w zakresie wyrażenia zgody na przebudowę i rozbudowę lokalu użytkowego (...), usytuowanego na parterze budynku przy Alei (...) tym bardziej, że fakt niezgodności z prawem uchwały w tym zakresie nie był podnoszony ani przez powódkę ani przez Sąd I instancji. Sąd zaś może na zasadzie art. 58 § 3 k.c. uchylić tylko tę część zaskarżonej uchwały, która jest sprzeczna z prawem. Podkreślano, że po podjęciu uchwał zezwalających na zabudowę części wspólnych nieruchomości, W. A. uzyskał decyzję o pozwoleniu na wykonanie robót budowlanych oraz dokonał prac budowlanych zgodnie z treścią pozwolenia.

W odpowiedzi powódka wskazała na niezasadność argumentacji interwenienta ubocznego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, przyjmując je za własne, jak również za prawidłowe uznaje zasadniczo poczynione przez ten Sąd rozważania prawne, nie dostrzegając jednocześnie konieczności powielania tych samych argumentów.

W obliczu apelacji wywiezionej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową spór w sprawie ostatecznie sprowadzał się do dwóch kwestii, po pierwsze – dochowania przez powódkę M. B. terminu zawitego prawa materialnego zastrzeżonego ustawowo na wytoczenie przedmiotowego powództwa o uchylecie uchwały, a po drugie – zniżenia określonej w zaskarżonych uchwałach ceny nabycia części wspólnej nieruchomości, w czym zarazem Sąd pierwszej instancji upatrywał podstaw do uwzględnienia żądania pozwu.

Kontrolę instancyjną należało wobec tego rozpocząć od zbadania zarzutu skarżącej odnośnie biegu terminu z art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.),

zwanej dalej „u.w.l.”, albowiem jego upływ powoduje wygaśnięcie uprawnienia do zaskarżenia uchwał, co musiałoby skutkować oddaleniem powództwa, bez potrzeby merytorycznego badania przesłanek z art. 25 ust. 1 tej ustawy.

Należy stwierdzić, że zgodnie z art. 25 ust. 1a u.w.l. tego rodzaju powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Składając pozew o uchylenie uchwały właściciel lokalu musi zatem bezwzględnie dochować procedur przewidzianych w cytowanym wyżej przepisie, a zatem dotrzymać terminu wytoczenia powództwa.

W realiach rozpoznawanej sprawy nie ulega wątpliwości, że zaskarżone uchwały nr (...) i (...) zostały podjęte w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powódka natomiast wytoczyła powództwo o ich uchylenie w dniu 18 września 2009 r., twierdząc, że informację o ich podjęciu uzyskała dopiero w rozmowie z M. K. i J. P. w dniu 29 sierpnia 2009 r., co stanowiło o dochowaniu przez nią owego 6-tygodniowego terminu zawitego na zaskarżenie uchwał. Wbrew stanowisku apelującej, czyniąc takie ustalenia Sąd I instancji nie dopuścił się naruszenia art. 25 ust. 1a u.w.l.

Powódka bowiem wykazała, iż nie uchybiła temu ustawowemu terminowi. Podawana przez nią wersja znalazła potwierdzenie w zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków M. K. i J. P., którzy wyjaśnili, iż rzeczywiście w dniu 29 sierpnia 2009 r. przeprowadzili z M. B. rozmowę, która dotyczyła podjęcia uchwał nr (...) i (...), a powódka wyglądała na zaskoczoną takim faktem.

O ile zaś powódka miała zostać powiadomiona o podjęciu tych uchwał wcześniej, to zgodnie z art. 6 k.c. tego rodzaju okoliczność powinna być dowodzona przez pozwaną, lecz to się jej w tym procesie skutecznie nie udało. Sąd odwoławczy podzielił ocenę Sądu pierwszej instancji, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie jest wystarczający do wykazania, że doszło do doręczenia powódce powiadomień o podjęciu uchwał przed dniem 29 sierpnia 2009 r., czego negatywne konsekwencje ponosiła właśnie strona pozwana, a nie strona powodowa. W toku postępowania pozwana przedstawiła na tę okoliczność tak naprawdę dwa dokumenty w postaci list zatytułowanych „Pokwitowania odbioru korespondencji”, opatrzone nieczytelnym podpisem, z których wynikało, że zawiadomienia o podjęciu ww. uchwał miały zostać pozostawione w skrynce pocztowej należącej do powódki. Jak trafnie stwierdził Sąd Okręgowy, są to jednak tylko dokumenty prywatne, które zgodnie z art. 245 k.p.c. stanowią dowód wyłącznie tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. W odróżnieniu zatem od dokumentu urzędowego, w myśl art. 244 § 1 k.p.c., dokument prywatny nie stanowi już dowodu tego, co zostało w nim zaświadczone. Z powyższego zaś zdaniem Sądu Apelacyjnego wynika, że błędne było już nawet założenie przyświecające argumentacji Sądu pierwszej instancji, iż takie dokumenty stwarzały domniemanie dostarczenia przesyłki do skrzynek listowych. Co najwyżej przedmiotowe listy mogły zatem stanowić dowód tego, że osoba podpisująca takie oświadczenia tak twierdziła, ale nie dowodzą, iż rzeczywiście taki fakt miał miejsce i oświadczenie to jest prawdziwe. Ciężar dowodu w tej mierze spoczywał zgodnie z art. 253 k.p.c. na pozwanej, któremu nie podołała, jak słusznie uznał Sąd pierwszej instancji i pod kątem oceny dowodów przez Sąd na tej płaszczyźnie apelujący nie podniósł nawet zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c., który ograniczył jedynie do oceny dowodu z opinii biegłego sądowego. Znamienne jest tu także okoliczność, iż strona pozwana nie zawnioskowała choćby o przesłuchanie w charakterze świadka osoby, która miała złożyć swój podpis pod przedmiotowymi oświadczeniami. Wydaje się zresztą, iż sama pozwana nie potrafi zidentyfikować tej osoby, co potwierdzają zeznania świadka B. Z., która nie była w stanie wskazać osoby mającej zajmować doręczaniem przesyłek z informacją o podjęciu uchwał nr(...) i (...) do skrzynek pocztowych właścicieli lokali. Także świadek Z. C. nie posiadał bliższej wiedzy na temat tych doręczeń i ich dokonania w przypadku powódki. Podobnie pozostali świadkowie nie mieli informacji o doręczeniu M. B. powiadomień o takich uchwałach.

W świetle zebranego materiału dowodowego nie można zatem stwierdzić, że powódka miała zapewnioną przez pozwaną możliwość zapoznania się z informacją o podjęciu tych uchwał w okresie wcześniejszym, aniżeli 6 tygodni poprzedzających wytoczenie niniejszego powództwa. Odmiennych wniosków nie można również wyprowadzać z faktu, że M. B. nie powiadomiła pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej o braku doręczenia jej takiego powiadomienia, skoro nie wiedziała, iż takie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów zostały podjęte i w konsekwencji że powinna była oczekiwać na pisemną informację od pozwanej. Nielogiczna oraz błędna jest także argumentacja apelującej,

iż powódka została powiadomiona o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów już w dniu oddawania przez nią głosu w sprawie jej „podjęcia”. Na tym bowiem polega istota każdego głosowania, iż do jego zakończenia nie można uznać, że uchwała została „podjęta”. Powiadomienie właścicieli o takiej podjętej uchwale jest zatem czynnością następczą, chronologicznie późniejszą, czego dobitnym potwierdzeniem jest art. 23 ust. 3 u.w.l., zgodnie z którym o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. W sytuacji zatem braku wykazania przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej przy Alei (...) w S., iż doszło do doręczenia powódce przedmiotowych przesylek i w jakim momencie, termin z art. 25 ust. 1a u.w.l. należało uznać w tym przypadku za zachowany.

Nie zasługiwał również na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 25 u.w.l., a nadto wiążący się z nim ściśle zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów z art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przyjęcie przez Sąd Okręgowy za miarodajne sporządzone w sprawie opinie biegłych sądowych, ustalenie na ich podstawie zawyżonej ceny nabycia części nieruchomości wspólnej, a w konsekwencji uznanie zaskarżonych uchwał za naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszające interesy właścicieli lokali.

Przepis art. 25 ust. 1 u.w.l. wyróżnia cztery przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia.

O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można przy tym mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Sąd badając zasadność podjętej uchwały powinien wziąć pod uwagę jej celowość, rzetelność i gospodarność.

Sąd Apelacyjny zgadza się z Sądem Okręgowym, który zakwestionował właśnie dochowanie takich kanonów gospodarności przez Wspólnotę Mieszkaniową przy podejmowaniu uchwał nr (...) i (...). Biegli A. C. i K. B., każdy z nich z osobna, wyliczyli wartości rynkowe części wspólnych nieruchomości na zbliżonym do siebie poziomie (ok. 1.300 zł za m²), co prowadziło do wniosku, iż w zaskarżonych uchwałach doszło do znacznego zaniżenia cen (było to ok. 500 zł za m²) w stosunku do wartości rynkowej. Takie zaś wnioski nie dawały się pogodzić z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz działaniem dla dobra właścicieli lokali. Skoro bowiem można uzyskać ze sprzedaży części wspólnych nieruchomości większe zyski, to rezygnacja a priori z takiej możliwości jest z ekonomicznego punktu widzenia nieracjonalna.

Apelująca podważała zaś wiarygodność opinii biegłych sądowych poprzez pryzmat negacji zastosowanej przez nich metodologii szacowania, deprecjonując możliwość rzetelnego oparcia się w tym przypadku na danych dotyczących wartości rynkowych standardowych nieruchomości. Przekonywała, że skoro brak jest umów sprzedaży dotyczących takich specyficznych części nieruchomości, jak w niniejszej sprawie, to za podstawę porównania ich wartości rynkowej powinny stanowić uchwały podejmowane przez inne wspólnoty mieszkaniowe, które przedłożyła do akt sprawy.

Zważyć przy tym należy, że opinia biegłego podlega ocenie – przy zastosowaniu przepisu art. 233 § 1 k.p.c. – na podstawie właściwych dla jej przedmiotu kryteriów zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 7 listopada 2000 roku, I CKN 1170/98, OSNC 2001/4/64; wyrok Sądu Najwyższego z 15 listopada 2000 roku, IV CKN 1383/00, LEX nr 52544). Zadaniem biegłego jest udzielenie sądowi, na podstawie posiadanych wiadomości fachowych i doświadczenia zawodowego, informacji i wiadomości niezbędnych do ustalenia i oceny okoliczności sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2003 roku, IV CKN 1763/00, LEX nr 78280). Sąd nie jest zatem związany opinią biegłego i powinien ją oceniać na równi z innymi środkami dowodowymi, w ramach swobodnej oceny dowodów. Specyfika oceny tego rodzaju dowodu wyraża się

jednak w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie tylko w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej.

Strona pozwana nie przedstawiła natomiast takich argumentów, które mogłyby poddawać w wątpliwość wnioski wynikające z opinii biegłych sądowych. Opinie te są jasne, kompletne i należyście uzasadnione. Sporządzający je biegli sądowi są osobami z bogatym już doświadczeniem zawodowym, tak pod względem umiejętności praktycznych, jak i podstaw teoretycznych. Obaj biegli, w oparciu o posiadaną wiedzę specjalną, w sposób stanowczy wyrazili stanowisko, że tylko metoda szacowania przyjęta przez nich jest miarodajna i prawidłowa, z czym zdaniem Sądu Apelacyjnego należy się zgodzić. Odwoływanie się do treści uchwał w innych wspólnotach mieszkaniowych stanowiłoby kryterium nadzwyczaj ryzykowne i zawodne, zważywszy, że z różnych przyczyn mogły nie zostać skutecznie zaskarżone, co nie oznacza, iż ustalona w nich cena nabycia nie była zaniżona w stosunku do wartości rynkowej nieruchomości. W tym miejscu warto przywołać fragment z uzasadnienia apelacji samej pozwanej, w której przyznała, iż „Zdarza się również, iż części wspólne sprzedawana są dotychczasowym członkom wspólnoty po cenie nieco odbiegającej od rzeczywistej wartości rynkowej nieruchomości” (k. 522). Argument ten dodatkowo zatem wspiera stanowisko, iż nie można się kierować ani obierać punktem wyjścia takiej niewłaściwej praktyki stosowanej w innych wspólnotach mieszkaniowych. Pomimo więc specyfiki sprzedaży takich części nieruchomości wspólnych, jak w tej sprawie, którą biegli sądowi dostrzegli, jedyną miarodajną metodą szacowania była ta, która została zastosowana w opracowanych przez nich opiniach, co opiniujący szczegółowo wyjaśniali, w szczególności odpowiadając na pytania pozwanej.

Sąd odwoławczy pragnie jednocześnie wyraźnie stwierdzić, że nie sposób zaakceptować zapatrywania, do którego faktycznie sprowadzać by się mogło stanowisko apelującej, iż wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do rozporządzania takimi niestandardowymi częściami wspólnych nieruchomości za dowolną cenę, nawet ewidentnie zaniżoną, aby osiągnąć minimalny choćby zysk z takiej transakcji, byle tylko był. Takie działanie, w bliższej oraz w dalszej perspektywie, nie wydaje się bowiem gospodarczo uzasadnione. Tym bardziej, że o ile można się zgodzić z apelującą co do istnienia ograniczeń w korzystaniu z powierzchni chodnika znajdującego się przed lokalem W. A., z uwagi na ingerencję w prowadzoną przez niego działalność gospodarczą, to przecież niekoniecznie już zostało wykazane w toku postępowania, że zabudowanie przedmiotowego przejścia („prześwitu”) między podwórkiem a ulicą było możliwe tylko przez tego jedyne go właściciela. O ile jednak nawet tak było, to prawidłowo i gospodarnie działający zarząd wspólnoty mieszkaniowej powinien był najpierw zorientować się w wartości nieruchomości w tej okolicy, rozejrzeć się za potencjalnymi zainteresowanymi i dopiero wówczas zdecydować o cenie transakcyjnej. Trzeba pamiętać, iż Aleja (...) to bezsprzecznie ściśle centrum S. i z racji atrakcyjnego położenia ceny znajdujących się w tej okolicy nieruchomości kształtują się na poziomie wyższym aniżeli przeciętny. W związku z tym nawet w wyniku zabudowy czy rozbudowy właściciel uzyskuje duże korzyści z racji tylko takiego atrakcyjnie umiejscowionego lokalu.

Tymczasem z zeznań W. A. i Z. C. wynikało, że w ogóle nie było między stronami negocjacji w przedmiocie wysokości ceny, lecz po prostu została ona zaproponowana przez tego oferenta i pozwana ją zaakceptowała, bez głębszej analizy rynku. Strona pozwana w takim razie nie wykazała, że przyjęta w uchwałach cena odpowiada realnej wartości tych nieruchomości, wyraziła zgodę na pierwszą przedstawioną jej przez zainteresowanego propozycję, nie podjęła żadnych negocjacji, a więc tak naprawdę sama nie wie, na jaką cenę mógłby on ostatecznie przystać. W szczególności, że w innej sprawie zawisłej przed Sądem Okręgowym w Szczecinie (sygn. akt I C 522/13), co potwierdził na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik interwenienta ubocznego, dotyczącej analogicznej uchwały pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, tyle że podjętej na rzecz innej osoby, sam W. A. zarzucił właśnie zaniżenie ceny ustalonej na podobnym poziomie, jak w uchwałach nr (...) i (...), tyle że uchwały dotyczyły innego członka wspólnoty. Natomiast fakt znacznego zniżenia ceny, w stosunku do wartości rynkowej, został dowiedziony w tej sprawie przy pomocy opinii biegłych. Wreszcie, sama apelująca de facto dopuściła ewentualność, iż ustalona w uchwałach cena nieruchomości jest niższa aniżeli wynika to z ich wartości rynkowej („kierowali się zatem chęcią uzyskania być może nieco mniejszych, niemniej jednak szybko i łatwo zgromadzonych środków finansowych” k. 522). Jak już zaś wyjaśniano, wyprzedawanie składników majątku za bezcen nie ma wiele wspólnego z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Odnosząc się z kolei do argumentacji interwenienta ubocznego W. A. wyjaśnić trzeba, że przez wzgląd na integralność zaskarżonych uchwał wykluczone jest uwzględnienie jego stanowiska, aby uchylić uchwałę tylko

częściowo (czyli co do ceny). Treść tych uchwał jest bowiem niepodzielną całością przejawiającą się w istnieniu nierozzerwalnego związku pomiędzy wyrażeniem zgody przez wspólnotę mieszkaniową na przebudowę, rozbudowę czy zabudowę, a ustaloną w nich ceną. Nie ma przy tym zastosowania art. 58 k.c. Przyczyną uchylenia uchwał nr (...) i (...), stosownie do art. 25 ust. 1 u.w.l., nie była ich niezgodność z przepisami prawa, ale naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesów właścicieli lokali. Natomiast zarzut dotyczący zaniżenia ceny został wyrażony przez powódkę już w pozwie (strona 8). Sąd cywilny w ramach powództwa z art. 25 ust. 1 u.w.l. samodzielnie natomiast bada ziszczenie się przesłanek wymienionych w tym przepisie, niezależnie od faktu wydania przez organy administracji decyzji o pozwoleniu na budowę i wykonania już na tej podstawie prac adaptacyjnych, jak w przypadku W. A.. Zapadłe orzeczenie niekoniecznie też musi prowadzić do rozbiórki dokonanych już zabudowań. Nic nie stoi bowiem na przeszkodzie, aby kwestie, które dotychczas regulowały uchylone uchwały, stały się ponownie przedmiotem przyszłych negocjacji między pozwaną a interwenientem ubocznym, bacząc jednak tym razem zwłaszcza na ukształtowanie ceny w sposób adekwatny do wartości rynkowej nieruchomości. Tym bardziej, że W. A., w innym zainicjowanym procesie przed Sądem Okręgowym w Szczecinie, sam zarzuca w analogicznej sytuacji, iż cena podobna, do tej którą sam zaproponował i została przyjęta w zaskarżonych uchwałach, jest zaniżona. Sąd Apelacyjny za właściwe uznaje na koniec przypomnieć, że kontrola instancyjna sądu ograniczała się jedynie do zbadania prawidłowości zaskarżonych uchwał pod kątem podstaw wymienionych w art. 25 ust. 1 u.w.l., a więc sąd nie może wspólnocie mieszkaniowej niczego „na przyszłość” zakazywać ani nakazywać.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 i art. 108 k.p.c. oraz § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 i § 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 461).

SSA D. Rystał SSA M. Sawicka SSA E. Buczkowska-Żuk