

Sygn. akt I ACa 867/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka
Sędziowie:	SA Eugeniusz Skotarczak SA Dariusz Rystał (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa R. W. i J. W.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 17 września 2013 r., sygn. akt I C 1206/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. uchyła uchwałę nr (...) z dnia 1 października 2012 roku Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości nr (...) przy ulicy (...) w S., oddalając powództwo w pozostałej części,

2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości Nr (...) przy ul. (...) w S. solidarnie na rzecz powodów R. W. i J. W. kwotę 101,50 zł (sto jeden złotych i pięćdziesiąt groszy) tytułem części kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 132,50 zł (sto trzydzieści dwa złote i pięćdziesiąt groszy) tytułem części kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Dariusz Rystał Agnieszka Sołtyka Eugeniusz Skotarczak

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 22 listopada 2012 r. J. W. i R. W. wnieśli przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości nr (...) przy ul. (...) w S. o uchylenie uchwał pozwanej:

- nr (...) z dnia 1 października 2012 r. w sprawie niewyrażenia zgody na wykorzystanie części wspólnych nieruchomości w związku z modernizacją lokalu przy ul. (...),

- nr (...) z dnia 1 października 2012 r. w sprawie zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego,

- nr (...) z dnia 1 października 2012 r. w sprawie zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego z funkcji biurowej na lokal gastronomiczny,

- nr (...) z dnia 1 października 2012 r. w sprawie niewyrażenia zgody na wykorzystanie części wspólnych nieruchomości w związku z modernizacją lokalu przy ul. (...).

Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz solidarnie zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Powodowie twierdzili, że pozwana w ogóle nie zachowała jakichkolwiek warunków formalnych podejmowania zaskarżonych uchwał. Członkowie pozwanej Wspólnoty nie wiedzieli nad czym głosują, podejmując uchwały o tej samej treści, pod różną numeracją, przez co zachodzą poważne wątpliwości w kwestii ich obowiązywania. Poza tym powodowie zaskarżyli przedmiotowe uchwały z powodu naruszenia ich uzasadnionego interesu. Niezależnie od powyższego, zdaniem powodów zaskarżone uchwały pozostają w sprzeczności z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomością, gdyż nic nie sprzeciwia się do prowadzenia wskazanej działalności gospodarczej.

Pozwana ustosunkowując się do żądań pozwu wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, powiększonych o opłatę od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Wyrokiem z 17 września 2013 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo oraz zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Rozstrzygnięcie zostało poprzedzone ustaleniem, że powodowie – J. W. i R. W. są właścicielami lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. (...) w S., wchodzącego w zasób pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości nr (...) przy ul. (...) w S..

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości nr (...) przy ul. (...) w S. podjęła w dniu 1 października 2012 r. uchwałę nr (...) w sprawie niewyrażenia zgody na wykorzystanie części wspólnych nieruchomości w związku z modernizacją lokalu przy ul. (...). W uchwale wskazano, iż ogół właścicieli stanowiących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nie wyraża zgody na: przebudowę elewacji frontowej (wykonanie witryn okiennych), montaż markizy i kasetonu reklamowego, zabudowę balkonu, montaż klimatyzatora, sprzedaży alkoholu. Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że za podjęciem powyższej uchwały głosowała większość właścicieli wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, których łączny udział wyniósł 502/1000. Przeciwko głosowali właściciele posiadający 40/1000 udziałów, zaś od głosu wstrzymały się osoby posiadające łącznie 244/1000 udziałów.

W dniu 1 października 2012 r. pozwana Wspólnota podjęła również uchwałę nr (...) w sprawie zgody na zmianę sposobu użytkowania lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) z funkcji biurowej na lokal gastronomiczny. Za przyjęciem niniejszej uchwały nikt nie głosował, przeciwko przyjęciu uchwały głosowali właściciele posiadający 512/1000 udziałów, zaś od głosu wstrzymali się właściciele posiadający 244/1000 udziałów.

W dniu 25 września 2012 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wyboru członków Zarządu pozwanej.

Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika także, że lokal położony w S. przy ul. (...) jest przeznaczony do celów biurowych. Wcześniej był to lokal mieszkalny. Powodowie kupili przedmiotowy lokal w dniu 1 marca 2012 r. w celu jego przebudowania i dokonania zmiany sposobu użytkowania na lokal gastronomiczny. W 2010 r. pozwana przeprowadziła całociowy remont frontowej elewacji budynku, w którym znajduje się lokal powodów. W tym celu Wspólnota zaciągnęła kredyt w wysokości 126.000 zł na dokonanie powyższej elewacji, na wymianę stolarki okiennej oraz węzła ciepłego. Instalacja elektryczna znajdująca w niniejszym budynku wymaga modernizacji. Natomiast wentylacja jest nieszczelna, istniejący stan kominów zagraża bezpieczeństwu mieszkańców nieruchomości.

W oparciu o poczynione ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał, że powództwo oparte na treści art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali nie zasługuje na uwzględnienie, niezależnie od tego, że sąd pierwszej instancji przyjął, iż powodowie – J. W. i R. W. złożyli pozew w terminie.

Po przytoczeniu okoliczności faktycznych Sąd pierwszej instancji za bezsporną uznał okoliczność, iż J. W. i R. W. są właścicielami lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...), który wchodzi w skład Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości nr (...) przy ul. (...) w S., a więc są jednymi z właścicieli, którzy tworzą powyższą Wspólnotę Mieszkaniową.

Bezspornym jest również, iż pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w dniu 1 października 2012 r. podjęła w trybie mieszanym (częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów) uchwałę nr (...) w sprawie niewyrażenia zgody na wykorzystanie części wspólnych nieruchomości w związku z modernizacją lokalu przy ul. (...) oraz uchwałę nr (...) w sprawie zgody na zmianę sposobu użytkowania lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) z funkcji biurowej na lokal gastronomiczny.

Kwestią wymagającą rozstrzygnięcia pozostała zatem ocena czy powyższe uchwały naruszają interes powodów oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Sąd Okręgowy po przeanalizowaniu zebranego w sprawie materiału dowodowego uznał, iż zaskarżone uchwały nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesów powodów.

W pierwszej kolejności Sąd zwrócił uwagę, iż powodowie zaskarżyli cztery uchwały: nr (...), (...), (...) i (...), z czego uchwała nr (...) jest tożsama z uchwałą nr (...). Podobnie jak uchwała nr (...) z uchwałą nr (...).

Po przeanalizowaniu zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd pierwszej instancji zważył, iż wbrew twierdzeniom powodów w przedmiocie objętym ich wnioskiem głosowano jedynie nad uchwałami nr (...) i (...). Jak wspomniano wyżej nad uchwałami nr (...) i (...) głosowano w trybie mieszanym – częściowo na zebraniu Wspólnoty w dniu 23 lipca 2012 r., częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Po dostarczeniu przez członka Zarządu list z uzupełnionymi głosami właścicieli lokali, został uzupełniony protokół z zebrania Wspólnoty. Przewodniczący przygotował również treść uchwał nr (...) i (...) w celu podpisania ich przez Zarząd (pierwszy podpis na przedmiotowym dokumencie uczynił w dniu 31 sierpnia 2012 r. A. Ż.). Po złożeniu podpisów przez wszystkich członków Zarządu, przewodniczący zebrania opatrzył uchwały nr (...) i (...) datą 1 października 2012 r. i w takiej formie kopię uchwał przekazał powodom.

Na uwagę zasługuje fakt, iż w dniu 25 września 2012 r. pozwana podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zmiany Zarządu Wspólnoty. W związku z powyższym w zawiadomieniu z dnia 16 października 2012 r. o podjętych na zebraniu w dniu 23 lipca 2012 r. uchwałach podano ich numery (...) i (...). Powyższa zmiana numerów uchwał spowodowana była tym, żeby uchwały podjęte w dniu 1 października 2012 r. (zaskarżone uchwały nr (...) i (...)) nie miały numerów wcześniejszych od ww. uchwały nr (...) – podjętej w dniu 25 września 2012 r.

Mając na uwadze powyższe, nie podjęto czterech uchwał, a jedynie zmieniono ich numerację. Treść uchwał pozostała ta sama, stąd też powodowie błędnie przyjęli, iż głosowano nad czterema uchwałami – po dwie o tej samej treści.

Biorąc pod uwagę powyższe, zaistniałe nieprawidłowości w zakresie numeracji uchwał oraz dat, jakimi je opatrzone, należało przyjąć, że nie wpłynęły one na ważność głosowania. Nad zaskarżonymi uchwałami nr (...) i (...) głosowano jeden raz – w trybie mieszanym. Tym samym, zdaniem Sądu Okręgowego, żądanie uchylenia uchwał nr (...) i (...) jest bezprzedmiotowe.

Sąd pierwszej instancji podzielił przy tym pogląd, że zarzuty formalne mogą być podstawą uchylenia uchwały tylko w sytuacji, kiedy zostanie wykazane, że ich naruszenie miało znaczenie dla treści uchwały, tj. spowodowało, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r. IV KKN 1351/00, OSNC 2004/3/40, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu, I ACa 589/2006). Za utrwalone przy tym należy uznać stanowisko, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na konflikty pomiędzy osobami pełniącymi funkcje zarządu wspólnoty. Istotne jest to, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu, osiągnięty został cel, którego realizacji one służą. Zdaniem Sądu Okręgowego strona powodowa nie wykazała, iż powyższy brak formalny miał znaczenie dla treści zaskarżonych uchwał.

Zwracając uwagę na kwestię dotyczącą odmiennego sformułowania uchwały przez pozwaną niż we wniosku zgłoszonym przez powodów, Sąd zauważył, iż sformułowanie uchwały nr (...) „w sprawie niewyrażenia zgody na wykorzystanie części wspólnych nieruchomości...” zamiast „w sprawie wyrażenia zgody...” (jak zgłosili we wniosku powodowie), nie ma wpływu na ostateczną decyzję członków Wspólnoty w tym przedmiocie. Sąd zwrócił uwagę, iż w efekcie podjęcia uchwały nr (...) według wskazanej w niej treści właściciele lokali wchodzących w zasób pozwanej Wspólnoty wprost nie wyrazili zgody na ingerencję przez powodów w części wspólne nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutów merytorycznych powodów Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż J. i R. W. wystąpili do pozwanej o wyrażenie zgody na wykorzystanie części wspólnych nieruchomości w związku z modernizacją lokalu przy ul. (...), a konkretnie na przebudowę elewacji frontowej (wykonanie witryn okiennych), montaż markizy i kasetonu reklamowego, zabudowę balkonu, montaż klimatyzatora, sprzedaży alkoholu oraz o wyrażenie zgody na zamianę sposobu użytkowania lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) z funkcji biurowej na lokal gastronomiczny.

Z treści podjętych uchwał nr (...) i (...) wynika, że większość właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty nie przychyliła się do wniosku złożonego przez J. i R. W..

W pierwszej kolejności Sąd zwrócił uwagę, iż powodowie nie zdołali wykazać, że plan wykonania ww. prac remontowo – budowlanych jest możliwy do zrealizowania i że nie wpłynie ujemnie na budynek, w którym znajduje się lokal użytkowy powodów oraz szereg lokali mieszkalnych pozostałych członków Wspólnoty. W ocenie Sądu przedłożona do akt koncepcja przebudowy lokalu użytkowego (k. 75-82) nie wykazuje powyższej okoliczności, a jedynie stanowi projekt (plan) prac budowlanych. Na uwagę zasługuje również fakt, iż lokal położony przy ul. (...) pierwotnie był lokalem mieszkalnym. Później zaś - w 2002 r. - wydano pozwolenie na użytkowanie niniejszego lokalu jako biura. Z kolei w przedmiotowej sprawie powodowie nie przedstawili decyzji Prezydenta Miasta S., z której by wynikało, że udzielono im pozwolenia na użytkowanie niniejszego lokalu jako lokalu gastronomicznego. Zapewne uzyskanie takiego pozwolenia wiązałoby się z koniecznością spełnienia szeregu wymogów np. sanitarnych, środowiskowych (powodowie wspomnieli o zainteresowaniu organu wpływem ich działalności na środowisko). Na podstawie zaofiarowanych dowodów Sąd nie był w stanie ocenić czy i jakie zagrożenie dla mieszkańców mogłaby mieć działalność powodów (brak uszczegółowienia charakteru tej działalności). Mowa tu; o przestarzałej, niewydolnej instalacji elektrycznej, nieszczelnych kominach, słabej wentylacji. Ta ostatnia wiązać by się mogła z imisją zapachów, niekoniecznie przyjemnych. Nie bez znaczenia jest i ta okoliczność, że koncepcja przebudowy lokalu użytkowego biurowego ze zmianą sposobu użytkowania dotyczy zmiany nie na lokal gastronomiczny, a na PUB. Taki dokument

prywatny został dostarczony Sądowi (patrz k- 75 i następne) i ta sama koncepcja została przedstawiona Wspólnocie. Trudno się więc dziwić gwałtownej reakcji mieszkańców, osób starszych, którym PUB kojarzy się jednoznacznie z hałasem i wieczorną - nocnymi godzinami prowadzenia działalności.

Z dowodów zebranych w sprawie, zwłaszcza w postaci zeznań przedstawiciela pozwanej S. T. (k.130 1:40:56-2:13:00) wynika, że charakterystyka budowy poszczególnych lokali w budynku przy ul. (...) w S., w tym również lokalu powodów sprawia, że nie są one dostosowane do prowadzenia w nich działalności gastronomicznej. W lokalu powodów ściany są cienkie i niewygluszone, konieczna jest przebudowa instalacji elektrycznej, bowiem obecna instalacja nie nadaje się do prowadzenia działalności gastronomicznej. Podobnie istniejąca instalacja kominowa – ze względów technicznych - nie jest wystarczająca do prowadzenia w danym lokalu tego typu działalności.

Ponadto Sąd zważył, iż przebudowa frontowej zewnętrznej ściany lokalu przez powodów spowodowałaby uszkodzenie dopiero co wyremontowanej elewacji, co w tym zakresie stanowi oczywiste naruszenie interesu ogółu członków pozwanej Wspólnoty. Z kolei dokonanie przez powodów zabudowy balkonu doprowadziłoby do znacznej ingerencji w strukturę zewnętrzną tylnej ściany budynku i istniejącej obecnie elewacji.

Odnosząc się do montażu klimatyzatora należy zaznaczyć, iż również powoduje to ingerencję w elewację budynku. Poza tym urządzenie to powoduje hałas, który byłby odczuwalny dla mieszkańców lokali sąsiednich.

Powodowie już na zebraniu Wspólnoty usiłowali zasygnalizować, że zgoda na sprzedaż alkoholu jest już nieaktualna albowiem wycofali się z tego pomysłu, argumentując obawą członków Wspólnoty przed awanturami i agresywnym zachowaniem pijanych klientów lokalu oraz niszczeniem przez nich elementów wspólnych nieruchomości pozwanej. Zgodzić się należy, że ze wskazaną wyżej uciążliwością dla właścicieli lokali mieszkalnych w budynku, wiąże się również obniżenie wartości ich nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd przyjął, iż celem wspólnoty mieszkaniowej jest przede wszystkim wspólne utrzymanie nieruchomości w stanie co najmniej nie pogorszonym oraz sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną.

Niewątpliwym jest natomiast, że przekształcenie lokalu powodów na lokal gastronomiczny mogłoby spowodować ingerencję w nieruchomość wspólną – przeciążenie instalacji elektrycznej, wentylacyjnej, czy też zniszczenie elewacji, która w nieodległym czasie została przez pozwaną odnowiona, ze środków z zaciągniętego kredytu.

Na uwagę zasługuje również fakt, iż uchwała nr (...) i (...) z 1 października 2012 r. została podjęta w interesie wszystkich członków Wspólnoty, a za jej przyjęciem (dotyczy uchwały nr (...)) i nie przyjęciem (dotyczy uchwały nr (...)) głosowała większość właścicieli, których łącznych udział wyniósł kolejno 502/1000 i 512/1000.

Biorąc od uwagę powyższe okoliczności podjęcie zaskarżonych uchwały było konieczne i miało na celu utrzymanie nieruchomości wspólnej w należyтым stanie i chronić interes większości członków Wspólnoty.

Zdaniem Sądu Okręgowego brak było jakichkolwiek uchybień Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości nr (...) przy ul. (...) w S. w zakresie podjęcia uchwał nr (...) i (...), dlatego też należało orzec jak w sentencji wyroku.

W niniejszej sprawie powodowie przegrali proces, dlatego zgodnie ogólną regułą odpowiedzialności za wynik procesu – stosownie do treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., Sąd pierwszej instancji zasądził od nich solidarnie na rzecz pozwanej obowiązek zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, które zgodnie z § 11.1.1 wynoszą 180 zł wraz z opłatą skarbową za pełnomocnictwo w kwocie 17 złotych.

Jako wykazany w aktach sprawy pełnomocnik powodów, składam apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 17 września 2013 r., doręczonego mi wraz z uzasadnieniem w dniu 28 października 2013 r., zaskarżając go w całości.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodzili się powodowie, którzy zaskarżyli wyrok w całości. Zarzucili jemu naruszenie normy prawa materialnego, tj. art. 140 k.c. poprzez przyjęcie, iż pozwana Wspólnota Mieszkaniowa

posiada prawo do ingerowania w sposób w jaki powodowie winni korzystać z lokalu stanowiącego ich własność, co w konsekwencji skutkowało bezprawnym ograniczeniem treści i oraz sposobu wykonywania prawa własności przysługującego J. W. i R. W.. Nadto, zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili naruszenie norm prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na treść wyroku, a mianowicie:

II. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez wadliwą ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, przejawiającą się w:

1. wysoce dowolnym - naruszającym zasady logicznego rozumowania - stwierdzeniu, że zaskarżone uchwały nie naruszają interesu powodów, przy jednoczesnym ustaleniu, iż „powodowie kupili przedmiotowy lokal w dniu 1 marca 2012 r. w celu jego przebudowania i dokonania zmiany sposobu użytkowania na lokal gastronomiczny”;

2. poczynieniu przez Sąd I instancji błędnych, niejednokrotnie wzajemnie sprzecznych ustaleń wedle których „podjęcie zaskarżonych uchwał było konieczne i miało na celu utrzymanie nieruchomości wspólnej w należyтым stanie i chronić interes większości członków wspólnoty”, podczas gdy planowana przez powodów inwestycja, ingerując w części wspólne nieruchomości doprowadziłyby do ich - pokrytej w niebagatelnej mierze ze środków powodów - niezbędnej (mając na uwadze zarówno utrzymanie nieruchomości wspólnej w stanie należyтым, jak i bezpieczeństwo mieszkańców) modernizacji;

3. przyjęciu przez Sąd a quo, iż: „przebudowa frontowej zewnętrznej ściany lokalu przez powodów spowodowałaby uszkodzenie dopiero co wyremontowanej elewacji”, gdy tymczasem charakter prac planowanych przez powodów jednoznacznie wskazuje, że nie doprowadziłyby one do „uszkodzenia” elewacji budynku;

4. stwierdzeniu, że gwałtowna, emocjonalna reakcja członków Wspólnoty Mieszkaniowej podczas zebrania właścicieli na którym poddano pod głosowanie uchwały nr (...) oraz (...) była spowodowana powzięciem przez nich informacji o tym, jakoby zamiarem powodów było otwarcie działalności w formie pubu, w sytuacji gdy członkowie wspólnoty nie mieli możliwości powzięcia takiej informacji, gdyż rzeczywistym, artykułowanym Wspólnocie zamiarem skarżących było otwarcie działalność gospodarczej w formie małej gastronomii (lokalu z kanapkami na ciepło oraz tostami), zaś koncepcja przebudowy lokalu wykonana przez Z. K. (jakkolwiek na stronie tytułowej omyłkowo posługująca się pojęciem pubu) nie była przedstawiona podczas rzeczzonego zebrania.

III. art. 232 zdanie drugie k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., poprzez przyjęcie w oparciu o zeznania przedstawiciela pozwanej S. T., że brak jest - uwzględniającej zarówno interes powodów, jak i pozostałych członków Wspólnoty Mieszkaniowej - możliwości dostosowania lokalu powodów do prowadzenia w nim działalności gastronomicznej, w sytuacji gdy dokonanie rzeczzonej oceny wymagało wiadomości specjalnych.

Mając na uwadze przywołane zarzuty skarżący wnieśli o:

I. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości (...) przy ul. (...) w S. oznaczonych numerami:

- (...) z dnia 1 października 2012 r. w sprawie niewyrażenia zgody na wykorzystanie części wspólnych nieruchomości w związku z modernizacją lokalu przy ul. (...);

- (...) z dnia 1 października 2012 r. w sprawie zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego;

- (...) z dnia 1 października 2012 r. w sprawie zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego z funkcji biurowej na lokal gastronomiczny;

- (...) z dnia 1 października 2012 r. w sprawie niewyrażenia zgody na wykorzystanie części wspólnych nieruchomości w związku z modernizacją lokalu przy ul. (...) ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego - z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa - za obydwie instancje według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelujący uszczegółowili podniesione przez nich zarzuty w petitum pisma.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów okazała się częściowo uzasadniona. Sąd Apelacyjny podzielił bowiem ich stanowisko co do naruszenia przepisów prawa uchwałą numer (...). W pozostałym zakresie argumentacja powodów nie zasługiwała na uwzględnienie.

Przed przejściem do rozważań natury merytorycznej należy podkreślić, że prawidłowe rozstrzygnięcie każdej sprawy uzależnione jest od dokonania wszechstronnej oceny materiału dowodowego w sposób określony przepisami, a następnie przeprowadzenia oceny prawnej znajdującej oparcie w przepisach prawa materialnego, adekwatnej do poczynionych ustaleń faktycznych. Z kolei istotą postępowania apelacyjnego jest zbadanie zasadności zarzutów skierowanych przeciwko orzeczeniu Sądu pierwszej instancji. Mimo tego, że postępowanie drugoinstancyjne jest postępowaniem merytorycznym, to jednak ma ono charakter kontrolny. Sąd Odwoławczy orzeka przy tym w oparciu o całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, dokonując na nowo jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny. Sąd drugiej instancji władny jest dokonać odmiennych ustaleń, niż to uczynił sąd pierwszej instancji, nawet korzystając z tych samych dowodów (vide wyrok Sądu Najwyższego z 14 marca 2002 roku, sygn. akt IV CKN 859/00).

Dokonując zatem, wyżej opisanej, własnej oceny niniejszego postępowania Sąd Apelacyjny stwierdza, że nie podziela rozważań Sądu pierwszej instancji w części dotyczącej oceny prawnej wyrażonej przez ten Sąd w stosunku do uchwały numer (...). W myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Wynika z tego, że istnieją cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu, z których każda stanowi autonomiczną podstawę do uchylenia uchwały. W orzecznictwie przyjmuje się, że niezgodność uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne skierowane przeciwko treści uchwały, jak i zarzuty formalne. Zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 17 stycznia 2013 r., sygn. akt I ACa 786/12, LEX nr 1267235).

W niniejszym postępowaniu powodowie już w pozwie wskazywali na to, że uchwała decydująca o sposobie korzystania przez nich z lokalu narusza ich prawo własności i z tej przyczyny musi być potraktowana jako bezprawna, co też nie zostało dostatecznie rozważone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Tym samym podniesiony w apelacji zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 140 k.c. okazał się słuszny. Powodowie mają rację twierdząc, że prawo wspólnoty nie sięga tak daleko jak wynikałoby to z podjętej uchwały numer (...). Sąd pierwszej instancji przede wszystkim stracił z pola widzenia podział praw właściciela lokalu we wspólnocie mieszkaniowej polegający na istnieniu prawa własności do lokalu oraz prawa współwłasności do nieruchomości wspólnej. Uprawnienia właścicieli względem ich lokali związane z własnością określa art. 140 k.c. W myśl zawartych tam postanowień każdy właściciel (a więc zarówno osoba fizyczna, jak i osoba prawna) może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, a w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach (tj. zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa) może rozporządzać rzeczą. Co prawda, właściciel nie może korzystać ze swego prawa w sposób sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa oraz naruszający zasady współżycia społecznego, ale ocena sposobu korzystania z prawa własności do lokalu nie leży w kompetencjach wspólnoty a odpowiednich sądów (na przykład w sprawach o immisje) lub organów administracyjnych (na przykład w przypadku samowoli budowlanej). Nie budzi wątpliwości Sądu Apelacyjnego, że w ramach wykonywania prawa własności do lokalu mieści się także sposób korzystania z niego. Tym bardziej, jeśli jest to sposób zgodny z jego użytkowym przeznaczeniem. W tym miejscu

należy podkreślić, że lokal powodów został zakupiony jako użytkowy i w takim też celu powodowie go nabyli i zamierzają wykorzystywać. Samo zaś to, że w miejsce prowadzonej dotychczas działalności biurowej apelujący zamierzali prowadzić bar nie powinno stanowić przedmiotu zainteresowania wspólnoty, tym bardziej wyrażonego w formie uchwały. Kompetencje wspólnoty zostały wyraźnie ograniczone do czynności zarządu nieruchomości wspólną, do której przedmiotowy lokal powodów z całą pewnością nie należy. Sposób korzystania z lokalu nie należy także do czynności literalnie wymienionych w art. 22 ustawy o własności lokali. Warto dodać, że w art. 22 ust. 3 pkt 4) ustawy o własności lokali została uregulowana zmiana przeznaczenia jedynie części nieruchomości wspólnej. Z powyższych względów uchwała numer (...), która nie wyraża zgody na zmianę sposobu użytkowania lokalu użytkowego z funkcji biurowej na lokal gastronomiczny jest sprzeczna z treścią art. 140 k.c., jak słusznie podnieśli w apelacji powodowie. Z tej zatem przyczyny podlega ona uchyleniu bez względu na to czy sposób jej podjęcia jest zgodny z prawem, a także czy istnieje możliwość dostosowania lokalu do potrzeb gastronomii. Umocnieniem stanowiska Sądu Apelacyjnego jest orzeczenie Sądu Najwyższego z 2009-04-03, sygn. II CSK 600/08 zgodnie, z którym: „właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. Taki zaś charakter mają bez wątpienia postanowienia uchwalonego przez właścicieli regulaminu porządku domowego dotyczące odpowiedzialności właściciela lokalu za zachowanie osób korzystających z lokalu za jego wiedzą, odpowiedzialności właściciela lokalu za przestrzeganie przez takie osoby regulaminu i jego obowiązku zapoznania tych osób z regulaminem, obowiązku zawiadomienia zarządu wspólnoty o wynajęciu lub wydzierżawieniu lokalu, obowiązek zawiadomienia zarządu wspólnoty o wszystkich istotnych zmianach dotyczących lokalu, zakaz prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych bez zgody wspólnoty mieszkaniowej oraz zakazu zakładania gniazd poboru prądu elektrycznego na własny użytek w piwnicach oraz prowadzenie w nich działalności usługowej lub produkcyjnej bez uzgodnienia z zarządem wspólnoty”

Nadto Sąd najwyższy w swoim wyroku z 2008-01-16, sygn. IV CSK 393/07 uznał, że zmiana przeznaczenia lokalu należącego do innego członka wspólnoty nie mieści się w katalogu czynności wymienionych w art. 22 ustawy z 1994 r. o własności lokali, a tym samym rozpoznawanie sprawy w kontekście tego przepisu nie znajduje uzasadnienia prawnego.

. Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Apelacyjny, działając w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c., zmienił w tej części zaskarżony wyrok, o czym orzekł w punkcie I.1. sentencji orzeczenia.

Pozostałe zarzuty strony powodowej skierowane do reszty zaskarżonych uchwał nie zasługiwały na uwzględnienie. Przede wszystkim nie można przyjąć aby uchwała numer (...) dotycząca aranżacji elewacji frontowej i tylnej budynku wspólnoty na potrzeby lokalu użytkowego powodów w jakikolwiek sposób wykraczała poza prawa udzielone wspólnocie ustawą o własności lokali, bądź też – w sposób bezprawny, wkraczała w prawo własności powodów. Prawo wspólnoty do samostanowienia o sposobie korzystania z części wspólnej zostało przewidziane między innymi w art. 22 ust. 3 pkt 5) ustawy o własności lokali, który przyznaje wspólnocie prawo do udzielenia zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej. Nie budzi wątpliwości, że elewacja budynku stanowi część wspólną wspólnoty. Zgodnie bowiem z art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali nie służy wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Podejmując zatem zaskarżoną uchwałę numer (...) pozwana działała na podstawie i w granicach prawa.

Nie ma też żadnych podstaw aby przyjąć, że zaskarżona uchwała narusza interesy właściciela. Co prawda apelujący nie sformułowali tego zarzutu, który należy do kategorii zarzutów prawa materialnego. Tym niemniej z uzasadnienia apelacji, a także pośrednio ze zgłoszonych zarzutów naruszenia prawa procesowego wynika, że nadal podtrzymują sprzeczność tej uchwały ze swymi interesami upatrując w tym fakcie spełnienia się samodzielnej przesłanki uchylenia uchwały, jaką jest jej sprzeczność z interesem członka wspólnoty. Zauważyć w tej mierze zatem należy, że nie jest możliwe ani celowe opracowanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane jako naruszające interesy właściciela. Jedynie tytułem przykładu można wskazać na uchwały, których następstwa sprowadziłyby się do zapewnienia „większościowym” właścicielom określonych korzyści kosztem właścicieli „mniejszościowych”. Naruszenie interesu jednego z właścicieli zachodzi także wówczas, gdy uchwały prowadzą do niegospodarnego wydatkowania środków Wspólnoty. Podkreślenia natomiast wymaga, iż naruszenie subiektywnego interesu właściciela lokalu poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy. Z analizy akt sprawy wynika, że powodowie nie rozróżniają ich interesu w podjęciu uchwały od interesu właściciela lokalu opisanego

w art. 25 ustawy o własności lokali. Tymczasem oba te pojęcia nie zawsze są ze sobą tożsame. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy skarżącego właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy, a poza tym musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem Wspólnoty, a dobrem jego indywidualnego członka a konkretnie powodów. Stając się członkiem wspólnoty mieszkaniowej, powodowie winni liczyć się z tym, że nie zawsze interesy wszystkich będą do końca wspólne i zgodne z oczekiwaniami każdego z mieszkańców, aczkolwiek działanie wspólnoty nie powinno wkraczać w prawa właścicielskie członka wspólnoty zagwarantowane przepisami kodeksu cywilnego i ustawami szczegółowymi. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie sposób rozpatrywać interesu właściciela lokalu w oderwaniu od interesu pozostałych członków oraz całej wspólnoty.

Odnosząc powyższe wyżej poczynione uwagi na grunt rozpatrywanej sprawy należy stwierdzić, że ocena dowodów oraz poczynione na ich podstawie ustalenia faktyczne, a także ich późniejsza ocena prawna wraz z zastosowaną podstawą rozstrzygnięcia dokonane przez Sąd Okręgowy są prawidłowe, zgodne z obowiązującymi przepisami. Ostatecznie zaskarżone rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji odpowiada w tej części prawu. Sąd Okręgowy wbrew twierdzeniom apelującego poczynił zatem prawidłowe ustalenia, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, co czyni zbędnym ich ponowne przytaczanie w tym miejscu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 r., V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40). Dodać jedynie należy, że to powodowie mieli obowiązek wykazać, że uchwała numer (...) narusza ich interesy w wyżej opisanym rozumieniu, czemu jednak nie podołali. Nie można tracić z pola widzenia, że inwestycja powodów może powodować uciążliwość w korzystaniu z pozostałych części budynku przez pozostałych właścicieli lokali. Jakkolwiek powodowie aktualnie deklarują, że ich lokal ma pełnić funkcję małej gastronomii i jego uciążliwość dla mieszkańców będzie znikoma to jednak nie ma żadnych gwarancji, że w późniejszym czasie te deklaracje i ograniczenia w prowadzeniu lokalu, które aktualnie deklarują faktycznie spełnią. Stąd też obawy członków wspólnoty – jak je określają skarżący - wysoce teoretyczne i oderwane od istniejącego stanu faktycznego wspólnoty są adekwatne do propozycji samych powodów, którzy nie przedstawili konkretnych planów i dokumentów obrazujących planowany opis swej działalności. W przedstawionym przez nich opisie technicznym inwestycji nie ma wskazania gdzie konkretnie zostanie umieszczony klimatyzator ani jak ma wyglądać modernizacja instalacji, w jaki sposób ma przebiegać wentylacja pomieszczenia, w którym przygotowywane są posiłki. Ostatecznie sama modernizacja części wspólnych budynku wspólnoty – jak słusznie wywodzi pozwana, dotyczyłaby jedynie niewielkiej części obejmującej inwestycję powodów. W żaden sposób nie doszłoby do zmodernizowania całej instalacji – jak sugerują w swej apelacji powodowie.

Dla wyczerpania argumentacji należy wskazać, że Sąd Apelacyjny podziela pogląd Sądu Okręgowego, że żądanie uchylenia uchwał numer (...) oraz (...) jest bezprzedmiotowe. Takie uchwały nie istnieją, a jedynie w taki sposób zostały w zawiadomieniu oznaczone uchwały numer (...) oraz (...). Należy podkreślić, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 18 stycznia 2006 roku, sygn. akt I ACa 1152/05, LEX nr 186493). W tej sprawie uchybienie polegające na wpisaniu niewłaściwych numerów uchwał w zawiadomieniu o ich podjęciu nie miało wpływu na treść uchwał numer (...) oraz (...). Rozważywszy jak wyżej na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny w tej części apelację oddalił, o czym orzekł w punkcie II sentencji wyroku.

Konsekwencją częściowej zmiany wyroku była zmiana rozstrzygnięcia co do kosztów postępowania w pierwszej instancji w punkcie I.2 sentencji wyroku. Mając na uwadze, że powodowie wygrali proces w części Sąd Apelacyjny w oparciu o art. 100 k.p.c. rozliczył koszty częściowo. Powodowie wygrali postępowanie w 25% z ogólnej kwoty kosztów postępowania w wysokości 997 złotych (800 złotych opłata od pozwu, 197 złotych koszty zastępstwa wraz z opłatą skarbową), a pozwana w 75% z kwoty 197 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa. Po skompensowaniu obu należności do zapłaty na rzecz powodów od pozwanej pozostała kwota 101,50 złotych.

O kosztach postępowania za postępowanie apelacyjne orzeczono, w punkcie III, w oparciu o art. 100 k.p.c. Powodowie wygrali postępowanie w 25%, a pozwana w 75%. Po skompensowaniu 25% z sumy opłaty od apelacji oraz kosztów zastępstwa procesowego powodów z 75% kwoty kosztów zastępstwa procesowego pozwanej do zapłaty na rzecz powodów pozostała kwota 132,50 złotych.

SSA D. Ryszał SSA A. Sołtyka SSA E. Skotarczak