

Sygn. akt I ACa 1536/12 Sygn. akt I ACa 1536/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Katarzyna Polańska - Farion

Sędziowie: SA Bogdan Świerczakowski (spr.)

SO Tomasz Wojciechowski

Protokolant: aplikant sędziowski Małgorzata Mińkowska

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. L. i G. L.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) 1 w W.

u uchylene uchwały nr(...) z dnia 21 października 2011 roku

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 3 lipca 2012 r. sygn. akt I C 1193/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że uchyla punkty: II i III wyroku zaocznego Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 15 lutego 2012 r. i oddala powództwo o uchylene uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 1 w W. z dnia 12 października 2011 r. oraz znosi między stronami koszty procesu;

II. zasądza od A. L. i G. L. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 1 w W. kwoty po 235 (dwieście trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1536/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 3 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie utrzymał w mocy swój wyrok zaoczny z 15 lutego 2012 r., w zaskarżonej części - uchylającej uchwałę właścicieli lokali przy ul. (...) w W. nr (...), w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej i zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwoty po 190 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych.

A. L. oraz G. L. są właścicielami, na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej, lokalu numer (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w budynku przy ul. (...) w W., z czym związany jest udział w wysokości 238/10

000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli. Pozostałe udziały należą do A. H..

W dniu 21 października 2011 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 1 w W., w którym wzięli udział pełnomocnicy wszystkich właścicieli lokali, przy czym przewodniczący zebrania stwierdził, iż A. H. dysponuje udziałem w wysokości 62698/72182, zaś małżonkowie L. udziałem (...). Tego dnia podjęto 13 uchwał, w tym uchwałę nr(...) w której wyrażono zgodę na zmianę przeznaczenia części wspólnej (część korytarza na II piętrze klatki schodowej) o powierzchni 8,70 m⁽²⁾ na cele mieszkalne, wyrażono zgodę na adaptację korytarza i przyłączenie go w następstwie przebudowy do lokali nr (...) wyrażono zgodę na sprzedaż p. A. H., właścicielce lokali nr (...) zaadaptowanego korytarza pomieszczeń na cele mieszkalne za kwotę 15 000 zł, wyrażono zgodę na zamianę wysokości udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej w następstwie zwiększenia powierzchni użytkowej lokali nr (...) udzielono Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do zawarcia umowy ustanowienia własności w/w części wspólnej i przeniesienia tego prawa na rzecz p. A. H., oddania gruntu w użytkowanie wieczyste z uwzględnieniem postanowień zawartych w tej uchwale przy jednoczesnym zobowiązaniu A. H. do wpłaty kwoty wymienionej w § 1 ust. 4 uchwały na konto funduszu remontowego Wspólnoty, w terminie określonym umową, spisaną w terminie 30 dni od podjęcia uchwały oraz do poniesienia kosztów aktów notarialnych i wpisów do ksiąg wieczystych związanych z wykupieniem na własność powierzchni zaadaptowanej na cele mieszkalne, oraz wynikłą z tego zmianę wysokości udziałów wszystkich członków Wspólnoty w części wspólnej nieruchomości. Za uchwałą głosowało 62 698 udziałów (a zatem tyle, ile dysponowała A. H.), zaś przeciw 9 484 udziały (czyli tyle, ile dysponowali małżonkowie L.). Nikt nie wstrzymał się od głosu.

W wykonaniu uchwały nr(...) Wspólnota przystąpiła do prac budowlanych poprzez rozgraniczenie trwałą przegrodą korytarza położonego na II piętrze budynku. Te działania jednak zaowocowały kontrolą przeprowadzoną przez(...) Konserwatora Zabytków w(...) W. w dniu 5 września 2011 r. W wyniku kontroli stwierdzono, iż obecnie w budynku przy ul. (...) nie są prowadzone żadne prace budowlane. Takie prace były prowadzone w przeszłości, lecz na wniosek właścicieli lokalu nr (...) postawiona ściana została rozebrana. W wyniku tej kontroli w dniu 7 października 2011 r. (...)Konserwator Zabytków wydał zalecenia pokontrolne adresowane do A. H., w którym m. in. przypomniał, iż jeżeli w przyszłości będzie zamierzała prowadzić jakiegokolwiek prace, o których mowa w art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, należy uzyskać na nie pozwolenie(...) Konserwatora Zabytków, a prace rozpocząć nie wcześniej niż decyzja stanie się ostateczna.

Sąd Okręgowy ocenił żądanie stosując art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Stwierdził, że zaskarżona uchwała narusza interesy powodów. Z uwagi na specyficzne stosunki własnościowe we Wspólnocie, w których pomimo wyodrębnienia własności kilku lokali mieszkalnych, właścicielami pozostają w istocie dwa podmioty (powodowie oraz A. H.), uchwała nr(...) prowadzi do zwiększenia powierzchni lokali należących do jednego właściciela (A. H.) kosztem wielkości nieruchomości wspólnej. W świetle art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, w myśl którego udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, podjęcie takiej zmiany prowadzi ostatecznie także do zmniejszenia wysokości udziału służącego właścicielom poszczególnych lokali, zaś w realiach faktycznych niniejszej sprawy wysokość służącego powodom udziału w nieruchomości wspólnej ulegnie pomniejszeniu. Wysokość udziału determinuje zarówno wysokość pożytków osiągniętych z nieruchomości – zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy, co w realiach faktycznych niniejszej sprawy z uwagi na pierwszorzędą lokalizację budynku (ul. (...)) może mieć pierwszorzędne znaczenie, np. przy wynajęciu części nieruchomości wspólnej, ale także kosztów. Wielkość udziału ma także wpływ na „siłę głosu” właściciela lokalu - zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos; przy czym w realiach faktycznych niniejszej sprawy nie podjęto uchwały pozwalającej na obliczanie głosów w inny sposób. Uchwała nr (...) prowadzi do daleko idącej zmiany zarówno w realiach faktycznych, jak i stosunkach prawnych pomiędzy właścicielami poszczególnych lokali. Z jednej strony wyłącza część nieruchomości wspólnej ze współkorzystania (do

którego to współkorzystania – zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali był uprawniony), „rezerwując” niejako korzystanie z tej części nieruchomości wspólnej wyłącznie właścicielom wskazanych w tej uchwale lokali. Z drugiej strony podjęcie uchwały prowadzi do zmian w relacjach własnościowych co do nieruchomości wspólnej, zarówno w uprawnieniach do pożytków i innych przychodów, kosztów, jak i uprawnieniach „korporacyjnych” – możliwości wpływania na podejmowane przez Wspólnotę uchwały. Bez znaczenia przy tym jest obecna sytuacja własnościowa we Wspólnocie, w której zmiana udziału w nieruchomości wspólnej nie wpłynie istotnie na sytuację powodów – w dalszym ciągu będą oni przegłosowywani przez właściciela pozostałych lokali. Zmiana taka niewątpliwie oddziaływa na przyszłość, w sytuacji kiedy poszczególne lokale będą sprzedawane, stosunki własnościowe we wspólnocie zmieniają się, zaś uszczuplenie udziału dokonane zaskarżoną uchwałą nr (...) może mieć także doniosłe znaczenie praktyczne.

Nadto Sąd zwrócił uwagę na okoliczność, że wspólnota uprawniona jest jedynie do podejmowania uchwał dotyczących zarządu nieruchomością, które nie mogą ingerować w prawa właścicieli wynikające ze służącej im własności lokali. Nie mogą zatem prowadzić do modyfikacji służącego właścicielowi lokalu prawa własności. Podjęcie zaskarżonej uchwały prowadzi do bezpośredniej ingerencji w część składową służącego właścicielowi lokalu, co jest niedopuszczalne. Treść 22 ust. 3 pkt 5a) ustawy o własności lokali, w myśl którego czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest m.in. udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej nie stoi w sprzeczności z zasadą wynikającą z art. 3 ust. 1 ustawy, lecz stanowi jej uzupełnienie. Możliwość podjęcia uchwały na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 5a) zachodzi jedynie w szczególnych sytuacjach, które w istocie nie będą ingerowały w prawo własności, takiej jak sprostowanie rachunkowego błędu przy obliczaniu udziału, czy też dokonanie podziału (faktycznego i prawnego) wyodrębnionego już lokalu mieszkalnego. Sąd powołał się przy tym na stanowisko wypowiedziane w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2010 r. (sygn. akt II CSK 267/10). Uznał, że w czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą wziąć udział wszyscy właściciele lokali.

Za chybiony natomiast uznał Sąd zarzut naruszenia przez zaskarżoną uchwałą art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.). Zgodnie z tym unormowaniem pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga w szczególności prowadzenie robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru. Tymczasem zaskarżona uchwała nie zawiera szczegółowych rozwiązań, które pozwoliłyby na przyjęcie, iż wskazane w niej prace budowlane miałyby być prowadzone bez zgody właściwego konserwatora. Za usprawiedliwioną w tym zakresie uznać należy argumentację zaprezentowaną przez pozwaną w sprzeciwie – w istocie uchwała nr(...) co najwyżej uprawniała do podjęcia działań zmierzających do uzyskania takiego pozwolenia.

Pozwana wspólnota wniosła apelację. Skarżąc wyrok w całości, zarzuciła naruszenie art. 22 ust 3 pkt 5 w zw. z art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez błędną wykładnię powołanych przepisów, prowadzącą do przyjęcia, że do podjęcia uchwały wspólnoty wymagana jest jednomyślność, nie zaś większość głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Na rozprawie podniosła nadto zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 u.w.l. przez jego zastosowanie i przyjęcie, że zaskarżona uchwała narusza interes właścicieli i przepisy prawa (k.108).

Skarżąca wniosła o zmianę wyroku, uchylenie wyroku zaocznego w zaskarżonej części oraz oddalenie powództwa a nadto zasądzenie kosztów procesu.

Powodowie wniesli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów za drugą instancję.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja ma uzasadnione podstawy.

Jakkolwiek Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności poddał ocenie roszczenie w płaszczyźnie naruszonego interesu powodów (art. 25 ust. 1 in fine u.w.l.), to jednak przede wszystkim wymaga rozważenia omówiona w motywach wyroku w drugiej kolejności, kwestia sprzeczności uchwały z prawem. Zdaniem Sądu Apelacyjnego sprzeczność taka nie zachodzi, z następujących względów.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 65/11 (OSNC 2012/6/68), z art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) wynika, że prace budowlane podjęte na podstawie zezwolenia członków wspólnoty wyrażonego w uchwale, a polegające na przebudowaniu nieruchomości wspólnej mogą doprowadzić do powstania kolejnego samodzielnego lokalu i zmiany dotychczasowych udziałów w nieruchomości wspólnej członków wspólnoty stosownie do art. 3 ust. 3 u.w.l. Powstały fizycznie po zakończeniu prac samodzielny lokal mieszkalny zachowuje dotychczasowy status jako część budynku aż do momentu, póki nie dojdzie do wyodrębnienia jego własności. Należy podzielić pogląd wypowiedziany w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 października 2012 r., I ACa 1357/11 (Lex nr 1281087), że „uszczerpienie za aprobatą właścicieli wyrażoną w uchwale, nieruchomości wspólnej, nie narusza przepisów odnoszonych do współwłasności w nieruchomości wspólnej (por. art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l.), chyba że doszłoby do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania albo nieusprawiedliwionego pokrzywdzenia członka wspólnoty mieszkaniowej.”

W tym miejscu wydaje się celowe wskazanie, że z treści art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. wynika in extenso prawo do udzielenia w drodze uchwały „zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego”. Tak jednoznaczne brzmienie przepisu nie pozostawia wątpliwości, że uchwałą większości – w trybie art. 23 ust. 2 u.w.l. (lub ust. 2a), może zostać podjęta zarówno decyzja o zgodzie na przebudowę nieruchomości wspólnej (tu: części korytarza), jak i następnie ustanowienie odrębnej własności lokalu i nią rozporządzenie a w konsekwencji także zgoda na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, przy czym może być tak, jak w sprawie I ACa 1357/11, że „objęta przebudową powierzchnia nieruchomości wspólnej może posłużyć któremuś z właścicieli wyodrębnionych już lokali w ten sposób, że jeżeli uzyska do niej właściwy tytuł, to powierzchnia ta stanie się częścią jego nieruchomości lokalowej” (cytat z uzasadnienia wyroku SA z 5 października 2012 r.). Można jeszcze za Sądem Najwyższym (III CZP 65/11) zaznaczyć, że w takim wypadku trzeba na nowo wyodrębnić własność powiększonego lokalu.

Przytoczone w motywach zaskarżonego wyroku postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2010 r., II CSK 267/10 (Lex nr 738095) zapadło w zupełnie innym stanie faktycznym. Chodziło tam o zgodę na zmianę wysokości udziałów na skutek inwentaryzacji budynku i nowego pomiaru powierzchni. W rozpatrywanej sprawie nie chodzi o zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej w następstwie zmian w prawie odrębnej własności lokali, jak to miało miejsce w sprawie II CSK 267/10, gdzie doszło do wyeliminowania loggi jako przynależności do lokalu i w następstwie tego, zmniejszenia udziału w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu o pomniejszonej powierzchni. Lokal powodów nie był przedmiotem zaskarżonej uchwały, która - inaczej niż w sprawie II CSK 267/10 – zapadła na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l.

Skoro co do zasady zaskarżona uchwała ma umocowanie w prawie, to konieczne jest zbadanie, czy doszło wskutek jej podjęcia do pokrzywdzenia powodów (naruszenia ich interesu). Nie można się zgodzić z wywoodem Sądu I instancji, opartym na konstatacji o zmianie wielkości udziałów wskutek wyodrębnienia lokalu, gdyż jest to naturalna, nieunikniona w każdym wypadku, konsekwencja powstania odrębnej własności lokalu w wyniku przebudowy części nieruchomości wspólnej, przewidziana już w treści stosowanego tu przepisu. Musi więc ulec korekcie (w tym wypadku nieznacznej) wielkość udziału w pożytkach i innych przychodach jak i kosztach, oraz zmienić się „siła głosu”.

Powodowie nie wykazali, by zaskarżona uchwała godziła w ich interesy. Nie zakwestionowali ceny sprzedaży, którą Sąd Okręgowy nieściśle określił jako 15 000 zł, nie zaznaczając, że chodzi o cenę metra kwadratowego (uchwała - k.17). Cena za jaką ma dojść do sprzedaży 8,70 m² korytarza wynosi w istocie 130 500 zł i nie nasuwa zastrzeżeń. Wymaga też podkreślenia, że kwota ta ma być wpłacona na konto funduszu remontowego Wspólnoty, a więc z pożytkiem dla ogółu właścicieli. Wreszcie, jeśli chodzi o ewentualne niedogodności w korzystaniu ze zwężonego na skutek przebudowy, korytarza na II piętrze klatki schodowej, jak i względy estetyczne, to pozwana wykazała, że taki stan rzeczy jak projektowany odnośnie II piętra, istnieje już na I piętrze (kopie zdjęć – k.49). Zatem zmniejszenie korytarza na II piętrze nie wpłynie niekorzystnie na sytuację właścicieli lokali na piętrze III, ani funkcjonalnie (bariera dla transportu

większych przedmiotów znajduje się już na I piętrze), ani odnośnie wyglądu klatki schodowej, po ewentualnej zmianie ujednoliconego na I i II piętrze.

Niezastosowanie w uchwale trybu warunkowego (okoliczność podnoszona w uzasadnieniu pozwu) nie ma żadnego znaczenia, ponieważ kwestia uzyskania pozwolenia (...) Konserwatora Zabytków ma charakter wtórny, w tym sensie, że Wspólnota może się ubiegać o takie pozwolenie dopiero po podjęciu uchwały, ta zaś, co oczywiste, nie może zastąpić pozwolenia. Słusznie zauważył Sąd Okręgowy, że uchwała jedynie uprawnia do podjęcia działań, które będą zmierzały do uzyskania stosownego pozwolenia, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków (Dz.U. z 2003 r., poz. 1568 ze zm.).

Z przedstawionych względów, przyjmując za swoje przytoczone ustalenia Sądu Okręgowego (ze wskazaną korektą co do ceny i zarazem poszerzone o ustalenie dotyczące wyglądu korytarza na I piętrze), Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku, stosując art. 386 § 1 k.p.c. Orzeczenie o kosztach za obie instancje zapadło na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu. W postępowaniu apelacyjnym uwzględnia poza kosztami zastępstwa radcy prawnego także poniesioną przez stronę pozwaną opłatę od apelacji w wysokości 200 zł.