

***Sygn. akt I ACa 835/13***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Roman Dziczek (spr.)

Sędziowie: SA Ewa Kaniok

SO del. Joanna Zaporowska

Protokolant: asystent sędziego Kamila Adaszkiwicz

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa A. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...)

w W.

o uchylenie uchwały i ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 31 stycznia 2013 r. sygn. akt XXIV C 655/12

1. ***oddala apelację;***

2. ***zasądza od A. P. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w W. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

Sygn. akt I ACa 835/13

## UZASADNIENIE

Powódka – A. P. wnosila ostatecznie o ustalenie nieważności uchwały zarządu oraz o uchylenie uchwały właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową z dnia 26 maja 2012 r. w sprawie wyrażenia zgody na udostępnienie części wspólnej nieruchomości, w związku z zamiarem realizacji zdjęć do filmu (...) w lokalu nr (...) należącym do powódki.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 31 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił m.in. powódka jest współwłaścicielką lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. o pow. 186,65 m<sup>2</sup> i otrzymała ofertę realizacji zdjęć w jej lokalu za wynagrodzeniem w kwocie 2500 zł za dzień zdjęciowy.

I. B. zaproponowała Wspólnocie Mieszkaniowej wynagrodzenie w kwocie 1000 zł za jeden dzień zdjęciowy za udostępnienie części wspólnej budynku.

Zarząd w osobie dwóch członków zarządu, po konsultacji z członkami Wspólnoty Mieszkaniowej odmówił wyrażenia zgody na udostępnienie części wspólnej nieruchomości w celu realizacji zdjęć do serialu. O stanowisku właścicieli lokali została poinformowana I. B..

Właściciele lokali zwracali uwagę na utrudnianie pozostałym właścicielom lokali korzystania z części wspólnych budynku, klatki schodowej, windy, terenu przed budynkiem. Podnosili, że dochodzi do zaśmiecania, a światła jupiterów i obecność dużej liczby ekipy filmowej znacznie utrudniają mieszkańcom zamieszkiwanie w budynku i korzystanie z klatki schodowej.

Oceniając żądanie uchylecia wskazanych uchwał Sąd Okręgowy uznał, że właściciele lokali (Wspólnota Mieszkaniowa) nie podjęli żadnej uchwały, na którą wskazuje powódka. Natomiast zarząd Wspólnoty odrzucił propozycję ofertę producenta serialu.

Stanowisko zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nie skutkowało podjęciem jakiegokolwiek czynności prawnej; jako takie nie mogło naruszać ustawy, zmierzać do jej obejścia lub naruszać zasad współżycia społecznego. Nie naruszało też praw powódki.

Sąd przywołał ustalone realia korzystania z nieruchomości wspólnej na podstawie wcześniejszych doświadczeń związanych ze zdjęciami do serialu; w szczególności ich uciążliwość dla mieszkańców. Podjęte konsultacje wskazywały na negatywne kwestie związane z bezpieczeństwem pożarowym, funkcjonowaniem sieci elektrycznej oraz obaw związanych z naruszeniem miru domowego.

Pozwana nie miała obowiązku zawarcia umowy z producentem serialu, a powódka nie została ograniczona w swym prawie własności.

Zdaniem Sądu zarząd Wspólnoty działał w granicach swej kompetencji i nie naruszył zasad prawidłowego zarządzania, ani nie naruszył interesów powódki.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Od wyroku tego apelację wniosła powódka – A. P., zarzucając Sądowi pierwszej instancji dokonanie wadliwych ustaleń faktycznych i błędnej oceny prawnej.

Wniosła o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie jest uzasadniona.

Na wstępie Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji, że w sprawie miała miejsce uchwała zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, czynność zwykłego zarządu, a nie uchwała właścicieli lokali, o której mowa w art. 22 ust. 2 i nast. oraz art. 23 ustawy o własności lokali. Ta ostatnia nie była podejmowana.

Nie może przy tym budzić wątpliwości, że decyzja w zakresie czasowego zajęcia części nieruchomości wspólnej, w szczególności klatki schodowej i okolic wejścia do budynku (klatki schodowej) i wejścia do lokalu nr (...) w budynku była czynnością zwykłego zarządu, którą miał prawo podejmować zarząd pozwanej (por. art. 21 i art. 22 ust. 1 u.w.l.). Chodzi bowiem o bieżące rozstrzygnięcie związane z korzystaniem ze wspólnej nieruchomości.

A skoro tak – w ostatecznej wersji stanowiska powódki - żądanie ewentualne nie miało usprawiedliwionych podstaw z powodu braku stosownej uchwały.

Odnosząc się natomiast do kwestii żądania ustalenia nieważności uchwały zarządu zauważyć należy przede wszystkim, że ustawa o własności lokali nie przewiduje takiego, ani innego, środka zaskarżenia.

Zatem, stosownie do art. 1 ust. 2 u.w.l., mógł mieć w sprawie odpowiednie zastosowanie art. 202 k.c., z którego powódka nie skorzystała.

Zarazem, dopuszczając co do zasady także do uchwał zarządu wspólnoty mieszkaniowej możliwość żądania ustalenia (art. 189 k.p.c.) nieważności (art. 58 k.c.) takiej uchwały (por. odpowiednio, uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 18 września 2013 r., III CZP 13/13, Biul. SN 9/2013/7), Sąd Apelacyjny – podzielając w całości ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego - nie znajduje przesłanek nieważności.

Uchwała została podjęta na podstawie przyznanej przez ustawę kompetencji (art. 22 ust. 1 u.w.l.) i nie naruszała zasad współżycia społecznego dbając o interes mieszkańców jako wspólnoty właścicieli. Zarząd wypowiadał się tylko w przedmiocie nieruchomości wspólnej i kierował się ochroną praw właścicieli korzystających z wejścia do budynku, klatki schodowej; miał także na uwadze uciążliwość wskazane przez Sąd Okręgowy.

Zarzuty apelacji odnoszące się do ustaleń faktycznych, istotnych w świetle uchwały zarządu, nie podważyły ich, a jedynie polemizowały z oceną Sądu pierwszej instancji. Notabene apelacja nie zarzuciła Sądowi pierwszej instancji naruszenia przepisów art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c., a Sąd drugiej instancji nie mógł z urzędu stwierdzić ich naruszenia.

Z kolei podniesione zarzuty naruszenia prawa materialnego – powołane w apelacji przepisy ustawy o własności lokali – były nieusprawiedliwione.

Jak już wskazano, czynność podjęta mieściła się w kompetencjach zarządu (art. 22 ust. 1 u.w.l.), a przepis art. 23 u.w.l. nie miał zastosowania w sprawie.

Z tych względów, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c.