

Sygn. akt I ACa 1471/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Roman Dżiczek (spr.)

Sędziowie: SA Ewa Kaniok

SO del. Marta Szerel

Protokolant: ref. staż. Julia Murawska

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa G. S., A. S.,

M. S. (1) i I. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 18 czerwca 2013 r.

sygn. akt II C 1822/06

I. oddala apelację;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz G. S. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1471/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie po rozpoznaniu sprawy z powództwa G. S., A. S., I. W. i M. S. (1) przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. (dalej – Wspólnota Mieszkaniowa) o uchylenie uchwał, uchylił uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 13 kwietnia 2006 r., nr (...) z dnia 13 kwietnia 2006 r. i nr (...) z dnia 4 września 2006 r. oraz orzekł o kosztach procesu.

Powodowie: G. S. i A. S. oraz I. W. wnosili o uchylenie uchwały nr (...) i uchwały nr (...) - podjętych na zebraniu właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 13 kwietnia 2006 r. Natomiast M. S. (1) wносиła o uchylenie uchwały nr (...), podjętej na zebraniu właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 6 września 2006 r.

Strona pozwana wносиła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są właścicielami mieszkań w W., przy ul. (...). Na zebraniu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 13 kwietnia 2006 r. zapadły uchwały nr (...) i nr (...). Pierwsza z nich dotyczyła zgody na sprzedaż prawa do nadbudowy od strony frontu oraz od strony oficyny (...) w zamian za wykonanie remontu fasady i elewacji wewnętrznych. Uchwała ta została podjęta większością 0,6166 głosów, przeciwko oddano 0,0772 głosów. Nie było głosów wstrzymujących się.

Z kolei uchwała nr (...) z tej samej daty dotyczyła zgody na sprzedaż prawa do nadbudowy nad lokalem nr (...) (około 60 m.⁽²⁾) J. D. (1). Uchwała ta została podjęta większością 0,6041 głosów, przeciwko oddano 0,0939 głosów. Nie było głosów wstrzymujących się.

Propozycja J. D. (1) dotyczyła zagospodarowania części strychu znajdującego się nad oficyną północną, głównie jej wschodniej części nad lokalem nr (...) (około 60 m.²) oraz powierzchni ponad klatką schodową w północno wschodniej części kamienicy (około 12 m²).

J. D. (1) w zamian za uzyskanie prawa do nadbudowy zaproponował remont zniszczonej klatki schodowej.

Pozew G. S. i A. S. oraz I. W., zaskarżyli uchwały nr (...) i nr (...) w ostatnim dniu przed upływem 6 tygodniowego terminu od dnia podjęcia tych uchwał.

Uchwała nr (...) została podjęta na zebraniu właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 6 września 2006 r. Dotyczyła ona zgody na ustanowienie i przeniesienie na rzecz S. F. (1) prawa do nadbudowy dwóch kondygnacji – VII i VIII na części frontowej i oficynach budynku na skutek czego miała powstać powierzchnia użytkowa około 720 m.², zgody na ustanowienie odrębnej własności lokali powstałych w wyniku nadbudowy i ich zbycia zgodnie z warunkami określonymi w projekcie umowy stanowiącym załącznik do tej uchwały, upoważnienie Zarządu Wspólnoty do wykonania czynności związanych z przeniesieniem wyżej wymienionego prawa oraz zawarcia stosownych umów, udzielenia pełnomocnictw Inwestorowi z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw, a także zobowiązania go do wyegzekwowania warunków wynikających z umowy, zgody na dokonanie korekty udziałów w nieruchomości wspólnej w związku z powyższymi czynnościami polegającymi na nadbudowie, upoważnienie Zarządu do zawarcia umowy z Inwestorem na warunkach określonych w projekcie umowy, stanowiącym załącznik do tej uchwały.

Uchwała nr (...) z 6 września 2006 r. została podjęta większością 0,6782% głosów, przeciw 0,1652% głosów. Nie było głosów wstrzymujących się.

Załącznikiem do tej uchwały była umowa dotycząca adaptacji poddasza i przeniesienia własności lokali oraz pełnomocnictwo udzielone przez Wspólnotę S. F. (1) i K. F. – zwanych Inwestorami.

Projekt umowy między Wspólnotą Mieszkaniową a S. F. (1) i K. F. dotyczył zgody na nadbudowę ze środków własnych Inwestora dwu kondygnacji nad nieruchomością oraz zobowiązanie do nieodpłatnego przeniesienia na inwestora własności lokali wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu i powierzchni wspólnych budynku powstałych w wyniku nadbudowy w zamian za świadczenie wzajemne polegające na wykonaniu przez Inwestora ze środków własnych na rzecz Wspólnoty remontu elewacji frontowej oraz elewacji dziedzińca nieruchomości.

Wspólnota w projekcie umowy wyrażała zgodę na zagospodarowanie i adaptację przez Inwestora poddasza ponad częścią frontową i ponad lewą i prawą oficyną – z wyłączeniem części północnej poddasza Nieruchomości – oraz na przeprowadzenie – na podstawie wszystkich niezbędnych pozwoleń i opinii administracyjnych – jego nadbudowy, na skutek czego miała powstać VII kondygnacja o powierzchni użytkowej około 329 m² (w części frontowej budynku) oraz VIII kondygnacja o powierzchni użytkowej około 400 m² z przeznaczeniem na lokale, w zamian za odrestaurowanie elewacji części frontowej oraz remont elewacji dziedzińca nieruchomości. Zobowiązała się ona nadto do przeniesienia własności nowopowstałych lokali na rzecz Inwestora po wywiązaniu się przez Inwestora ze swojego zobowiązania i wykonaniu przez niego remontu elewacji. Przeniesienie własności nowopowstałych lokali miało nastąpić w ten sposób,

że po wykonaniu elewacji dziedzińca nieruchomości Wspólnota miała przenieść własność nowopowstałych lokali na VII kondygnacji nadbudowy, a po wykonaniu remontu elewacji frontowej – własność nowopowstałych lokali na VIII kondygnacji.

Wspólnota Mieszkaniowa zgodnie z projektem umowy miała przenieść na Inwestora wyłączne prawo do adaptacji i zagospodarowania poddasza kamienicy i udzielała nieodwołalnej zgody na przeprowadzenie przez Inwestora własnym kosztem i staraniem nadbudowy w sposób opisany w punkcie 1 umowy oraz remontu elewacji części frontowej i dziedzińca.

Inwestor zobowiązywał się do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych koniecznych do realizacji umowy, a w szczególności do złożenia wniosków o wydanie wszelkich przewidzianych przepisami prawa decyzji administracyjnych, zgód i zezwoleń, przeprowadzenie rozmów oraz uzyskanie stosownych oświadczeń od dysponentów nieruchomości sąsiednich.

Strony ustaliły w projekcie, że prace budowlane wykonane zostaną ze środków własnych Inwestora oraz ze środków uzyskanych przez niego z kredytu. Inwestor – zgodnie z projektem umowy – zobowiązywał się do dołożenia wszelkiej staranności do wykonania inwestycji zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz normami i zasadami sztuki budowlanej, jak też do przeprowadzenia remontu z poszanowaniem zabytkowego charakteru kamienicy i zachowaniem jej stylu architektonicznego.

Strony przewidziały w § 9 ust. 4 projektu umowy kary umowne w przypadku naruszenia przez Wspólnotę któregoś ze zobowiązań polegających na:

- zaciągnięciu zobowiązań dotyczących inwestycji poddasza oraz remontu elewacji frontowej oraz elewacji dziedzińca kamienicy,
- nie udzieleniu prawa zagospodarowania, adaptacji i nadbudowy poddasza,
- zaciągnięciu zobowiązań mogących skutkować zmianą podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia nadbudowy,
- ustanowieniu innych pełnomocników wykonujących czynności dotyczące realizacji przedmiotu umowy,
- prowadzeniu negocjacji i podpisaniu umowy z innymi osobami lub podmiotami zainteresowanymi przeprowadzeniem zagospodarowania, adaptacji lub nadbudowy poddasza w części objętej inwestycją,
- prowadzenia negocjacji i podpisaniu umowy z innymi osobami lub podmiotami zainteresowanymi przeprowadzeniem remontu elewacji części frontowej lub dziedzińca,
- podpisaniu umowy, porozumienia lub złożenia oświadczenia woli skutkujących lub mogących skutkować pozbawieniem Inwestora prawa do realizacji inwestycji oraz remontu.

Z kolei w projekcie pełnomocnictwa Wspólnota udzieliła S. F. (1) pełnomocnictwa i upoważnienia do:

- ustanowienia odrębnej własności lokali,
- przeniesienia pod dowolnym tytułem prawnym na rzecz Inwestora lub innego wskazanego przez niego podmiotu – w stanie wolnym od obciążeń hipotecznych prawa własności do wybudowanych lokali wraz z przysługującym udziałem w użytkowaniu wieczystym gruntu i w częściach wspólnych budynku,
- kwitowania wykonania prac budowlanych związanych z realizacją inwestycji,
- reprezentowania mocodawcy we wszystkich postępowaniach administracyjnych i składania w jego imieniu wniosków, pism i podań, pozwów, wyjaśnień i zapewnień,

- w zakresie realizacji inwestycji do wszelkich czynności faktycznych i prawnych, składania wszelkich oświadczeń, wniosków, pism, odwołań i zapewnień i do reprezentowania przed wszelkimi organami administracji rządowej i samorządowej oraz do odbioru wszelkiej korespondencji.

Wspólnota w projekcie pełnomocnictwa zrzekła się prawa odwoływania tego pełnomocnictwa, a ponadto wyraziła zgodę na określanie warunków czynności wg uznania pełnomocnika, na występowanie pełnomocnika jako drugiej strony czynności prawnej, której będzie dokonywać w imieniu mocodawcy, na reprezentowanie obu stron czynności prawnej, których będzie dokonywać w imieniu pełnomocnika, na ustanawianie dalszych pełnomocników i na zrzeczenie się przez pełnomocnika odwołalności pełnomocnictw udzielanych w jego imieniu.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że strony nie udowodniły w tym procesie, że doszło do zawarcia umowy ze S. F. (1) i jego żoną, dotyczącej zagospodarowania i adaptacji poddasza oraz przeniesienia własności nowo powstałych lokali, jak też do udzielenia pełnomocnictwa S. F. (1).

W zaproszeniu na zebranie Wspólnoty w dniu 6 września 2006 r., na którym podjęta została zaskarżona uchwała nr (...), w porządku zebrania znalazły się punkty dotyczące: otwarcia zebrania, wyboru Przewodniczącego, omówienia i podpisania umowy w sprawie sprzedaży prawa do nadbudowy dla S. F., omówienie i podpisanie umowy w sprawie sprzedaży prawa do nadbudowy dla J. D., sprawy bieżące, dyskusja, wnioski oraz zamknięcie zebrania. W porządku obrad nie było natomiast punktu poświęconego udzieleniu przez Wspólnotę pełnomocnictwa S. F. (1), a co również było przedmiotem zebrania Wspólnoty w tym dniu.

Pozew M. S. (1) o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 6 września 2006 r. został złożony w Sądzie 17 października 2006 r., przed upływem 6 – tygodniowego terminu od podjęcia zaskarżonej uchwały.

Sąd Okręgowy ustalił również, że na zlecenie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej została opracowana w dniu 3 marca 2003 r. przez zespół składający się z prof. dr hab. inż. W. L. i mgr inż. J. S. ekspertyza techniczna kamienicy przy ul. (...) w W.. Wynika z niej, że budynek w W., przy ul. (...), znajduje się w złym stanie technicznym spowodowanym głównie: wiekiem, uszkodzeniami wojennymi, wieloletnią złą eksploatacją, a także sposobem budowy – w tym posadowieniem i nadwieszeniem nad nim części przyległego budynku T.P. S.A. (...) ekspertów budynek ten wymaga remontu i remont jest opłacalny. Ekspertcy podnieśli również, że fundamenty budynku częściowo uległy rozbiciu i wymagają naprawy, a naprawa jest możliwa. Ściany są w stanie złym i średnim i też wymagają naprawy. Stropy z kleiny między kondygnacyjnie są w średnim stanie, stropy z kleiny pod piwnicami – są w stanie przedawaryjnym i stanowią bardzo duże zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi, konieczna jest ich wymiana, stropy drewniane są w złym stanie i wymagają wymiany.

Sąd podkreślił, że podjęcie zaskarżonych uchwał nie zostało poprzedzone zleceniem opracowania ekspertyzy technicznej, która dawałaby odpowiedź na pytanie, czy nadbudowa, zaproponowana przez S. F., z uwagi na stan ścian i stropów w kamienicy w W., przy ul. (...) jest możliwa i jakich zabezpieczeń wymaga. Podjęcie zaskarżonych uchwał nie zostało też poprzedzone opracowaniem projektu nadbudowy.

I chociaż wydana została decyzja nr (...) Prezydenta (...). W. z dnia 24 września 2004 r. o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na modernizacji i nadbudowie kamienicy przy ul. (...) w W., to – zdaniem Sądu pierwszej instancji - decyzja ta została wydana na wniosek Stowarzyszenia Miłośników (...) przy ul. (...) i nie dotyczy nadbudowy, czy też remontu elewacji, projektowanej przez S. F. (1), ani też ani też nadbudowy, czy remontu klatki schodowej, projektowanej przez J. D. (1). Ponadto decyzja ta utraciła ważność po czterech latach od daty wydania 24 września 2008 r. i od tej daty nie obowiązuje już w obrocie prawnym.

Opis inwestycji (w uchwale) nie został uznany za wystarczający. Opis ten zawiera jedynie bardzo ogólne założenia i opiera się na nieważnej już decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Oznaczało to, że przed uchwaleniem zaskarżonych uchwał nr(...), nr (...) i nr (...) nie powstał żaden projekt nadbudowy, który określałby zakres i charakter nadbudowy oraz techniczne warunki nadbudowy.

Podjęcie zaskarżonych uchwał nie zostało także poprzedzone dokonaniem analizy finansowej zysków i kosztów. Nie dokonano rozliczenia kosztów remontu fasady i elewacji wewnętrznej i korzyści płynących z prawa do nadbudowy, nie dokonano też rozliczenia kosztów remontu klatki schodowej i korzyści płynących z prawa do nadbudowy.

Przesłuchani świadkowie: A. K. – zarządca nieruchomości, L. S. członek pozwanej Wspólnoty, A. P. – administrator, A. B. - przyjaciel członka Wspólnoty J. P. i J. G. – członek pozwanej Wspólnoty, jak też strony, potwierdzili w złożonych zeznaniach, że wątpliwości członków Wspólnoty dotyczące nadbudowy nie zostały rozwiane na zebraniach w dniu 13 kwietnia 2006 r., ani w dniu 6 września 2006 r. Padały sprzeczne propozycje, a prezentacje projektu nadbudowy S. F. (1) i J. D. (1) wzbudziły zastrzeżenia członków Wspólnoty, które nie zostały wyjaśnione na tych zebraniach. Dotyczyło to zwłaszcza projektu nadbudowy S. F. (1).

W tym stanie faktycznym Sąd uznał, że roszczenie o uchylenie uchwał jest usprawiedliwione. Odniósł się na wstępie do kwestii umorzenia postępowania w części dotyczącej pozwu J. W., który zmarł w trakcie procesu oraz do kwestii następstw zbycia lokalu nr (...) przez powódkę I. W. w trakcie procesu.

Sąd Okręgowy odwołał się do treści art.25 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 80 z 2000 r., z późn.zm. – dalej – u.w.l.). Uznał, że powodowie spełniali status właściciela lokalu oraz zaskarżyli uchwały w przepisany terminie, natomiast zaskarżone uchwały naruszały prawo, naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak też w inny sposób naruszały interesy właścicieli lokali.

Uchwała nr (...), podjęta na zebraniu właścicieli lokali w dniu 6 września 2006 r. i zaskarżona przez powódkę M. S. (1), naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Została ona podjęta bez ekspertyzy technicznej, czy nadbudowa zaproponowana przez S. F. (1) w warunkach stanu stropów i ścian w kamienicy przy ul. (...) w W. jest technicznie możliwa i nie doprowadzi do katastrofy. Z ekspertyzy powołanej w ustaleniach stanu faktycznego wynikało, że budynek przy ul. (...) znajduje się w złym stanie technicznym spowodowanym głównie: wiekiem, uszkodzeniami wojennymi, wieloletnią złą eksploatacją, a także sposobem budowy – w tym posadowieniem i nadwieszeniem nad nim części przyległego budynku (...) S.A. Fundamenty budynku częściowo uległy rozbiciu i wymagają naprawy, a naprawa jest możliwa. Ściany są w stanie złym i średnim i też wymagają naprawy. Stropy z kleiny między kondygnacyjne są w średnim stanie, stropy z kleiny pod piwnicami – są w stanie przedawaryjnym i stanowią bardzo duże zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi, konieczna jest ich wymiana, stropy drewniane są w złym stanie i wymagają wymiany.

Tymczasem podjęcie zaskarżonych uchwał nie zostało poprzedzone zleceniem opracowania ekspertyzy technicznej, która dawałaby odpowiedź na pytanie, czy nadbudowa, zaproponowana przez S. F., z uwagi na stan ścian i stropów w kamienicy w W., przy ul. (...) jest możliwa i jakich zabezpieczeń wymaga.

Podjęcie zaskarżonych uchwał nie zostało też poprzedzone opracowaniem projektu nadbudowy. Przypomniał, że decyzja o warunkach zabudowy utraciła ważność 24 września 2008 r., a opis inwestycji nie był dostateczny (zawierał jedynie bardzo ogólne założenia). Oznaczało to brak określenia zakresu i charakteru nadbudowy oraz technicznych warunków nadbudowy. Poza tym nie przeprowadzono jakiegokolwiek kalkulacji zamierzonych prac. Zwłaszcza nie zestawiono kosztów remontu fasady i elewacji wewnętrznej z korzyściami związanymi z prawem do nadbudowy. Brak informacji w tym względzie uniemożliwia podjęcie prawidłowej decyzji dotyczącej nadbudowy.

Poza tym uchwała nr (...) z dnia 6 września 2006 r. w inny jeszcze sposób naruszała interesy właścicieli. Mianowicie, bez opracowania projektu inwestycji, właściciele, w tym powódka M. S., nie mieli możliwości oceny, czy planowana przez S. F. inwestycja nie naruszy substancji ich nieruchomości. W przypadku powódki M. S. chodzi o lokal nr (...).

Nadto uchwała nr (...) udzielając Inwestorowi nieodwołalnego pełnomocnictwa pozbawiała Wspólnotę Mieszkaniową kontroli przebiegu inwestycji i nakładała na nią kary umowne bez zabezpieczenia odpowiedzialności Inwestora; naruszało to również interesy właścicieli lokali.

Wreszcie zaskarżona uchwała nr (...) naruszała prawo – materialne i formalne, tj. art.5 k.c. ze względu na konflikt interesów członka zarządu z pełnioną rolą wobec Inwestora oraz w części, w której dotyczyła zbycia wyodrębnionych lokali, w związku z brakiem formy notarialnej (art. 158 k.c.).

Naruszono także art.32 ust.2 u.w.l. Zabrakło w programie zebrania punktu porządku obrad dotyczącego podjętej uchwały. Poza tym członkom Wspólnoty nie doręczono projektów umowy i pełnomocnictwa. W tym przypadku nie powiadomiono członków Wspólnoty o zmianie wzajemnych praw i obowiązków wynikających z tych projektów.

Z kolei uchwała nr (...) z dnia 13 kwietnia 2006 r., zaskarżona przez G. S., A. S. i I. W. naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz w inny sposób naruszała interesy właścicieli.

Uchwała ta zawierała zgodę na sprzedaż prawa do nadbudowy S. F. (1) w zamian za remont fasady i elewacji wewnętrznej.

Również ta uchwała została podjęta podobnie jak uchwała nr (...), bez ekspertyzy technicznej, czy nadbudowa zaproponowana przez S. F. (1) w warunkach stanu stropów i ścian w kamienicy przy ul. (...) w W. jest technicznie możliwa i nie doprowadzi do katastrofy.

Poza tym podjęcie zaskarżonej uchwały nie zostało poprzedzone opracowaniem projektu nadbudowy, który określałby zakres i charakter nadbudowy oraz techniczne warunki nadbudowy. Nadto przed jej uchwaleniem nie przeprowadzono jakiegokolwiek kalkulacji. Zwłaszcza nie zestawiono kosztów remontu fasady i elewacji wewnętrznej z korzyściami związanymi z prawem do nadbudowy. Brak informacji w tym względzie uniemożliwia podjęcie prawidłowej decyzji dotyczącej nadbudowy.

Poza tym uchwała nr (...) z dnia 13 kwietnia 2006 r. w inny jeszcze sposób narusza interesy właścicieli. Mianowicie bez opracowania projektu inwestycji, czego w tej sprawie nie zrobiono, właściciele, również powodowie A. S., G. S., I. W. i J. W. , nie mają możliwości oceny, czy planowana przez S. F. inwestycja nie narusza substancji ich nieruchomości.

Również uchwała nr (...) z dnia 13 kwietnia 2006 r., zaskarżona przez G. S., A. S. i I. W., naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz w inny sposób naruszała interesy właścicieli.

Uchwała ta podobnie jak uchwała nr (...) z 6 września 2006 r. i uchwała nr (...) z 13 kwietnia 2006 r. naruszała zasady prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną poprzez brak ekspertyzy technicznej uniemożliwiający ocenę, czy stan techniczny nieruchomości pozwala na inwestycję J. D. (1) oraz brak projektu inwestycji J. D. uniemożliwiający ocenę zakresu, charakteru i warunków technicznych tej nadbudowy oraz brak jakiegokolwiek kalkulacji uniemożliwiającej zestawienie kosztów remontu klatki schodowej z wartością prawa do nadbudowy na rzecz J. D. (1).

Uchwała nr (...) z 13 kwietnia 2006 r. w inny sposób także naruszała interesy właścicieli. Bez opracowania projektu inwestycji właściciele (również powodowie A. S., G. S., I. W. i J. W.) nie mają możliwości oceny, czy planowana przez J. D. inwestycja nie narusza substancji ich nieruchomości.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z przepisem art.98 k.p.c.

Od tego wyroku apelację wniosła pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zaskarżając go w całości. Zarzuciła Sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 25 i art. 32 ust. 2 u.w.l. oraz art. 231 i art. 233 § 1 k.p.c.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy nie naruszył przepisów postępowania w sposób, który wpłynąłby na prawidłowość ustaleń faktycznych w sprawie. W tym zakresie zarzuty apelacji nie są rzeczowe i przybrały postać polemiki z ustaleniami Sądu Okręgowego. W szczególności, co tu należy podkreślić, nie zostały podważone (przeciwnie – zostały przyznane) te ustalenia – istotne w sprawie - odnoszące się do braku formy aktu notarialnego zaskarżonych uchwał oraz co do utraty mocy obowiązującej decyzji o warunkach zabudowy (nadbudowy).

Podzielając te ustalenia z uzupełnieniem jedynie konstatacji, że zaskarżone uchwały nie weszły w życie, albowiem zostały wstrzymane w ramach postępowania zabezpieczającego, Sąd drugiej instancji podziela zasadniczą ocenę prawną Sądu pierwszej instancji z zastrzeżeniem jedynie tej części, która odnosiła się własnych naruszeń prawa procesowego tego Sądu oraz naruszenia art. 5 k.c. i art. 32 ust. 2 w zw. z art. 25 u.w.l.

Apelacja nie podniosła zarzutów naruszenia prawa procesowego odnoszących się do umorzenia postępowania, ani tych wynikających z art. 192 pkt 3 k.p.c.; zatem brak było podstaw aby wchodzić w tę materię, a nieważności postępowania Sąd Apelacyjny nie dostrzega.

Z kolei zastosowanie art. 32 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 25 u.w.l. może być podstawą uchylenia uchwały jedynie wówczas, gdy zostanie wykazane, że dane uchybienie związane z porządkiem obrad mogło mieć wpływ na treść podjętej uchwały. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 października 2011 r. (IV CSK 664/10, LEX nr 1129164) "Nieuzasadnione jest wyprowadzanie z naruszenia art. 32 u.w.l. bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały, gdyż ustawodawca w art. 25 ust. 1 u.w.l. odniósł naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie. (...)" To stanowisko jest ugruntowane w judykaturze. M.in. w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r. (IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132) Sąd Najwyższy podkreślił, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. To stanowisko było kontynuowane (por. wyrok SN z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06, Mon. Prawn. z 2007 r. Nr 4, poz. 173), aż do konkluzji, że decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne.

Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela przywołany kierunek wykładni, z tym wszakże zastrzeżeniem, że kwestie formalne, o ile mogły wpłynąć na treść podjętej uchwały, także mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały.

W niniejszej sprawie trafnie Sąd pierwszej instancji podniósł dostrzeżone nieprawidłowości, jednak nie sformułował przekonująco związku pomiędzy tym ustaleniem, a treścią zapadłych uchwał, tj. że brak ten sam w sobie wpłynął na ich podjęcie.

Również niezrozumiałe było powołanie się na treść art. 5 k.c.

Co prawda także do uchwał wspólnoty mieszkaniowej, jako szczególnych czynności prawnych, może mieć zastosowanie ten przepis, jednak zniweczenie czynności na tej podstawie wymaga precyzyjnego wskazania, jaka konkretnie zasada współżycia społecznego została naruszona i to ze skutkiem zniweczenia tej uchwały. Tego Sąd Okręgowy nie wykazał.

Niemniej, mimo tych zastrzeżeń, orzeczenie odpowiada prawu.

Sąd pierwszej instancji trafnie uznał, że zaskarżone uchwały naruszały prawo, zasady prawidłowego zarządu oraz w inny sposób naruszały prawa właścicieli lokali (art. 25 u.w.l.).

Pierwsze naruszenie – brak formy aktu notarialnego dla tej części uchwał, które zawierały umocowanie dla zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do dalszych dyspozycji na rzecz Inwestora (art. 22 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 158 i art. 99 k.c.) – było oczywiste i przyznane także w apelacji. Było ono także dostateczną podstawą uchylenia uchwał na podstawie art. 25 ust. 1 in principio u.w.l., albowiem umocowanie to jest nierozłącznie związane z merytoryczną treścią uchwały, a brak w sprawie uchwały konwalidującej (we właściwej formie).

Jednakże nie można także odmówić słuszności stanowisku Sądu pierwszej instancji, że zapadłe uchwały naruszały zasady prawidłowego zarządu.

Po pierwsze dlatego, że uchwały nie określiły wzajemnej wagi zbywanych praw majątkowych na rzecz Inwestorów i korzyści Wspólnoty Mieszkaniowej - właścicieli lokali. To naruszenie bardzo istotne, albowiem zasadniczym wyznacznikiem prawidłowego zarządzania jest dbałość o ekonomiczne niekrzywdzenie właścicieli lokali w ramach sprawowanego zarządzania. Brak więc stosownej wyceny wzajemnej świadczeń a limine naruszał tę zasadę, jako warunek wstępny zamierzonych czynności zarządczych.

Po drugie, ekspertyza z 2003 r. wskazywała na niezbędne już w owym czasie prace remontowe odnoszące się do fundamentów, ścian i stropów budynku. To wymagało, w przypadku nadbudowy, jeszcze bardziej dokładniejszej analizy (ekspertyzy), aby określić w zamierzonej czynności z Inwestorem niezbędne zabezpieczenia substancji budynku i dotychczasowych właścicieli lokali, niezależnie od czynności podejmowanych w procesie budowlanym. To zaniechanie także naruszało zasady prawidłowego zarządzania, a nadto prawa właścicieli do zabezpieczenia substancji ich własności (lokali i budynku) już na etapie wyrażania zgody na rozbudowę (nadbudowę). Tymczasem Wspólnota Mieszkaniowa poniechała tych analiz, a „ekwiwalent” ustaliła jedynie jako remont elewacji zewnętrznej i wewnętrznej, przy wyzbyciu się nadto choćby standardowych instrumentów kontroli nad procesem nadbudowy i remontu.

Wreszcie, już tylko na marginesie wskazać należy, że w sytuacji, gdy uchwały były wstrzymane, ich utrzymanie w ramach sądowej kontroli w trybie art. 25 u.w.l. wymagało wykazania przez Wspólnotę Mieszkaniową, że w ogóle taka zamierzona czynność jest legalna, tj. znajduje (nadal) podstawę w warunkach nadbudowy, skoro dotychczasowa decyzja w tym przedmiocie wygasła. To nie zostało uczynione.

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

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