

Sygn. akt I ACa 495/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 sierpnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Roman Dżiczek (spr.)

Sędziowie: SA Marzanna Góral

SO del. Małgorzata Sławińska

Protokolant: stażysta Konrad Stanilewicz

po rozpoznaniu w dniu 21 sierpnia 2019 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 26 kwietnia 2018 r., sygn. akt I C 1078/17

oddala apelację.

Małgorzata Sławińska Roman Dżiczek Marzanna Góral

Sygn. akt I ACa 495/18

UZASADNIENIE

W pozwie z 16 października 2017 r. powodowe (...) W. wniosło o uchylenie uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. w sprawie ustalenia zasad ustanowienia odrębnej własności lokalu usytuowanego na piątej kondygnacji i wyboru inwestora, który dokona adaptacji tego pomieszczenia na cele mieszkalne. Powodowe Miasto wniosło także o zasądzenie na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powód zarzucił, że zaskarżona uchwała została podjęta z naruszeniem zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i interesem powódki oraz nie zawiera określenia zasad delegacji i kryteriów podejmowanych decyzji przy wyborze inwestora.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z dnia 31 sierpnia 2017 r. oraz zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 560 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowe Miasto jest członkiem pozwanej Wspólnoty jako właściciel lokali, z którymi wiąże się udział 47,29% w nieruchomości wspólnej (k-6 karta budynku).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w dniu 31 sierpnia 2017r. na zebraniu protokołowanym przez notariusza L. Z.. Zaś 4 września 2017 r. w kancelarii w/w notariusza został sporządzony protokół z głosowania dwóch osób powiadających się za przyjęciem w/w uchwały (k-9-12, 7-8 protokoły notarialne).

Przedmiotowa uchwała przewiduje, że Wspólnota wyraża zgodę na zmianę przeznaczenia części dotychczasowej nieruchomości wspólnej, stanowiącej strych o powierzchni ok. 280 m² w celu wykorzystania jej na przebudowę i rozbudowę przez inwestora, który zostanie wybrany w konkursie ofert. Sprzedaż nowych lokali ma nastąpić za cenę nie niższą niż wskazana w operacie szacunkowym oraz na pozostałych warunkach według uznania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Wspólnota udziela zarządowi pełnomocnictwa do wyłonienia w drodze konkursu ofert inwestora i zbycia nowych lokali za cenę nie niższą niż wskazana w operacie szacunkowym oraz na pozostałych warunkach według uznania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Do przedmiotowej nieruchomości zostały zgłoszone roszczenia w związku ze stwierdzeniem nieważności orzeczenia Prezydium Rady Narodowej odmawiającego dotychczasowemu właścicielowi ustanowienia własności czasowej do tej nieruchomości.

Powyższy stan faktyczny nie był sporny między stronami i został ustalony na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 roku, nr 80, poz. 903) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Z tego przepisu wynika zatem, że ustawodawca przewidział możliwość wzruszenia uchwały podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową. Legitymację czynną posiada każdy właściciel lokalu. W myśl art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali powództwo o uchylenie uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lub od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, zaskarżona uchwała narusza zasadę prawidłowego zarządu nieruchomością oraz interes powoda.

Interes powoda został naruszony poprzez fakt, że uchwała nie przewiduje udziału przedstawiciela (...) W. w umowie ostatecznej w związku z koniecznością oddania w użytkowanie wieczyste inwestorowi, odpowiedniego udziału w gruncie stanowiącym własność powoda. Nie precyzuje też, czy cena będzie obejmować pierwszą opłatę z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Ponadto w uchwale pominięto problem roszczeń zgłoszonych do nieruchomości, co może budzić nieporozumienia w ewentualnym sporze z inwestorem oraz rodzić problem z zakończeniem inwestycji i przeprowadzeniem finalnej transakcji.

Ponadto w/w uchwała narusza – zdaniem tego Sądu - art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali, gdyż umożliwia zawarcie w imieniu Wspólnoty przez jej Zarząd umowy bez żadnej kontroli ze strony Wspólnoty. Odwołanie się do „uznania Zarządu” może spowodować przyjęcie niekorzystnych zapisów w umowie na rzecz Wspólnoty. Uchwała powinna precyzować przynajmniej podstawowe kryteria konkursu ofert co do wyboru inwestora (kosztorys, dotychczasowe doświadczenie oferenta).

W odniesieniu do ceny lokali, uchwała nie określa dostatecznie kryteriów wyboru, gdy kilku oferentów zaproponuje cenę wyższą niż cena z oszacowania przez biegłego.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto na podstawie art. 98 k.p.c.

Z orzeczeniem tym nie zgodziła się strona pozwana, która wniosła apelację.

Zaskarżyła wyrok w całości, zarzucając Sądowi pierwszej instancji:

- naruszenie prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. – poprzez błędne uznanie, że zaskarżona uchwała narusza interes powódki oraz zasady prawidłowego zarządu; art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie podstawy prawnej poczynionych ustaleń i dokonanej oceny,

- naruszenie prawa materialnego – art. 98 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie; art. 21 w zw. z art. 22 ustawy o własności lokali poprzez jego błędne zastosowanie do realiów sprawy; art. 3 ust. 3 i art. 4 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez ich wadliwe zastosowanie, a także art. 34 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędne zastosowanie w sprawie i art. 50 k.c. w zw. z art. 47 k.c. poprzez ich niezastosowanie.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna, chociaż należy się zgodzić z częścią zarzutów pozwanej. Ostatecznie jednak zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu.

Wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji, przedmiotowa uchwała odnosiła się do nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali – dalej „u.w.l.”) – do przebudowy części strychu w taki sposób, aby powstały samodzielne lokale nadające się do wyodrębnienia i sprzedaży. Jako taka, nie naruszała w swej istocie, własności powoda jako właściciela niewyodrębnionych lokali, który pozostawał nadal ich właścicielem (art. 4 ust. 1 u.w.l.); nie naruszała tym samym roszczeń właścicieli dekretowych do zaspokojenia się w naturze i uzyskania związanego z tymi lokalami prawa użytkowania wieczystego (od 1 stycznia 2019 – współwłasności, wobec brzmienia art. 23 z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, Dz. U. z 2018 r., poz. 1716 ze zm.).

Niemniej, uchwała ta naruszała zasady prawidłowego zarządu, albowiem częściowo blankietowo uprawniała zarząd do czynności przekraczających zwykły zarząd, a tym samym także naruszała interesy właściciela większościowego, albowiem nie określała czytelnych reguł wyboru inwestora nadbudowy (przebudowy) oraz zasad zbycia wybudowanych lokali; nie określała także w ogóle przeznaczenia środków pozyskanych z dokonanej nadbudowy. Jako taka, naruszała art. 25 ust. 1 u.w.l.

I. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przybrał przede wszystkim postać polemiki z oceną materialnoprawną dokonaną przez Sąd pierwszej instancji. Jako taki był nieadekwatny, zmierzał bowiem do podważenia dokonanej subsumpcji. Nie podważał natomiast podstawowych faktów, notabene wynikających z treści podjętej uchwały oraz udzielonego umocowania dla zarządu pozwanej.

Natomiast zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. był usprawiedliwiony, albowiem poza przywołaniem art. 25 u.w.l. i art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l., Sąd Okręgowy nie wskazał przepisów z których wywiódł samodzielny udział gminy w zbyciu nowopowstałych lokali, z czego wywiódł następnie pokrzywdzenie powoda.

II. Częściowo zasadne są zarzuty naruszenia prawa materialnego, ale jak już wspomniano na wstępie rozważań, mimo tych wadliwości orzeczenie odpowiada prawu.

Zgoda na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej została ujęta przez ustawodawcę w przepisie art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5 u.w.l. i jako taka, po myśli art. 21 ust. 3 u.w.l. oznacza – wraz z udzielonym umocowaniem (art. 22 ust. 2 in fine u.w.l. w zw. z art. 98 i art. 99 § 1 k.c.) – uprawnienie zarządu do dokonania czynności wynikających z uchwały, ze skutkiem nie tylko dla wspólnoty mieszkaniowej, ale także właścicieli.

W świetle tych unormowań, nie można zgodzić się z Sądem pierwszej instancji, że interes powoda został naruszony poprzez fakt, że uchwała nie przewiduje udziału przedstawiciela (...) W. w umowie ostatecznej w związku z koniecznością oddania w użytkowanie wieczyste inwestorowi, odpowiedniego udziału w gruncie stanowiącym własność powoda.

Nie przewiduje tego, albowiem ustawa tego nie wymaga, a zatem działanie zgodne z prawem samo w sobie i z tego tylko powodu - nie mogło naruszyć interesu powoda. Dotychczasowy właściciel lokali niewyodrębnionych (w tym ewentualny następca prawny, zgłaszających roszczenia dekretowe), pozostaje właścicielem lokali (art. 4 ust. 1 u.w.l.), a podejmowane czynności dotyczą nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 2 u.w.l.), którą zarządza wspólnota mieszkaniowa.

Niemniej owa uchwała i udzielone pełnomocnictwo dla zarządu mają postać częściowo blankietowego umocowania dla zarządu, bez wskazania istotnych podstaw i kryteriów zarówno wyłonienia inwestora, jak i zasad zbycia nowo wybudowanych lokali. Tym samym doszło do pozbawienia właścicieli lokali, w tym powoda, wpływu na istotną treść zarządczą, niewątpliwie o walorze przekraczającym zwykły zarząd.

Zaskarżona uchwała umożliwia zarządowi - w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej – wyłonienia inwestora w sposób uniemożliwiający merytoryczną kontrolę takiego wyboru, ze względu na cel zamierzonej przebudowy i rozbudowy. Brak w uchwale jakichkolwiek kryteriów wyboru, poza ogólną formułą konkursu ofert, co jest niedostateczne i pozostawia całkowitą swobodę zarządowi określenia zasad tego konkursu i kryteriów wyboru. Poza tym, odwołanie się tylko do wyceny nowo powstałych lokali z operatu szacunkowego, jako ceny minimalnej, z pozostawieniem dalszych podstaw wyceny swobodzie decyzji zarządu, może wprost godzić w interesy właścicieli, w tym powoda. Brak bowiem związania zarządu wspólnoty takimi kryteriami wyboru i sprzedaży, która zapewni właścicielom – jako ostatecznym beneficjentom zamierzonej inwestycji, maksymalną efektywność, nie naruszając jednocześnie ich praw. A wskazać należy, że finałem podjętych zamierzeń będzie m.in. zmniejszenie udziałów przynależnych dotychczasowym właścicielom. Odwołanie się do „uznania Zarządu” może spowodować przyjęcie niekorzystnych zapisów w umowie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej.

Trafnie podniósł Sąd Okręgowy, że uchwała powinna precyzować przynajmniej podstawowe kryteria konkursu ofert co do wyboru inwestora, a w odniesieniu do ceny lokali, uchwała powinna szczegółowo określać zarówno cenę rynkową, jak i zasady rozliczania kosztów rozbudowy (przebudowy); niedostateczne było tylko odwołanie się do ceny z oszacowania przez rzeczoznawcę majątkowego.

Jak podnosi się doktrynie i orzecznictwie, uchwała wyrażająca zgodę na określone czynności powinna mieć konkretną treść zarządczą, którą można odtworzyć i skontrolować. Taka uchwała, w której właściciele lokali blankietowo wyzbywają się określonego segmentu uprawnień na rzecz zarządu wspólnoty mieszkaniowej, bez rzeczowego wskazania istotnej treści rozporządzenia przekraczającego zwykły zarząd, a limine narusza zasady prawidłowego zarządzania i może doprowadzić do pokrzywdzenia członków wspólnoty na skutek jej wykonania przez zarząd. To miało miejsce w sprawie.

Nie przekonuje argument apelacji, że taką postać uchwały i umocowania usprawiedliwia wstępny etap zamierzonej inwestycji. Skoro bowiem jest to etap wstępny, niezrozumiałe jest na tym etapie powierzenie zarządowi wszelkich kompetencji już na tym etapie, z pozostawieniem mu pełnej swobody decyzji.

III. Z tych względów, uznając że mimo omówionych wadliwości, ostatecznie orzeczenie Sądu Okręgowego odpowiada prawu, na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

Wobec braku odpowiedzi na apelację i nie zgłoszenia wniosku o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego przez powoda na rozprawie apelacyjnej, nie orzekano o kosztach procesu w instancji odwoławczej (art. 109 k.p.c., a contrario).

Małgorzata Sławińska Roman Dziczek Marzanna Góral