

Sygn. akt I ACa 622/22

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 2 marca 2023 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:**

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2023 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...)

w W.

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 25 marca 2022 r., sygn. akt I C 646/21

I. oddala apelację,

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...)

w W. na rzecz (...) W. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Beata Kozłowska

**Sygn. akt I ACa 622/22**

## UZASADNIENIE

**Powód: (...)** W. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. i o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że zaskarżona uchwała wyrażająca zgodę na zmianę przeznaczenia części dotychczasowej nieruchomości wspólnej stanowiącej strych na nadbudowę i przebudowę oraz ustanowienia odrębnej własności lokali powstałych w wyniku nadbudowy i przebudowy nieruchomości wspólnej nienależyce zabezpiecza interesy Wspólnoty związane z planowaną adaptacją, przebudową i nadbudową oraz późniejszym zbyciem nowopowstałych lokali, w szczególności nie precyzuje istotnych postanowień umowy, do której zawarcia, treścią uchwały, Zarząd Wspólnoty zostanie upoważniony. Ogólne zapisy przedmiotowej uchwały uniemożliwiają ustalenie węzła obligacyjnego stron przyszłej umowy, nie określają kluczowych postanowień umowy jak szczegółowy zakres potrzeb remontowych Wspólnoty, ze wskazaniem które z nich zostałyby wykonane przez Inwestora, a które przez Wspólnotę, warunków ustanowienia odrębnej własności lokali powstałych na skutek inwestycji, brak wstępnych kosztorysów prac remontowo-budowlanych, dokładnego wskazania sposobu rozliczania wykonanych prac przez Inwestora, braku

sprecyzowania warunków i czasu obowiązywania polisy ubezpieczeniowej Inwestora, nie zostały określone terminy wykonywania prac.

**Pozwana: Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W.** w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu.

**Wyrokiem z dnia 25 marca 2022 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:**

**I. uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. nr (...) z dnia 8 grudnia 2020 r. zaprotokołowaną protokołem w formie aktu notarialnego Rep. A numer (...) sporządzonego przez notariusza A. B.,**

**II. zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz (...) W. tytułem kosztów procesu kwotę 560 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.**

Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:

(...) W. jest właścicielem lokali komunalnych w budynku przy ul. (...) w W..

W dniu 8 grudnia 2020 r. członkowie pozwanej Wspólnoty przyjęli uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia części dotychczasowej nieruchomości wspólnej stanowiącej strych na nadbudowę i przebudowę oraz ustanowienia odrębnej własności lokali powstałych w wyniku nadbudowy i przebudowy nieruchomości wspólnej. Zgodnie z treścią uchwały udzielone zostało pełnomocnictwo Zarządowi Wspólnoty do zawarcia z Inwestorem umowy dotyczącej nadbudowy i przebudowy części wspólnej stanowiącej strych, umowy zobowiązującej ustanowienie odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności wraz z prawami związanymi z ich własnością, do podjęcia czynności prawnych mających na celu zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej w następstwie ustanowienia odrębnej własności lokali powstałych w wyniku nadbudowy, przebudowy i rozbudowy nieruchomości wspólnej, w tym w szczególności do złożenia oświadczenia w przedmiocie zmiany wielkości udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej oraz do zawarcia z Inwestorem wszystkich innych umów i porozumień niezbędnych do wykonania nadbudowy i przebudowy nieruchomości wspólnej.

Uchwała głosowana była na zebraniu Wspólnoty w 2020 r. zaprotokołowanym protokołem w formie aktu notarialnego Rep. A numer (...) sporządzonego przez notariusza A. B.. Za uchwałę nr (...) głosowało 62,60% udziałów, (...) W. nie wzięło udziału w głosowaniu.

Przed podjęciem uchwały nr (...) Zarząd Wspólnoty podjął działania celem poprawienia stanu technicznego budynku przy ul. (...), poprzez: skierowanie wniosku o wydanie zaleceń konserwatorskich do (...) Konserwatora Zabytków, który udzielił zaleceń, podjęcie uchwały nr (...), która precyzowała wstępny zakres prac do wykonania na nieruchomości, podjęcie uchwały nr (...), w której wyrażono zgodę na wykonanie windy w budynku wraz z szacunkowym kosztem montażu.

Pełnomocnik (...) W. w wniosku do protokołu z dnia 28 lutego 2018 r. zwrócił się z prośbą o uchylenie uchwał nr (...) i (...), ponieważ naruszają one interes Wspólnoty oraz ingerują w odrębną własność lokali. Ponadto w piśmie tym wskazał elementy, które powinny znaleźć się w uchwałach intencyjnych, aby (...) W. nie kwestionowało słuszności ich podjęcia.

Na zebraniu Wspólnoty uchwałę nr (...) uchylono uchwały nr (...) i (...)

Członkowie Zarządu Wspólnoty w dniu 15 maja 2018 r. złożyli zażalenie na działanie pełnomocnika (...) W., w którym to podnoszą zarzuty działania przez pełnomocnika na niekorzyść Wspólnoty.

Ponowne działania remontowe zostały podjęte przez Wspólnotę poprzez przegłosowanie uchwały nr (...), za którą (...) W. głosowało pozytywnie.

W uzasadnieniu postanowienia nr (...) (...)Inspekcja Nadzoru Budowlanego wskazała na zły stan techniczny budynku w kontrolowanej części.

Rozmowy o pracach remontowo-budowlanych zostały ponownie podjęte na zebraniu Wspólnoty 4 marca 2019 r., na którym zostały przedstawione możliwości rewitalizacji budynku. Wtedy podjęto uchwały nr (...) i (...), (...) W. głosowało przeciwko nim, ponownie składając pismo z wnioskami do protokołu, w którym wskazało warunki zaakceptowania uchwał.

Uchwała nr (...), dotycząca wykonania daszków zabezpieczających przechodniów, zawierała szacunkowy koszt robót i została podjęta, również za zgodą (...) W. i nie zostały złożone do niej żadne uwagi.

W dniu 31 lipca 2020 r. została podjęta uchwała nr (...) w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty do dokonania czynności przekraczających zwykły zarząd – wybór oferty nadbudowy, najkorzystniejszej dla wspólnoty. W uchwale zawarto kryteria oceny ofert i decyzji niezbędnych do wybrania oferty ostatecznej. Na potrzeby wyceny aktualnej wartości nieruchomości wspólnej został sporządzony operat szacunkowy z dnia 3 września 2020 r. przez rzeczoznawcę majątkowego A. S., która ustaliła kwotę 3 390 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczenia strychowego. Na podstawie tych ustaleń zostały skierowane zapytania ofertowe do potencjalnych Inwestorów, z czego trzech z nich złożyło oferty.

Pełnomocnik powoda został poinformowany o treści uchwały nr (...) 31 lipca 2020 r., za pośrednictwem poczty elektronicznej. W dniu 4 sierpnia 2020 r. pełnomocnik przesłał swoje uwagi co do treści ww. uchwały, do których Zarząd Wspólnoty odniósł się 21 września 2020 r.

W dniu 23 września 2020 r. został sporządzony protokół z wyboru najkorzystniejszej oferty. Ze zgłoszonych ofert tylko jedna, złożona przez spółkę (...) Sp. z o.o., spełniała warunki wymienione w zapytaniu ofertowym.

W trakcie zebrania Wspólnoty 8 grudnia 2021 r. została przedstawiona przedstawicielowi powoda i innym członkom wspólnoty wybrana przez Zarząd i Administratora, oferta, celem podjęcia uchwały nr (...). Przedstawiciele powoda wskazywali trudności, które mogą wynikać w związku z przeprowadzeniem rewitalizacji budynku przy ul. (...).

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że swe ustalenia faktyczne poczynił na podstawie dowodów z dokumentów i zeznań przedstawiciela strony pozwanej – B. T. – członka Zarządu. Wiarygodności tych dowodów nie kwestionowała żadna ze stron, w związku z tym Sąd nie miał podstawy do ich podważenia. Złożone w imieniu strony pozwanej zeznania potwierdziły okoliczności wynikające z dokumentów, trudności przed którymi stanął Zarząd w związku z planowanym remontem i sprzedażą strychu, a także bardzo duże zaangażowanie członków Zarządu w poprawę stanu technicznego budynku i zwiększenie jego atrakcyjności.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości w oparciu o art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej "u.w.l.").

Główny zarzut postawiony przez powoda dotyczy naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Z art. 22 ust. 2 u.w.l. wynika, że do podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielenia zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie przewidzianej przez przepisy prawa.

Ograniczenie swobody zarządu zostało przewidziane przez ustawodawcę przy czynnościach istotnych dla interesów wspólnoty mieszkaniowej przekraczających zwykły zarząd. Polega to na konieczności podjęcia uchwały właścicieli

lokali wyrażającej zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielające zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną.

Sąd Okręgowy dokonał analizy zarzutów podniesionych wobec zaskarżonej uchwały, tj. sprzeczności uchwały z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością oraz do zmniejszenia uprawnień właścicielskich pozostałych właścicieli blankietowym charakterem postanowień w niej zawartych.

Wskazał, że ustawa nie precyzuje warunków, jakim powinna odpowiadać uchwała, na którą zgoda zostaje wyrażona. Zezwolenie właścicieli lokali nie może jednak polegać na przyznaniu zarządowi całkowitej dowolności działania, a więc nie może to być tzw. zgoda blankietowa. Chodzi tu bowiem o czynności istotne z punktu widzenia wspólnoty mieszkaniowej oraz jej członków. Nie każda uchwała podjęta w trybie art. 22 ust.2 u.w.l. musi dokładnie precyzować wszystkie elementy podmiotowo i przedmiotowo istotne dla umowy, jak również wprost indywidualizować jej drugą stronę. W skrajnych wypadkach wystarczające jest wskazanie kryteriów istotnych z punktu widzenia współwłaścicieli. Generalnie, zgoda winna odnosić się do co najmniej w przybliżeniu określonej czynności. Treść uchwały powinna wskazywać obowiązek nałożony na zarząd, w sposób, który pozwoli przeprowadzić kontrolę prawidłowości czynności, czyli czy została wykonana zgodnie z intencją członków wspólnoty.

Sąd Okręgowy podzielił pogląd wyrażony w orzecznictwie, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej, wyrażająca zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, w tym na zawarcie umowy, powinna określać istotne podmiotowo i przedmiotowo postanowienia umowy, indywidualizować osobę, z którą ma zostać zawarta umowa i konkretyzować czynności, których zgoda dotyczy. Konieczność sprecyzowania treści uchwały wyrażającej zgodę przekraczającą zwykły zarząd ma na celu zachowanie transparentności przy realizacji zadań przez zarząd wspólnoty oraz zapewnienie pełni ochrony praw jej członków.

Sąd Okręgowy uznał, że uchwała, w której zostaje wyrażona zgoda na podjęcie czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną muszą być precyzyjne i jasne, żeby poszczególni członkowie wspólnoty mieszkaniowej wiedzieli, na jaką ingerencję w przedmiot objęty zarządem lub związane z nim interesy się godzą.

W ocenie Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała nr (...) nie spełnia tych kryteriów.

Zgodnie z jej treścią członkowie Wspólnoty wyrazili zgodę na zawarcie umowy na ustanowienie odrębnej własności lokali powstałych w wyniku nadbudowy i przebudowy nieruchomości wspólnej oraz przeniesienie ich własności wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz Inwestora oraz wykonania na rzecz Wspólnoty robót remontowo-budowlanych w częściach wspólnych budynku, które Inwestor wykona w ramach rozliczenia za przeniesienie własności nowo powstałych lokali mieszkalnych. Szczegółowe warunki przedmiotowej umowy miały zostać określone w umowach z Inwestorem.

W ocenie Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała wskazywała jedynie podmiot, z którym Wspólnota miałaby zawrzeć umowę, nie precyzując innych postanowień umowy. W treści uchwały wskazano, że szczegółowe warunki zostaną określone w samej umowie, na zawarcie której członkowie Wspólnoty wyrażają zgodę. Tak skonstruowane zapisy uniemożliwiają ustalenie wężła obligacyjnego między stronami przyszłej umowy, wpływających z jej treści, zakresu prac, uprawnień stron, ich zobowiązań, roszczeń odszkodowawczych, rodzaju i wysokości, wobec tego uniemożliwiają ocenę, czy umowa zabezpiecza interesy Wspólnoty jak i jej członków. Oddanie części nieruchomości wspólnej w postaci strychu pod przebudowę i nadbudowę podmiotowi trzeciemu w zamian za rewitalizację części wspólnych nieruchomości, bez wskazania w przybliżeniu zakresu prac remontowych i szacunkowych kosztów uniemożliwiają ocenę gospodarności i celowości podjęcia takiej umowy. Wskazanie ceny za 1 m<sup>2</sup> nowo powstałej powierzchni w żaden sposób nie pozwala na właściwą kontrolę działań Inwestora i Zarządu, przy czym sam członek Zarządu przyznał w swoich zeznaniach, że kwota wskazana w uchwale nie jest już aktualna. W ocenie Sądu niezbędne jest określenie w uchwale istotnych postanowień umownych poprzez wskazanie przewidywanego zakresu prac do wykonania na rzecz Wspólnoty wraz z ich szacunkowymi kosztami, które pozwoliłyby na wstępną ocenę działań Zarządu.

Ponadto uchwała nr (...) nie precyzuje istotnych postanowień przyszłej umowy w zakresie jej trwania, odpowiedzialności za szkody, sposobu rozliczenia nadwyżki lub niedomiaru środków finansowych, które pojawiłyby się przy końcowym rozliczeniu między Wspólnotą i Inwestorem, czy zakresu prac, które Wspólnota wykona samodzielnie na swój koszt. Niewątpliwie zawarcie wskazanej umowy ma na celu zabezpieczenie interesów i poprawę sytuacji członków Wspólnoty poprzez zwiększenie bezpieczeństwa budynku i komfortu jego mieszkańców. Biorąc jednak pod uwagę bardzo ogólny charakter podjętej uchwały, jej pozostawienie może ostatecznie doprowadzić do sytuacji, w której działania Inwestora i Zarządu okażą się niekorzystne dla Wspólnoty.

Sąd Okręgowy, przy ocenie zgodności zaskarżonej uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, rozważył argumenty pozwanej Wspólnoty, powołującej się na konflikt z przedstawicielem (...) W.. Jednak rację należało przyznać twierdzeniom strony powodowej. Przed podjęciem zaskarżonej uchwały przedstawiciel powoda wskazywał warunki, jakie powinna spełniać uchwała. Wcześniejsze działania Zarządu również pozwalały na określenie zakresu prac remontowych i określenia ich kosztów, bowiem członkowie Zarządu zwracali się do (...) Konserwatora Zabytków z wnioskami o wydanie zaleceń, czy wielokrotnie poruszali kwestię rewitalizacji budynku na zebraniach Wspólnoty. Ponadto, przy odpowiedzi na pozew złożyli wstępną opinię co do stanu technicznego budynku, na podstawie której można było sporządzić listę prac niezbędnych do wykonania, gdyby została ona zlecona przed podjęciem zaskarżonej uchwały. W związku z tym możliwe było precyzyjniejsze określenie treści uchwały. W ocenie Sądu Okręgowego cel, jaki chciała osiągnąć Wspólnota, tj. poprawa stanu technicznego budynku, był słuszny, jednak biorąc pod uwagę blankietowy charakter zaskarżonej uchwały, a przez to naruszenie przepisów ustawy o własności lokali, tj. zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, Sąd Okręgowy powództwo uwzględnił w całości, uchylając uchwałę nr (...).

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., w całości obciążając kosztami Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w W. jako stronę przegrywającą.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana wspólnota. Zaskarżając wyrok w całości, pozwana zarzuciła:

1. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów i dowolną, sprzeczną z zebrany materiałem dowodowym, ocenę materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, podczas gdy powód nie udowodnił w żaden sposób swojego stanowiska w powyższym zakresie, a w szczególności, że postanowienia zaskarżonej uchwały „uniemożliwiają ocenę, czy umowa zabezpiecza interesy Wspólnoty, jak i jej członków”, podczas, gdy to powód zobowiązany był do wykazania, że zaskarżona uchwała nie zabezpiecza interesów wspólnoty i to w takim stopniu, iż narusza to zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością. Wydając zaskarżony wyrok Sąd I instancji przerzucił ciężar dowodu na Pozwaną, a nadto rozstrzygnął wątpliwości, które pojawiły się po stronie Sądu, na niekorzyść Pozwanej.

2. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodów dołączonych przez pozwaną do odpowiedzi na pozew obrazujących trzyletni proces przygotowań do podjęcia zaskarżonej uchwały, który umożliwił właścicielom lokali na podjęcie świadomej decyzji o wyrażeniu zgody na realizację planowanej inwestycji.

3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że zaskarżona uchwała nie określa istotnych postanowień umowy, na zawarcie której Wspólnota wyraża zgodę podczas, gdy w treści uchwały zawarte zostały wszystkie postanowienia w tym zakresie, które możliwe były do sprecyzowania na tym etapie procesu inwestycyjnego, a zwłaszcza elementy istotne przyszłej umowy to jest przedmiot, cenę, strony umowy, a także rozkład kosztów prac w planowanej inwestycji (na koszty wynikające z potrzeb remontowych wspólnoty i kosztów wynikających z zamierzeń inwestycyjnych inwestora) oraz sposób rozliczenia ewentualnej nadwyżki nad kosztami prac wykonanych na rzecz wspólnoty, zapewnienie wspólnocie wpływu na wybór oferty wykonawcy, która sporządzona być musi w oparciu o dokumentację projektową i przedmiary i wskazywać musi rzeczywistą wartość prac oraz zabezpieczenia wspólnoty w postaci polisy ubezpieczeniowych inwestora, a zwłaszcza obowiązku przedstawienia przez inwestora przed rozpoczęciem prac polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej ryzyk budowlano montażowych (polisa (...)),

4. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia niespełniającego warunków wskazanych w tym przepisie, to jest zaniechanie wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa,

5. naruszenie art. 22 ust. 2 i 3 pkt 4 i 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892) poprzez nieprawidłową wykładnię wskazanych przepisów przejawiającą się w uznaniu, że w uchwale o wyrażeniu zgody na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, nadbudowę i przebudowę oraz ustanowienie odrębnej własności lokali konieczne jest zawarcie postanowień dotyczących przewidywanego zakresu prac do wykonania na rzecz Wspólnoty wraz z ich szacunkowymi kosztami, podczas gdy stanowisko Sądu nie uwzględnia w ogóle realiów procesu inwestycyjnego dotyczącego realizacji nadbudowy w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, a nadto realnych możliwości określenia tych parametrów biorąc pod uwagę etap na jakim znajduje się przygotowanie inwestycji bowiem zależne jest od wyniku ekspertyz konstrukcyjnych i gruntowych oraz od stanowiska organu architektoniczno - budowlanego i konserwatora zabytków. Sąd pominął także, że uchwała dopuszcza rozliczenie wydatków poniesionych na wykonanie prac w częściach wspólnych z zamian za przeniesienie na inwestora własności nowopowstałej powierzchni, ale nie przesądza o takim sposobie rozliczeń.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na rzecz pozwanej od powoda kosztów postępowania za pierwszą instancję oraz kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanej.

#### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy uznaje za prawidłowe i przyjmuje za własne.

Nie można zgodzić się z zarzutem naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., którego to naruszenia pozwana upatruje w zaniechaniu wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Sąd Okręgowy wskazał podstawę prawną uchylenia zaskarżonej uchwały i wskazał okoliczności, które legły u podstaw stanowiska Sądu Okręgowego o spełnieniu przesłanek uzasadniających takie właśnie rozstrzygnięcie. Argumenty te zostały przedstawione w sposób pozwalający na dokonanie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia.

Nie można zgodzić się z zarzutem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zaaprobować należy utrwalony w orzecznictwie pogląd, że do naruszenia tego przepisu może dojść wówczas, gdy zostanie wykazane uchybienie podstawowym kryteriom oceny dowodów, tj. zasadom doświadczenia życiowego, źródłom wiedzy, regułom poprawności logicznej, właściwemu kojarzeniu faktów i prawdopodobieństwu przedstawionej wersji (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 maja 2005 roku, III CK 314/05). W związku z tym najczęściej tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia oczywistych związków przyczynowo - skutkowych, przeprowadzona ocena dowodów może być podważona (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 września 2002 roku, II CKN 817/00). Pozwana nie wskazała w swej apelacji, by Sąd Okręgowy z naruszeniem zasad swobodnej oceny dowodów uznał konkretny dowód za wiarygodny, bądź też by z naruszeniem tych zasad bezpodstawnie odmówił konkretnemu dowodowi wiarygodności. Pozwana, podnosząc zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. co prawda wskazała, że Sąd Okręgowy błędnie ocenił treść zaskarżonej uchwały, ale w ocenie Sądu Apelacyjnego z uzasadnienia tego zarzutu wynika, że intencją skarżącej jest nie tyle podważenie oceny dowodu z dokumentu uchwały, czy zarzucenie Sądowi Okręgowemu błędne ustalenie treści uchwały, która zdaje się być niesporna między stronami, co podważenie trafności stanowiska Sądu Okręgowego, iż narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Pozwana bowiem w swej apelacji nie zgadza się ze stwierdzeniem Sądu Okręgowego, że postanowienia zaskarżonej uchwały „uniemożliwiają ocenę, czy umowa zabezpiecza interesy Wspólnoty, jak i jej członków”.

Jak zostało wyżej wskazane, treść zaskarżonej uchwały nie była sporna pomiędzy stronami. Zaskarżona uchwała reguluje co do zasady dwie kwestie. Po pierwsze, określa zasady, w oparciu o które inwestor ma dokonać nadbudowy i

przebudowy części wspólnej nieruchomości stanowiącej strych. W tym zakresie uchwała wskazuje zarówno podmiot, który ma dokonać nadbudowy i przebudowy strychu, cenę za 1 m.kw. powstałych w wyniku tej przebudowy lokali oraz zawiera niezbędne zgody i pełnomocnictwa.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w tym zakresie uchwałę uznać należy za prawidłowo sformułowaną i jej treść nie daje podstaw do formułowania zarzutów, które w świetle art. 25 u.w.l. dawałyby podstawy do jej uchylecia.

Co prawda Sąd Okręgowy wskazał, że zaskarżona uchwała nie precyzuje istotnych postanowień przyszłej umowy w zakresie jej trwania, odpowiedzialności za szkody, sposobu rozliczenia nadwyżki lub niedomiaru środków finansowych, które pojawiłyby się przy końcowym rozliczeniu między Wspólnotą, ale ta wypowiedź Sądu Okręgowego, zdaje się nie dotyczyć kwestii związanych z nadbudową i przebudową strychu, lecz kwestii przeprowadzenia prac remontowych w częściach wspólnych, nieobjętych nadbudową, która to kwestia również została uregulowana w uchwale. Nawet gdyby intencją Sądu Okręgowego było sformułowanie tego typu wymogów wobec ww. części uchwały dotyczącej przebudowy strychu, to wobec faktu, że kwestie te, mogą być ustalone w oparciu o przepisy o charakterze dyspozytywnym, uznać należy, że stanowisko Sądu Okręgowego jest zbyt rygorystyczne.

Trzeba jednakże zauważyć, że w spornej uchwale uregulowano również kwestie związane z wykonaniem przez Inwestora na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej robót remontowo – budowlanych w częściach wspólnych budynku, które nie mają być objęte przebudową. Odnośnie tej kwestii w pkt 1 lit. b) uchwały ustalono, iż Inwestor wykona na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej roboty remontowo – budowlane w częściach wspólnych budynku, przy czym szczegółowy zakres prac do wykonania w częściach wspólnych nieruchomości, zostanie określony i doprecyzowany w umowie dotyczącej nadbudowy i przebudowy części nieruchomości wspólnej stanowiącej strych, której integralną częścią będzie harmonogram rzeczowo – finansowy prac remontowych. W punkcie pierwszym lit c) uchwały ustalono, że zakres prac do wykonania w częściach wspólnych budynku będzie dotyczył istniejącego budynku przed przeniesieniem na Inwestora własności lokali powstałych w wyniku nadbudowy i przebudowy nieruchomości wspólnej będzie wykonany ze względu na potrzeby remontowe wspólnoty Mieszkaniowej, a nie ze względu na potrzeby inwestycyjne inwestora. Z kolei w punkcie pierwszym lit. d) uchwały ustalono, że przed przystąpieniem do prac w częściach wspólnych budynku Inwestor wykona projekty i kosztorysy, które podlegają uzgodnieniu ze Wspólnotą reprezentowaną przez Zarząd. Co więcej, uchwalono w punkcie pierwszym lit. e), że cena może być zapłacona w ten sposób, że wydatki poniesione na prace w częściach wspólnych budynku będą rozliczone w zamian za przeniesienie przez Wspólnotę Mieszkaniową na rzecz Inwestora własności lokali powstałych w wyniku nadbudowy i przebudowy nieruchomości wspólnej na warunkach określonych w umowie zobowiązującej do ustanowienia odrębnej własności lokali. Z postanowień tych jednoznacznie wynika, że kwestia przeprowadzenia prac remontowych w częściach wspólnych budynku została powiązana z przebudową i nadbudową strychu przez inwestora i ustanowieniem odrębnej własności lokali. Nie można zatem uznać, że w spornej uchwale strony uregulowały w sposób całkowicie odrębny, tj. pozwalający na samodzielną ocenę, dwie niezależne od siebie kwestie, tj. kwestię przebudowy i nadbudowy budynku i kwestię remontu części wspólnych budynku.

O ile również w tym przypadku, tj. odnośnie wykonania przez Inwestora na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej robót remontowo – budowlanych w częściach wspólnych budynku formułowanie bezwzględnego wymogu określania czasu trwania umowy, odpowiedzialności za szkody, sposobu rozliczenia nadwyżki lub niedomiaru środków finansowych, które pojawiłyby się przy końcowym rozliczeniu między Wspólnotą a Inwestorem, wydaje się zbyt daleko idącym wymogiem, o tyle zgodzić się należy z Sądem Okręgowym, że zaskarżona uchwała, przewidując wykonanie przez Inwestora na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej robót remontowo – budowlanych, w tym możliwość ich rozliczenia ze środków należnych wspólnocie za przeniesienie na inwestora przez Wspólnotę własności lokali powstałych w wyniku nadbudowy lub przebudowy, w sytuacji gdy nie wskazuje nawet w sposób ramowy zakresu i charakteru tych prac remontowych i pozostawiając jedynie w rękach Zarządu uzgodnienia co do projektów i kosztorysów prac, wyklucza w istocie możliwość ustalenia jakiego rodzaju prace mają być zlecone inwestorowi, pozostawiając tę decyzję zarządowi wspólnoty. Wobec braku jakichkolwiek wskazań w zaskarżonej uchwale jakiego rodzaju prace remontowe w częściach wspólnych budynku mają być zlecone Inwestorowi brak jest możliwości oceny czy chodzi o prace wchodzące w zakres zwykłych czynności czy też czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną.

W tym ostatnim przypadku, zlecenie prac wymagałoby uchwały wspólnoty, a sporna uchwała takiego wymogu nie przewiduje, upoważniając jedynie zarząd do zawarcia umowy, w której zostanie określony zakres prac i ich wycena.

Czynnościami zwykłego zarządu będą wszelkie faktyczne, prawne i procesowe czynności związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Ani komentowana ustawa, ani Kodeks cywilny nie definiują czynności zwykłego zarządu, niemniej jednak będą to zarówno wszelkie czynności związane z normalnym funkcjonowaniem budynku, w tym związane z drobniejszymi remontami i konserwacją. Z kolei czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną to czynności obejmujące m.in. modernizację i większy remont, nadbudowę i przebudowę, podział nieruchomości, łączenie lokali i czynności te wymagają, zasadniczo, zgody większości właścicieli lokali, rozumianej zgodnie z art. 23 u.w.l., lub zgody wszystkich właścicieli, jeżeli przepis szczególny tak stanowi, a w stosunkach zewnętrznych, ponadto pełnomocnictwa do zawarcia umowy danego rodzaju, sporządzonego w formie prawem przewidzianej. Przykładowe wyliczenie tych czynności zawiera art. 22 ust. 3 u.w.l.

Skoro w oparciu o zaskarżaną uchwałę nie można dokonać oceny charakteru prac, które mają być zlecone inwestorowi, to zgodzić się należy z Sądem Okręgowym, że uchwała w tym zakresie jest zbyt ogólnikowa, by można było uznać, że nie narusza ona co najmniej zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, pozostawiając poza kontrolą członków wspólnoty działań zarządu, w którego rękach pozostawiono Zarząd Wspólnoty, który został upoważniony do zawarcia umowy, w której ma być określony zarówno zakres prac remontowych, ale także uzgodnienia projektów i kosztorysów dotyczących tych prac.

Trzeba przy tym zauważyć, że brak jakiegokolwiek określenia rodzaju i zakresu prac, które mają być zlecone inwestorowi, pozbawia członków wspólnoty możliwości kontroli działań zarządu w tym zakresie.

Nie ma zatem racji pozwana twierdząc, że uchwała nie musi zawierać żadnych wskazań co do zakresu prac remontowych, które mają być zlecone Inwestorowi. Jeśli natomiast chodzi o konieczność wskazania kosztów tego typu prac remontowych, to zdaniem Sądu Apelacyjnego wystarczającym byłoby wskazanie górnej granicy tego typu kosztów, co nie pociągałoby za sobą konieczności zmiany uchwały w przyszłości.

Nie jest również zasadny zarzut pominięcia dowodów dołączonych przez pozwaną do odpowiedzi na pozew obrazujących trzyletni proces przygotowań do podjęcia zaskarżonej uchwały, który umożliwił właścicielom lokali na podjęcie świadomej decyzji o wyrażeniu zgody na realizację planowanej inwestycji. Dokumenty te należy uznać za irrelevantne dla oceny powództwa, skoro okoliczności wskazywane przez pozwaną, w zakresie odnoszącym się do zakresu prac remontowych, nie znalazły odzwierciedlenia w treści uchwały.

Pozwana wspólnota w swej argumentacji odwołała się do stanowiska Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2019 r. I CSK 197/18, w którym stwierdzono, że nie ma przeciwwskazań, aby projekt przyszłej umowy stanowił załącznik do uchwały wspólnoty mieszkaniowej, to jednak nie jest to warunek sine qua non ważności i skuteczności takiej uchwały. Uchwała, o której mowa w art. 22 ust. 2 u.w.l., może zostać podjęta również w sytuacji braku projektu umowy odnoszącej się do czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Trzeba jednakże wskazać, że w uzasadnieniu tego orzeczenia wyjaśniono, że zezwolenie właścicieli lokali nie może polegać na przyznaniu zarządowi całkowitej dowolności działania, a więc nie może to być tzw. zgoda blankietowa. Chodzi tu bowiem o czynności istotne z punktu widzenia wspólnoty mieszkaniowej oraz jej członków. Nie każda uchwała podjęta w trybie art. 22 ust. 2 u.w.l. musi dokładnie precyzować wszystkie elementy podmiotowo i przedmiotowo istotne przyszłej umowy, jak również wprost indywidualizować jej drugą stronę. W skrajnych wypadkach wystarczające jest wskazanie kryteriów istotnych z punktu widzenia współwłaścicieli, a więc np. określenie górnej granicy zobowiązania, do zaciągnięcia którego będzie upoważniony zarząd. Generalnie, zgoda winna odnosić się do co najmniej w przybliżeniu określonej czynności.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zaskarżona uchwała z uwagi na brak jakichkolwiek wskazań co do zakresu prac remontowych, które mają być określone w umowie, do której zawarcia został upoważniony zarząd, pozostawiając z rękach zarządu uzgodnienia co do harmonogramu rzeczowo – finansowego, określonego w tej umowie, przyznaje zarządowi całkowitą dowolność działania.

Nie jest zatem uprawnione odwoływanie się do stanowiska Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrażonego w wyroku z dnia 7 marca 2017 r. o sygn. I ACa 36/16. Uchwała, której spór ten dotyczył wskazywała bowiem zakres prac rewitalizacyjnych części wspólnych budynku.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako niezasadną i w oparciu o art. 98 k.p.c. orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Beata Kozłowska