

Sygn. akt V A Ca 161/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Ewa Kaniok (spr.)

Sędziowie: SA Bernard Chazan

SA Przemysław Kurzawa

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 26 maja 2021r.

sprawy z powództwa M. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 27 listopada 2020 r., sygn. akt II C 1364/19

1. oddała obie apelacje;
2. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

SSA Bernard Chazan SSA Ewa Kaniok SSA Przemysław Kurzawa

**Sygn. akt V A Ca 161/21**

## UZASADNIENIE

W dniu 31 sierpnia 2019 r. M. M. wniósł przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. pozew, w którym zażądał uchylenia w całości uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) podjętej częściowo w drodze głosowania na zebraniu właścicieli lokali w dniu 16 maja 2019 r., a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, której treść doręczono mu w dniu 27 sierpnia 2019 r. - z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali, naruszeniem zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszającej interesy powoda jako współwłaściciela części wspólnych nieruchomości. Powód wniósł również o zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów sądowych.

Powód podniósł, że uchwała zarówno z osobistego jak i gospodarczego punktu widzenia jest dla niego niekorzystna i ma na celu pokrzywdzenie członków wspólnoty. Zarzucił, że uchwała narusza art. 32 ust. 2 u.w.l. poprzez brak podania w zawiadomieniu o zebraniu właścicieli lokali porządku obrad, w tym informacji o planowanym podjęciu uchwały w przedmiocie zgody na wybicie otworów okiennych, to jest znacznej ingerencji w substancję budynku, zmieniającej trwale jego bryłę. Podkreślił, że lokal nr (...), którego uchwała dotyczy jest lokalem użytkowym, a wybicie otworów okiennych ma na celu przekształcenie go na lokal mieszkalny i połączenie z lokalem nr (...), co może pozbawić Wspólnotę ewentualnych zysków związanych z możliwością zwiększenia obciążenia lokalu użytkowego. Stwierdził, że działania te mogą doprowadzić w istocie do zmiany powierzchni lokali i udziałów części wspólnych

w nieruchomości. Podkreślił także, że na podstawie dołączonej listy do głosowania nie można stwierdzić, kto był uprawniony do głosowania i czy podpisy złożyły osoby uprawnione, a nadto nie wiadomo, kiedy podpisy zostały złożone i kiedy głosowanie zakończono. Podniósł, że uchwała wyraża zgodę w sposób blankietowy. Zarzucił brak projektu budowlanego, ekspertyz dotyczących bezpieczeństwa budynku i oceny wpływu prac na integralność i trwałość ściany nośnej, czy też uregulowanych zasad odpowiedzialności inwestorów, w przypadku, gdy prowadzone prace spowodują uszkodzenie elewacji lub ścian. Podkreślił, że decyzja o zabudowie patio jest sprzeczna z wydaną dla nieruchomości decyzją o warunkach zabudowy i narusza autorskie prawa osobiste projektanta. Wskazał, że osoby które uzyskały zgodę Wspólnoty na ww. działania już wcześniej naruszały przepisy prawa budowlanego. Stwierdził, że w wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany w powiadomieniu o planowanej uchwale, czego zaniechano. Powód podniósł również, że przebieg głosowania był nieprawidłowy, bowiem nie został powiadomiony o głosowaniu w drodze indywidualnego zbierania głosów, przez co nie miał możliwości głosowania w ten sposób.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym zastępstwa procesowego.

**Wyrokiem z dnia 27 listopada 2020 r. Sąd Okręgowy w Warszawie** w punkcie pierwszym uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w zakresie § 3, w punkcie drugim oddalił powództwo w pozostałym zakresie, w punkcie trzecim zniósł wzajemnie koszty postępowania między stronami.

Z ustaleń faktycznych jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynika, że ogół właścicieli lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. tworzy Wspólnotę Mieszkaniową. M. M. jest członkiem tej Wspólnoty, w związku z przysługującym mu na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...). Udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością lokalu wynosi (...).

Własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej (...) przysługuje W. J. oraz A. D.. Dla lokalu tego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...).

Lokal nr (...) położony w budynku przy ul. (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej (...) stanowi lokal niemieszkalny. Dla lokalu tego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Własność lokalu przysługuje W. J. oraz A. D. na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Lokale te są położone na parterze budynku i sąsiadują ze sobą. W. J. oraz A. D. postanowili połączyć te lokale. W pierwszej kolejności chcieliby wybić drzwi między lokalami, jednak nie wiadomo czy będzie to możliwe, gdyż dzieli je ściana nośna. Zgoda Wspólnoty jest niezbędna żeby wystąpić o pozwolenie na budowę. W przypadku braku możliwości wybicia drzwi między lokalami planują odgrodzić część nieruchomości wspólnej - holu przed wejściem do tych lokali - w ten sposób, żeby drzwi do ich lokali nie były widoczne z holu i żeby istniała możliwość swobodnego, nieskrępowanego przemieszczania się między lokalami. Na dzień dzisiejszy nie rozważają odkupienia części nieruchomości wspólnej i jej przyłączenia do posiadanych lokali. Przed wejściem do lokali nr (...), na części nieruchomości wspólnej, która ma zostać zabudowana, są dwa szachty do sterowania ogrzewaniem, instalacja przeciwpożarowa (hydrant), alarmowa i instalacje okablowania do TV.

W tej części nieruchomości wspólnej, którą właściciele lokali nr (...) chcą odgrodzić znajdują się szachty elektryczne i kablówka, do których musi pozostać swobodny dostęp.

W dniu 16 maja 2019 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej. Był to kolejny wyznaczony, nowy termin zebrania, o którym poinformowano w dniu 8 maja 2019 r. Członkowie Wspólnoty nie zostali poinformowani o treści uchwał zgłoszonych przez W. J. przed zebraniem, gdyż nie starczyło czasu na ich rozesłanie członkom Wspólnoty.

Na zebraniu W. J. zgłosił 3 uchwały, w tym uchwałę nr (...). Wyjaśniał, co ma zamiar zrobić z tymi lokalami. Wyrażał chęć połączenia tych lokali.

Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...), właściciele lokali wyrazili nieodwołalną zgodę na dysponowanie nieruchomością w postaci lokalu nr (...), stanowiącego współwłasność W. J. i A. D., na cele budowlane /wskazaną w art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane/. W uchwale wskazano, że W. J. i A. D. zapewniają zgodność projektu oraz prac z przepisami (§ 1). Zgoda dotyczyła wybicia w lokalu (...) otworów okiennych i zainstalowaniu okien - z zachowaniem architektury i struktury budynku wraz z zachowaniem norm bezpieczeństwa przeciwpożarowego (§ 2). Właściciele lokali upoważnili i zobowiązali Zarząd do podjęcia czynności niezbędnych dla wykonania § 1 uchwały (§ 3). Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia (§ 4).

Uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) właściciele lokali wyrazili nieodwołalną zgodę na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane /wskazaną w art. 32 ust. 4 pkt 2 ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawa budowlanego/ dla W. J. i A. D.. W. J. i A. D. mieli zapewnić zgodność projektu oraz prac z przepisami (§ 1). Zgoda dotyczyła stanowiących odrębne nieruchomości lokalu nr (...) oraz lokalu nr (...) i została udzielona w związku z połączeniem tych lokali, polegającym na wybicciu otworu umożliwiającego przejście pomiędzy Lokalem (...) i Lokalem (...) (§ 2). W uchwale wskazano nadto, że w przypadku braku technicznych i projektowych możliwości realizacji zgody jak w § 1, zgoda dotyczyć będzie lokalu nr (...) oraz lokalu nr (...), a także nieruchomości części wspólnej zlokalizowanej w obrębie lokalu (...) i lokalu (...) polegającej na wydzieleniu i zabudowaniu części powierzchni patio, o powierzchni 2,4 m<sup>2</sup> x 4 m<sup>2</sup>, o łącznej powierzchni 10,5 m<sup>2</sup> i na całej wysokości poziomu 0 i poziomu 1 - według projektu architekta i będzie obejmować przełożenie wszystkich systemów alarmowych i ratowniczych zgodnie z obowiązującymi wymogami prawa i akceptacją służb odpowiedzialnych (§ 3). Właściciele lokali upoważnili i zobowiązali Zarząd do podjęcia czynności niezbędnych dla wykonania § 1 uchwały (§ 4). Uchwała weszła w życie z dniem podpisania (§ 5). Za podjęciem uchwały głosowało 66,68% udziałów, przeciwko 0,00%, wstrzymało się 0,00%, brak podpisów: 33,32%.

Uchwała została podjęta częściowo przez głosowanie na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zbieraniem głosów zajmował się członek zarządu wspólnoty W. J., który zbierając podpisy wyjaśniał jednocześnie czego uchwały mają dotyczyć.

Powód nie uczestniczył w zebraniu wspólnoty, nie głosował także w przedmiocie uchwał zgłoszonych przez W. J.. O treści uchwał dowiedział się po przesłaniu ich skanu przez zarządcę nieruchomości e-mailem w dniu 27 sierpnia 2019 r.

Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie jest uzasadnione częściowo.

Sąd przytoczył i wyjaśnił treść art. 23 ust. 1 ustawy, art. 23 ust. 3 ustawy, art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Sąd nie miał wątpliwości że powodowi, jako właścicielowi lokalu użytkowego i członkowi pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, przysługiwało prawo do zaskarżenia uchwał, objętych niniejszym postępowaniem. Pozew z 31 sierpnia 2019 r. został złożony z zachowaniem terminu zawitego.

W pierwszej kolejności Sąd odniósł się do zgłoszonych przez powoda zarzutów formalnych dotyczących wadliwego postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały.

Sąd I instancji stwierdził, że nadmierne formalizowanie takich tworów jak wspólnoty mieszkaniowe, których zarząd zwykle nie jest powierzany profesjonalistom, jest bezcelowe i ostatecznie prowadzi do zupełnego sparaliżowania ich działalności. Uchybienia proceduralne mogą stanowić podstawę do uchylenia przez sąd uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że miały wpływ na treść uchwały. Zdolność zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał nie jest uzależniona od jego należytego zwołania.

Również podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. Jednak niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści

uchwały podjętej w tym trybie (art. 23 ust. 3 u.w.l.) nie ma wpływu na jej skuteczność, a jedynie na bieg terminu do zaskarżenia uchwały.

Powód nie wykazał takich uchybień proceduralnych ze strony pozwanej podczas podejmowania spornej uchwały, które mogłyby mieć wpływ na jej treść. Uchwała została zgłoszona w ramach wolnego wniosku W. J.. Członkowie wspólnoty głosowali częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, oddając swój głos na karcie do głosowania. Okoliczność, że nie została wpisana data głosowania przez każdego ze współwłaścicieli nie ma znaczenia, gdyż nie ma to wpływu na treść uchwały, a tylko ewentualnie na datę jej podjęcia, przy czym dla właściciela lokalu istotne z punktu widzenia jego uprawnienia do zaskarżenia uchwały jest zawiadomienie go o treści uchwały, a nie data zebrania niezbędnej liczby głosów. Pozwana nie kwestionuje wskazanej przez powoda daty doręczenia mu zawiadomienia o treści uchwały ani zachowania przez powoda terminu do jej zaskarżenia, nie można uznać, że okoliczności te miały wpływ na treść uchwały.

Powód zarzucał brak uprzedniego powiadomienia o umieszczeniu w porządku obrad punktu dotyczącego głosowania nad kwestionowaną uchwałą. Przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują obowiązku uprzedniego sporządzenia wyczerpującego porządku obrad, a zbieranie głosów może mieć miejsce podczas zebrania, a także poza nim, tj. w drodze indywidualnego ich zbierania przez zarząd. Ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawionych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je. Zebranie jest też uprawnione do podjęcia uchwały, która nie była objęta pierwotnym porządkiem obrad.

W świetle art. 32 ustawy o własności lokali nie ulega wątpliwości obowiązek zarządu powiadomienia wszystkich właścicieli lokalu o zebraniu wspólnoty i o porządku obrad, jednak ustawa nie wskazuje sankcji za naruszenie tego obowiązku, a treść art. 25 ust. 1 nie daje podstaw do wykładni, według której w każdym przypadku niepełnego porządku obrad lub rozszerzenia tego porządku w toku zebrania, uchwała powinna być uchylona. Wyprowadzanie z art. 32 ustawy w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały z powodu wadliwego porządku obrad jest nieuzasadnione, a nawet mogłoby źle służyć wspólnotom mieszkaniowym w razie konfliktu interesów, uniemożliwiając im sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną.

Sąd I instancji ustalił, że W. J. jako członek zarządu osobiście zbierał głosy pod uchwałą. Takie postępowanie było zgodne z przepisami. Gdy uchwała jest podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów, głosy zbiera zarząd.

Przedmiotowa uchwała została podjęta większością głosów właścicieli lokali liczoną według udziałów w częściach wspólnych nieruchomości. Za podjęciem uchwały nr (...) głosowało 66,68% udziałów, 0% przeciwko, wstrzymało się 0%, brak podpisów 33,32%. Brak jest przy tym podstaw do uznania, że przedmiotowa uchwała jest uchwałą przekraczającą zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a zatem brak jest podstaw do odjęcia udziałów osób, którym do lokalu przysługuje współwłasność łączna. Z zebranego materiału dowodowego nie wynika również, żeby po odjęciu udziałów niegłosujących nad uchwałą współwłaścicieli lokali, którym współwłasność przysługuje w częściach ułamkowych, uchwała nie została podjęta.

Mając na uwadze powyższe, Sąd doszedł do przekonania, że podnoszone przez powoda zarzuty formalne były chybione.

W następnej kolejności Sąd odniósł się do zarzutów merytorycznych powoda, tj. że uchwała narusza jego interesy, w tym brak jest projektu budowlanego, ekspertyz dotyczących bezpieczeństwa budynku, czy też ustalonych zasad odpowiedzialności inwestorów.

W ocenie Sądu wyrażenie nieodwołalnej zgody na dysponowanie nieruchomością, tj. lokalu nr (...) i oraz lokalu nr (...), których właścicielami są W. J. i A. D. na cele budowlane, tj. na wybicie otworu między tymi lokalami jest dopuszczalne w świetle prawa. Uzyskanie przez właścicieli lokali nr (...) takiej zgody było niezbędne w celu uzyskania pozwolenia

na budowę, tj. na wybicie otworu w ścianie nośnej budynku, gdyż dokonywana modernizacja będzie miała wpływ na część wspólną nieruchomości (ścianę nośną budynku). Ściany nośne są bowiem składnikami nieruchomości wspólnej - z uwagi na art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali („nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”) - ściany nośne nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Na taką ingerencję w budynek właściciele lokali będą musieli uzyskać pozwolenie na budowę, gdyż istotna zmiana w ścianie nośnej (a więc w elemencie konstrukcyjnym budynku) to przebudowa (a nie „tylko” remont); co więcej, ściana nośna może mieć znaczenie w zakresie ochrony przeciwpożarowej.

Należy uznać, że w sytuacji, gdy wybicie takiego otworu nie będzie możliwe, gdyż będzie stanowiło to zagrożenie dla konstrukcji budynku, pozwolenie nie zostanie wydane. Zdaniem Sądu, biorąc pod uwagę treść § 1 i 2 kwestionowanej uchwały nie ma wątpliwości, że zgoda na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane dotyczy wyłącznie wybicia otworu umożliwiającego przejście pomiędzy lokalem (...) i lokalem (...). W uchwale zaznaczono, że W. J. i A. D. mają zapewnić zgodność projektu oraz prac z przepisami.

W ocenie Sądu brak jest także podstaw do uznania, że § 1 i 2 przedmiotowej uchwały są niezgodne z umową współwłaścicieli albo, że naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają interesy właściciela. Wyrażona przez Wspólnotę zgoda ma umożliwić właścicielom lokalu nr (...) wystąpienie o pozwolenie na budowę, a w toku tego postępowania będzie musiał zostać przedstawiony projekt i zostanie on oceniony zarówno pod kątem zgodności z przepisami prawa jak i istnienia ewentualnego zagrożenia dla budynku. Konkretnie położenie tego przejścia pozostaje bez wpływu na interesy powoda jako właściciela innego lokalu i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Jednocześnie Sąd stwierdził, że zasadne są zarzuty powoda w zakresie w jakim powód zakwestionował § 3 przedmiotowej uchwały. § 3 uchwały może naruszać interesy powoda oraz innych członków, a także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zgodzić się trzeba z powodem, że zgoda ma charakter blankietowy. W uchwale nie rozstrzygnięto istotnych kwestii dotyczących planowanej zabudowy, w tym:

- nie został przedstawiony projekt (w tym wizualizacja) pozwalający na dokonanie oceny jak klatka schodowa będzie wyglądała po dokonanej zabudowie,
- nie zostało ustalone, czy zagrodzona część nieruchomości będzie zamykana i kto będzie posiadał do niej dostęp,
- nie ustalono, kto ma ponieść koszty wykonania takiej zabudowy i ponosić odpowiedzialność za ewentualne szkody wyrządzone w trakcie jej wykonywania, w tym kto ma ponieść koszty związane z przeniesieniem instalacji alarmowej i ratowniczej i na kim spoczywa obowiązek uzyskania wszystkich wymaganych pozwoleń i odbiorów.

Ponadto w uchwale w sposób nieprawidłowy i mylący użyto słowa „patio”, gdyż taka część przedmiotowej nieruchomości znajduje się w innym miejscu, na zewnątrz budynku. Nie jest też jasne użyte w uchwale sformułowanie, że zgoda na wydzielenie i zabudowanie części powierzchni patio jest udzielna „w związku z połączeniem lokalu (...)”, gdyż w istocie - jak wynika z zeznań W. J., lokale mają w tym wypadku nadal stanowić odrębne nieruchomości (nie mają zostać formalnie połączone). Może to w przyszłości rodzić problemy z interpretacją podjętej uchwały w tym zakresie udzielonej zgody. Zajęcie nieruchomości wspólnej w celu połączenia dwóch lokali, byłoby bowiem czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, wymagałoby ustalenia w jaki sposób zmienią się udziały związane z nieruchomością wspólną i ustalenia ceny za tę część nieruchomości.

Już tylko te elementy świadczą o tym, że uchwała w takim kształcie rodzi wiele wątpliwości, a w konsekwencji narusza interesy powoda jako członka Wspólnoty.

W ocenie Sądu członkowie Wspólnoty nie mieli pełnej wiedzy o tym nad czym głosują. Nie jest wykluczone, że gdyby pokazano im pełną dokumentację planowanego przedsięwzięcia, wynik głosowania mógłby być inny. Z uchwały nie wynika przy tym, że jej celem jest jedynie wyrażenie wstępnej zgody, która będzie podstawą do zaangażowania środków finansowych w celu przygotowania projektu i przedstawienia go Wspólnocie do akceptacji. Zauważyć należy,

że zgoda ta ma mieć charakter nieodwołalny, co rodzi poważne obawy i ryzyko powstania konfliktu na tle realizacji takiej uchwały. Zawarta w niej „nieodwołalna zgoda” na przeprowadzenie prac budowlanych, co do których nie przedstawiono niezbędnych informacji technicznych oraz skutków wykonania prac może naruszać interesy członków Wspólnoty. Można przypuszczać, że członkowie wspólnoty nie mieli wiedzy, jakie faktycznie prace miały zostać wykonane. Nic też nie stało na przeszkodzie, by właściciel lokalu przedstawił wstępny projekt architektoniczny. W tym zakresie zależało to jedynie od jego woli i zlecenia prac architektowi. Jakkolwiek takie zlecenie wiąże się z koniecznością poniesienia przez właściciela kosztów, to działania te podejmuje on we własnym interesie i z poniesieniem kosztów musi się liczyć. Za minimalny warunek należałoby uznać przedstawienie wstępnego projektu, z którego wynikałby zakres planowanych prac i konsekwencje ich przeprowadzenia (efekt końcowy). W uchwale musi też zostać uregulowana kwestia kto poniesie związane z takimi pracami koszty, gdyż prace te mają zostać wykonane na nieruchomości wspólnej, a także kto i na jakich zasadach będzie miał dostęp do tej części nieruchomości (czy właściciele lokali nr (...) będą mogli zamykać tę część korytarza). Kwestia zamykania drzwi do tej części nieruchomości w ogóle nie była przedmiotem rozważań.

Obecna treść § 3 uchwały daje właścicielom lokali nr (...) upoważnienie do przeprowadzenia nieznanych w chwili głosowania prac na terenie nieruchomości wspólnej. Stwarza to dla właściciela lokalu nr (...) zbyt dużą swobodę w zakresie możliwości prowadzenia przedsięwzięcia. Brak istotnych elementów uchwały, w tym przedstawienia koniecznych ekspertyz specjalistów czy zgód odpowiednich organów, nie pozwala na dokonanie przez członków wspólnoty rzetelnej oceny, czy przedsięwzięcie będzie korzystne z punktu widzenia interesów wspólnoty i poszczególnych jej członków, a także jaki będzie efekt prac.

Na wspólnocie spoczywa obowiązek formułowania uchwał w sposób jasny i transparentny, dobór słów nie powinien pozostawiać przedpola do własnych interpretacji adresata uchwały, a objęta uchwałą regulacja powinna zostać ukształtowana w sposób całościowy i kompletny w stopniu co najmniej odpowiadającym woli członków wspólnoty jaka powinna być przez nich wyrażona w formie uchwały zgodnie z ustawą (vide art. 22 u.w.l.).

Sąd Okręgowy uznał, że w odniesieniu do § 3 zaskarżonej uchwały spełniona została wymieniona w art. 25 ust. 1 ustawy przesłanka naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów powoda, co uzasadniało uchylenie uchwały w tym zakresie.

Na marginesie Sąd dodał, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia były zarzuty powoda, że zmiana przeznaczenia lokalu nr (...) z użytkowego na mieszkalne może pozbawić Wspólnotę ewentualnych zysków związanych z możliwością zwiększenia obciążenia lokalu użytkowego. Zwiększenie obciążenia lokalu użytkowego może bowiem mieć miejsce wyłącznie wówczas, gdy z korzystaniem z tego lokalu wiąże się wyższe koszty utrzymania nieruchomości wspólnej.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c.

### ***Apelacje od wyroku wniosły obie strony:***

***Pozwana*** zaskarżyła wyrok w części dot. pkt I wyroku, zarzucając:

1. obrazę art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodu w postaci tekstu zaskarżonej uchwały nr (...), polegające na wyciągnięciu z treści uchwały wniosków z niej niewynikających oraz umniejszenie znaczenia zasadniczego fragmentu § 3 zaskarżonej uchwały, w którym inwestor zobowiązany został do działania w oparciu o projekt architektoniczny oraz do wykonania prac budowlanych w zgodzie z przepisami prawa oraz do postępowania z zachowaniem architektury i struktury budynku wraz z zachowaniem norm bezpieczeństwa przeciwpożarowego, co skutkowało:

- błędem w ustaleniach faktycznych, polegającym na błędnym uznaniu, że zaskarżona uchwała przez swoją rzekomą nieprecyzyjność i blankietowość narusza interes powoda, a jej wykonanie może skutkować szeregiem negatywnych konsekwencji, gdyż rzekomo upoważnia W. J. do wykonania działań nieokreślonych, w sytuacji w której par. 3 uchwały szeroko, ale precyzyjnie określa granice prac na jakie zezwolono inwestorowi, zobowiązując

jednocześnie inwestora do postępowania z zachowaniem architektury i struktury budynku wraz z zachowaniem norm bezpieczeństwa przeciwpożarowego;

2. obrazę art. 25 ust. 1 ustawy z dn. 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w sytuacji, w której zaskarżona uchwała zobowiązuje inwestora do postępowania z zachowaniem architektury i struktury budynku wraz z zachowaniem norm bezpieczeństwa przeciwpożarowego i tym samym zabezpiecza interesy pozostałych współwłaścicieli nieruchomości w tym interesy powoda.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda zwrotu kosztów postępowania przed Sądem I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

**Powód** zaskarżył wyrok w części dot. pkt II wyroku, zarzucając naruszenie:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnych ustaleń faktycznych, to jest pominięcie okoliczności, iż treść uchwały nr (...) w zakresie § 1 i 2 jest niewykonalna albowiem brak w jej treści zgody wspólnoty mieszkaniowej na przebudowę części wspólnej budynku - ściany nośnej, a także

2. pominięcie okoliczności, iż właściciel lokali objętych uchwałą i równocześnie członek dwuosobowego zarządu pozwanej Wspólnoty naruszał już uprzednio przepisy ustawy - Prawo budowlane w związku z posadowieniem altany ogrodowej, a zatem nie daje rękojmi, iż wykonanie blankietowej w swej treści uchwały, odbędzie się z poszanowaniem przepisów obowiązującego prawa;

3. art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną interpretację i przyjęcie, że wyrażenie zgody na wybicie otworu w części wspólnej budynku między lokalami (...) jest dopuszczalne w świetle prawa, albowiem w sytuacji gdy wybicie takiego otworu nie będzie możliwe z uwagi na zagrożenie konstrukcji budynku, to pozwolenie nie zostanie wydane, podczas gdy:

a) uchwała jest niewykonalna, gdyż nie wyraża zgody na przebudowę części wspólnej budynku - ściany nośnej, a jedynie zgodę na wykonanie bliżej nieokreślonego otworu umożliwiającego przejście między lokalami,

b) wykonanie dowolnego otworu o nieokreślonych parametrach między lokalami prowadzi do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, gdyż tylko otwory drzwiowe nie są wliczane do powierzchni użytkowej pomieszczeń, a uchwała nie przesądza, iż planowany otwór ma być otworem drzwiowym,

c) wykonanie otworu między lokalami nie musi wymagać pozwolenia na budowę a jedynie zgłoszenia, co oznacza, iż organ architektoniczno-budowlany nie będzie prowadził postępowania wyjaśniającego przed wydaniem pozwolenia na budowę,

d) wnioskodawca przed podjęciem uchwały nie przedstawił żadnego projektu, czy nawet wstępnych założeń projektowych otworu, obejmującego w szczególności jego parametry, tak by później możliwa była weryfikacja przez wspólnotę mieszkaniową prawidłowości wykonania przebudowy ściany nośnej budynku,

e) uchwała nie zabezpiecza wspólnoty mieszkaniowej w zakresie ewentualnych roszczeń w przypadku powstania szkody w nieruchomości wspólnej, w tym szkód w innych lokalach w związku z wykonaniem otworu o nieokreślonych parametrach,

f) zgoda na dysponowanie nieruchomością wspólną wyrażona uchwałą ma charakter nieodwołalny, co narusza zasadę dbałości o interesy wspólnoty mieszkaniowej (zasadę prawidłowej gospodarki) w sytuacji gdyby realizacja uchwały naruszała jej interes,

g) uchwała nie określa - a zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki powinna - parametrów otworu oraz nie precyzuje, iż ma być to otwór drzwiowy, gdyż tylko taki nie powoduje zmiany powierzchni użytkowej lokalu, a tym samym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonej części wyroku i uchylenie zaskarżonej uchwały w zakresie § 1 i 2 (całości uchwały) oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje.

**Pozwana** wniosła o oddalenie apelacji powoda w całości oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania przed Sądem II instancji wg norm przepisanych.

**Powód** wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Obie apelacje są nieuzasadnione i podlegają oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Zarzut naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Okręgowy wszechstronnie rozważył cały materiał dowodowy i wyciągnął z niego trafne wnioski.

Prawidłowe są także rozważania prawne sądu I instancji i Sąd Apelacyjny je podziela.

Jeśli chodzi o apelację powoda, chybiony jest zarzut, że zaskarżona uchwała w zakresie par. 2 jest niewykonalna gdyż nie obejmuje zgody na przebudowę ściany nośnej. Wbrew apelującemu zakres udzielonej zgody nie budzi wątpliwości. Mocą uchwały wspólnota wyraziła zgodę W. J. i A. D. na wybicie otworu umożliwiającego przejście pomiędzy lokalem (...) i lokalem (...) oraz na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu art. 32 ust. 4 pkt 2 Prawa budowlanego.

Zgoda na wybicie otworu umożliwiającego przejście pomiędzy lokalami zawiera w sobie zgodę na związaną z wybiciem tego otworu przebudowę ściany i nie może być rozumiana inaczej jak zgoda na usytuowanie w tej ścianie drzwi.

Okoliczność, że właściciel lokali objętych uchwałą naruszył przepisy Prawa budowlanego w związku z posadowieniem altany ogrodowej nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Chybiony jest zarzut, że wybicie otworu drzwiowego między lokalami może doprowadzić do zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Przedstawienie projektu planowanego otworu, wskazanie jego parametrów, z uwagi na charakter i umiejscowienie otworu nie było konieczne dla podjęcia przez wspólnotę świadomej zgody.

Rację ma sąd I instancji, że wybicie otworu w ścianie nośnej wymaga projektu architektonicznego. W uchwale zaznaczono, że W. J. i A. D. zapewnią zgodność prac z przepisami (k.9). Brak jest podstaw do uznania, że konkretne położenie przejścia oraz jego wymiary mają wpływ na interesy powoda jako właściciela innego lokalu oraz na zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Uchwała nie wyłącza ani nie ogranicza odpowiedzialności inwestora za ewentualne szkody jakie mogą powstać na skutek wadliwego wykonania prac. Podstawę odszkodowania stanowiąc będą wówczas stosowne przepisy Kodeksu cywilnego. Aby podjąć konkretne prace budowlane inwestor musi dysponować projektem architektonicznym i pozwoleniem na budowę. W razie niedopełnienia w/w formalności wspólnota będzie mogła sprzeciwić się rozpoczęciu prac. Uchwała nie daje inwestorom podstaw do domagania się zwrotu kosztów inwestycji. Jej celem jest wyłącznie umożliwienie inwestorom wybicia otworu umożliwiającego przejście pomiędzy należącymi do nich lokalami, nie zmienia to charakteru ściany nośnej ani nie doprowadzi do połączenia lokali a tym samym nie wpłynie na prawa i obowiązki poszczególnych członków spółnoty. Dlatego apelacja powoda jako oczywiście bezzasadna uległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Jeśli idzie o apelację pozwanej, Sąd Apelacyjny podziela rozważania prawne sądu I instancji. Rację ma ten sąd, że zobowiązanie inwestora do działania zgodnie z obowiązującymi wymogami prawa oraz według projektu architekta jest



niewystarczające do przyjęcia, że par. 3 zaskarżonej uchwały nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesów powoda. Uchwała w par. 3 jest zbyt ogólnikowa i daje inwestorowi nadmierną swobodę co do zabudowy części powierzchni wspólnej. Z treści uchwały nie wynika, czy zabudowana część nieruchomości wspólnej o powierzchni 10,5 m<sup>2</sup> będzie nadal dostępna dla wszystkich członków wspólnoty, czy wyłącznie dla inwestorów i na jakich zasadach. Nie przedstawiono projektu architektonicznego, zatem projektant będzie miał swobodę co do opracowania projektu zabudowy. Nie wiadomo w jakie miejsce zostaną przełożone wszystkie systemy alarmowe i ratownicze, a nowe umiejscowienie tych systemów może mieć znaczenie dla komfortu użytkownika poszczególnych lokali. Sformułowanie, że zgoda udzielana jest w związku z połączeniem lokalu (...) i lokalu (...) wprowadza w błąd, bowiem według twierdzeń inwestorów chodzi wyłącznie o nieskrepowane przejście z lokalu do lokalu. Zajęcie nieruchomości wspólnej w celu połączenia lokali prowadziłoby do zmiany udziałów współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej wobec przyłączenia części tej nieruchomości do lokali. Sformułowanie „Wydzielenie i zabudowanie części patio” w związku z połączeniem lokali jest sformułowaniem blankietowym, wbrew apelacji nie wynika z niego, że chodzi wyłącznie o utworzenie przejścia pomiędzy lokalami. Wskazanie, iż chodzi o zabudowę patio także wprowadza w błąd, gdyż rzekomo w uchwale nie chodzi o miejsce na zewnątrz budynku ale wewnątrz. Rację ma sąd I instancji, że takie sformułowanie uchwały może prowadzić do konfliktu na tle realizacji uchwały, oraz że skutki wykonania uchwały mogą naruszać interesy członków wspólnoty, tego rodzaju przebudowa nieruchomości wspólnej wymaga przedstawienia członkom wspólnoty projektu architektonicznego określającego zakres prac i skutki dla współwłaścicieli, bez w/w danych nie sposób ustalić, czy planowane przedsięwzięcie nie narusza interesów wspólnoty. Wydawanie zgód blankietowych narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 u.w.l. jest nietrafny. Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej na podstawie art. 385 k.p.c.

Z uwagi na wynik rozstrzygnięcia, na podstawie art. 100 k.p.c. koszty postępowania zostały wzajemnie między stronami zniesione.

SSA Bernard Chazan SSA Ewa Kaniok SSA Przemysław Kurzawa