

Sygn. akt VIA Ca 780/12

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 6 grudnia 2012 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący – Sędzia SA– Urszula Wiercińska (spr.)**

**Sędzia SA– Aldona Wapińska**

**Sędzia SA– Ewa Śniegocka**

**Protokolant– sekr. sąd. Agnieszka Janik**

**po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2012 r. w Warszawie**

**na rozprawie**

**sprawy z powództwa K. Ł.**

**przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.**

**o uchylenie uchwał nr (...)**

**na skutek apelacji powoda**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie**

**z dnia 23 lutego 2012 r.**

**sygn. akt IV C 952/11**

**I zmienia zaskarżony wyrok nadając mu następującą treść:**

- 1. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. nr (...) z dnia 30 marca 2010 r.;**
- 2. oddala powództwo w pozostałej części;**
- 3. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania;**

**II oddala apelację w pozostałej części;**

**III znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt VI ACa 780/12**

## UZASADNIENIE

Powód K. Ł. wniósł o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W.: nr (...) z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie ustalenia sposobu obliczania ceny wykupu części wspólnych nieruchomości oraz nr (...) z dnia 4 kwietnia 2011 r., w części dotyczącej wyrażenia zgody właścicieli nieruchomości wspólnej na ponoszenie przez Wspólnotę niezbędnych kosztów naprawy dachów z funduszu remontowego (pkt 1 uchwały). Powód wniósł także o zasądzenie kosztów postępowania według norm przypisanych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 23 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo oraz postanowił o kosztach procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte o następujące ustalenia faktyczne i rozważania.

Powód K. Ł. wraz z żoną A. Ł. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej są właścicielami lokalu nr (...) w budynku przy ulicy (...) w W.. Z własnością lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 978/100000.

W dniu 30 marca 2010 r. na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. podjęto uchwałę nr (...), w której ustalono cenę sprzedaży części wspólnych nieruchomości, jako iloczyn metrów kwadratowych części wspólnych podlegających wykupowi, przez średnią cenę metra mieszkania w danym kwartale, pomnożoną przez współczynnik 0,5. Uchwała pozwala na zaproponowanie ceny potencjalnemu nabywcy części wspólnych i na podstawie tak obliczonej ceny i jej zaakceptowaniu, istniałaby możliwość podpisania umowy sprzedaży. Do sprzedaży Wspólnota przeznaczyła części korytarza bezpośrednio przylegające do lokali mieszkalnych i nadające się do przyłączenia do lokali, z tym, że koszty adaptacji mają ponosić nabywcy.

W dniu 4 kwietnia 2011 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) dotyczącą naprawy dachu. Na mocy przedmiotowej uchwały właściciele nieruchomości wyrazili zgodę na ponoszenie przez Wspólnotę niezbędnych kosztów naprawy dachów z funduszu remontowego. Ponadto uchwała wyrażała zgodę na pokrycie straty na eksploatacji wynikającej z napraw dachu w 2010 r. w kwocie 12.900 zł z zaliczek zgromadzonych na fundusz remontowy (pkt 2 uchwały nie został zaskarżony). Wspólnota od wielu lat boryka się z problemem przeciekających dachów, generalny przegląd pokrycia dachów ujawnił wiele usterek konstrukcyjnych, a w 2010 r. było najwięcej zalań lokali. Wspólnota na bieżąco zlecała naprawy dachu nad lokalami zgłaszającymi przecieki. Koszty napraw były pokrywane z funduszu remontowego.

Głosowanie nad uchwałami nastąpiło na podstawie indywidualnego zbierania głosów. W zebraniach, na których podejmowane były przedmiotowe uchwały powód nie brał udziału, został powiadomiony o terminach i tematyce zebrań. Powód otrzymał zawiadomienie i treść uchwał w połowie czerwca 2011r.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Powód nie wykazał, w oparciu o art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, że podjęte uchwały nie są zgodne z prawem, z umową właścicieli lokali albo naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób (niż przez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) naruszają jego interesy, jako właściciela.

Stosownie do art. 14 ustawy o własności lokali, właściciele lokali ponoszą koszty utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się m.in. wydatki na remonty i bieżącą konserwację części wspólnych nieruchomości. W tym też celu wspólnota może powoływać fundusz remontowy celem gromadzenia środków finansowych potrzebnych na bieżące, nagłe i nieprzewidywalne prace remontowe, jak w tym wypadku przeciekające dachy. Podjęta uchwała nr (...) nie rodziła żadnych ujemnych skutków dla powoda, a celowość naprawy przeciekających dachów jest oczywista. Jak wskazała strona pozwana uchwała została podjęta na wypadek konieczności podjęcia szybkiej decyzji, co do naprawy przeciekającego dachu, z tym, że w każdym przypadku, przed podjęciem decyzji, co do sposobu finansowania naprawy, prowadzona jest odpowiednia procedura. Po zgłoszeniu zalania komisja protokolarnie stwierdza fakt, następnie wykonawca identyfikował przyczyny i ustalał zakres prac naprawczych, negocjowana była cena usługi, po czym następował odbiór prac i płacono fakturę. Zatem nie ma możliwości, jak przedstawiał powód, by doszło do przekazywania pieniędzy z funduszu „nie wiadomo, na jaki cel i z jakiego powodu”.

Odnośnie uchwały nr (...) powód również nie przedstawił zarzutów, które pozwalałyby na przyjęcie, że uchwała została podjęta z naruszeniem jego praw czy też z naruszeniem porządku prawnego. Przyjęty mnożnik 0,5 został zaakceptowany przez większość członków Wspólnoty, jest korzystny finansowo dla Wspólnoty, skoro proponuje 0,5 aktualnej ceny jednego metra lokalu mieszkalnego w danym kwartale za metr korytarza, gdzie koszty adaptacyjne ponosi nabywca. O ile przekształcenie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej lokali wymaga jednomyslności

zainteresowanych, to do przyjęcia ceny za sprzedawane części wspólne wystarcza podjęcie stosownej uchwały. Sąd Okręgowy rozważając, czy uchwała nie narusza interesu skarżącego właściciela musi brać pod uwagę interesy pozostałych właścicieli lokali, przy czym powinny być one ocenione przez pryzmat szerokiej ochrony prawa własności. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez większość członków wspólnoty. Właściciele mogą podjąć każdą uchwałę, która dotyczy spraw wspólnoty oraz nie pozostaje w sprzeczności z porządkiem prawnym i zasadami współżycia społecznego. Postępowanie dowodowe nie uprawnia wniosku, że uchwała podjęta została w celu ewentualnej sprzedaży, jak twierdził powód, ciągów komunikacyjnych czy też części zieleni wokół budynków, a jedynie części korytarzowych.

Powyższy wyrok został zaskarżony przez powoda, który wniósł o jego zmianę przez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Powód zarzucił:

- 1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 3 ust. 1, art. 3 ust. 3 i 4 ustawy o własności lokali, naruszenie art. 22 pkt 8 ustawy o własności lokali, jak też art. 29 pkt 3 ustawy o własności lokali, naruszenie art. 22 pkt 8 ustawy o własności lokali oraz naruszenie uzasadnionego interesu właściciela lokalu,
- 2) naruszenie przepisów prawa podatkowego przez przyjęcie, że część współwłaścicieli we Wspólnocie może dokonywać wyceny bliżej nieokreślonych „części wspólnych nieruchomości objętych oddzielnymi uchwałami o sprzedaży” w oderwaniu od ich realnej wartości w celu dokonania sprzedaży,
- 3) ustalenie przez Sąd Okręgowy stanu faktycznego sprzecznego z dowodami przedłożonymi w sprawie.

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

Apelacja zasługuje na częściowe uwzględnienie. Sąd II instancji akceptuje ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy, natomiast nie podziela oceny prawnej dokonanej przez ten Sąd.

Kwestią wstępną do rozważenia prawidłowości zaskarżonego wyroku jest wyjaśnienie dwóch pojęć, tj. czynności zwykłego zarządu oraz czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Najczęściej przyjmuje się, że czynnościami zwykłego zarządu są bieżące sprawy związane ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia. Wszystko zaś, co się w tych granicach nie mieści, należy do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością. Z tym, że ocena charakteru czynności musi być dokonywana indywidualnie w odniesieniu do konkretnego stanu faktycznego (por. wyrok SN z dn. 13.04.1966r., II CR 24/66, LEX nr 5970). W orzecznictwie najczęściej wskazuje się, że podejmowanie działań zachowawczych, zmierzających do utrzymania istniejącego status quo nie może być zaliczone do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, o jakim mowa w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali (dalej u.w.l.). Tym samym nie może budzić rozsądnych wątpliwości, że do czynności zwykłego zarządu zalicza się np.: niezbędne remonty, naprawy, czynności organizacyjne zapewniające prawidłowe i sprawne funkcjonowanie nieruchomości, itp. W tego rodzaju sprawach zarząd ma możliwość samodzielnego podejmowania czynności, ponieważ art. 22 ust. 1 u.w.l. daje zarządowi kompetencje do samodzielnego podejmowania czynności mieszczących się w granicach zwykłego zarządu.

W konsekwencji, w ocenie Sądu Apelacyjnego, podejmowanie uchwały w sprawie wyrażenia zgody właścicieli nieruchomości wspólnej na ponoszenie przez pozwaną Wspólnotę niezbędnych kosztów naprawy dachów z funduszu remontowego, było zbędne. Niezbędne naprawy dachów w ramach funduszu remontowego stanowią czynność zwykłego zarządu, a zatem należą do samodzielných kompetencji zarządu. Nie jest to bowiem przebudowa nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. ani ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu w rozumieniu art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l. Ponadto niezbędne naprawy dachów w ramach funduszu remontowego w żaden sposób nie wpłyną na prawa czy obowiązki współwłaścicieli, jak też nie ograniczą ich prawa do korzystania z części wspólnej nieruchomości. Natomiast celowość przeprowadzenia napraw dachów, jak zauważa Sąd I instancji,

jest oczywista. Tym samym brak podstaw do wyeliminowania uchwały nr (...) z dnia 4 kwietnia 2011 r. pkt 1, z obrotu prawnego.

Natomiast zapewniając właścicielom lokali w art. 22 ust. 2 u.w.l. wpływ na podejmowanie ważnych decyzji dotyczących ich współwłasności i wprowadzając obowiązek wyrażania przez właścicieli lokali zgody (w podejmowanej przez nich uchwale) na podjęcie w stosunku do nieruchomości wspólnej czynności przekraczających zwykły zarząd, wprowadzono jednocześnie przykładowy wykaz czynności przekraczających zwykły zarząd. Katalog taki jest zawarty w art. 22 ust. 3 u.w.l., nie jest to jednak zbiór zamknięty, a umieszczone w nim czynności zostały wymienione tylko „w szczególności”, a więc należy przyjąć, że wszelkie inne czynności ważne dla właścicieli lub dla stanu i przeznaczenia nieruchomości są czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu i powodują konieczność uzyskiwania na ich podjęcie zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale. Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu należy zaliczyć wszystkie sprawy dotyczące zagospodarowania nieruchomości wspólnej, a więc również należy do nich przedmiot drugiej z zaskarżonych uchwał, tj. nr (...) z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie ustalenia sposobu obliczania ceny wykupu części wspólnych nieruchomości. Należy także zaznaczyć, że zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w przepisie przesłanek, tj.: uchwała nie jest zgodna z prawem, uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali, uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, uchwała w inny sposób (niż przez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który wnosi pozew o jej uchylenie. Wbrew zarzutom apelacji przedmiotowa uchwała nie jest sprzeczna z art. 3 u.w.l. Powołany przepis wprowadza zasadę ustalania wielkości udziału poszczególnych właścicieli lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej, a zaskarżona uchwała tej kwestii w żaden sposób nie dotyczy. Nieporozumieniem jest także zarzut naruszenia art. 29 ust. 3 u.w.l., albowiem uchwała nie wprowadza ograniczeń w prawach właścicieli lokali do kontroli zarządu. Natomiast, w ocenie Sądu Apelacyjnego, sposób ustalenia w zaskarżonej uchwale ceny sprzedaży części wspólnych nieruchomości, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Przedmiotowa uchwała wprowadza bowiem uniwersalny (ogólny) sposób ustalenia ceny sprzedaży części wspólnych, niezależnie od konkretnego przedmiotu sprzedaży. Nie budzi zaś wątpliwość, że cena sprzedaży zawsze powinna stanowić ekwiwalent przenieszonego prawa własności. Uniwersalizm przedmiotowej uchwały może naruszać tę regułę, a w konsekwencji i zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, w rozumieniu uzyskania przez wspólnotę ekwiwalentu za przeniesienie prawa do części wspólnych, co zawsze spowoduje dalsze ograniczenie części wspólnych nieruchomości. Dlatego też uchwała nr (...) z dnia 30 marca 2010 r. podlegała uchyleniu.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania w sprawie postanowiono stosownie do treści art. 100 k.p.c.