

***Sygn. akt I ACa 960/13***

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 11 grudnia 2013 r.***

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

Przewodniczący: SSA Robert Obrębski

Sędziowie: SA Roman Dzięczek (spr.)

SO del. Bogusława Jarmolowicz-Łochańska

***Protokolant: ref. staż. Julia Murawska***

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. Z. i A. Z.

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

w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki A. Z.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 15 kwietnia 2013 r.

sygn. akt XXIV C 1147/11

***1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym (1.) w części w ten sposób, że uchyla uchwałę nr(...) z dnia 3 grudnia 2011r. oraz uchwałę nr(...) z dnia 22 września 2011r. w zakresie objętym § 1 ust. 1 pkt 2 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) nr(...) w W., i w punkcie trzecim (3.) w ten sposób, że zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) nr(...) w W. na rzecz M. Z. i A. Z. kwoty po 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;***

***2. oddala apelację w pozostałej części;***

***3. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) nr(...) w W. na rzecz A. Z. kwotę 400 (czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.***

Sygn. akt I ACa 960/13

## UZASADNIENIE

Powodowie – M. Z. i A. Z. wnosili ostatecznie o uchylenie uchwał: nr (...) z 22 września 2011 r. oraz nr (...) z dnia 3 grudnia 2011 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) 1 w W. (dalej – Wspólnota Mieszkaniowa lub Wspólnota) oraz cofnęły pozew co do uchylenia uchwały nr (...) z dnia 3 grudnia 2011 r. wraz ze zrzeczeniem się roszczenia.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo co do uchylenia uchwał nr (...) umorzył postępowanie w zakresie odnoszącym się do uchwały nr (...) i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił m.in. że powodowie są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) nr(...) w W..

Uchwałą nr(...) z 22 września 2011 r. pozwana upoważniła zarząd Wspólnoty do przeprowadzenia czynności związanych z wykonaniem planu gospodarczego na rok 2011 w przedmiocie docieplenia budynku, w szczególności do: złożenia projektu budowlanego we właściwym organie celem uzyskania decyzji pozwolenia na budowę, przeprowadzenia procedury uzyskania kredytu bankowego przeznaczonego na sfinansowanie robót związanych z dociepleniem budynku, przeprowadzenie procedury wyboru wykonawcy docieplenia budynku spośród zebranych ofert oraz podpisanie z nim umowy na realizację prac, uzgodnienie z wybranym wykonawcą harmonogramu terminowego wykonania robót, innych czynności koniecznych do właściwego wykonania i odbioru robót oraz przekazania obiektu do użytkowania.

Punkt drugi tej uchwały określał zakres czasowy umocowania.

Uchwała nr (...) została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, a za podjęciem uchwały opowiedziało się 86,7 % udziałów. Uchwała weszła w życie 9 października 2011 r.

Sąd ustalił, że na zlecenie pozwanej zostały wykonane badania termowizyjne oraz audyt energetyczny budynku.

Uchwałą nr (...) z 3 grudnia 2011 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa udzieliła upoważnienia zarządowi Wspólnoty do przeprowadzenia czynności związanych z zawarciem z Gminą W. – D. U. umowy dzierżawy dotyczącej części działki (zgodnie z planem przedmiotowym działki), na której znajduje się nieruchomość wspólna, w szczególności do składania korespondencji kierowanej do przedstawicieli gminy w zakresie ustalenia warunków przyszłej umowy dzierżawy, podpisania umowy dzierżawy dotyczącej części działki oraz do innych czynności koniecznych do przeprowadzenia tego postępowania. Również ta uchwała została podjęta większością 86,7 % udziałów.

Sąd ustalił także, że mieszkańcy Wspólnoty Mieszkaniowej korzystają bezumownie z działek ewidencyjnych nr (...) przyległych do nieruchomości Wspólnoty o pow. 577 m<sup>2</sup>, których właścicielem jest(...)W.. Znajduje się na nich parking, śmietnik oraz teren zielony. Zadrzewiony teren o pow. ok. 70 m<sup>2</sup> znajduje się pod oknem (mieszkania) powodów.

Oceniając żądanie uchylenia obu uchwał Sąd Okręgowy, przywołując treść art. 25 ustawy o własności lokali (dalej – u.w.l.) uznał, że:

- w zakresie uchwały nr (...) powodowie nie wykazali naruszenia prawa, zasad prawidłowego zarządu, ani innego naruszenia ich interesów;

- w zakresie uchwały nr (...) powodowie nie wykazali uchybień, skutkujących koniecznością jej uchylenia.

Sąd zauważył, że uchwała dotycząca planu gospodarczego na rok 2011 została podjęta wcześniej i nie została zaskarżona. Natomiast przedmiotowa uchwała nr (...) ma charakter wykonawczy. Ocenił przy tym, że upoważnia ona zarząd do pojęcia czynności zwykłego zarządu.

Sąd nie podzielił zarzutu niegospodarności zarządu, albowiem powodowie go nie wykazali. Podkreślił także, że uchwała nie była ograniczona w czasie.

Co do samego aktu głosowania Sąd nie dopatrył się uchybień, w szczególności w świetle art. 36 kodeksu rodzinnego i opiekuńczego; nie doszło także do przejścia na system głosowania – jeden właściciel – jeden głos.

Odnosząc się do uchwały nr (...) Sąd uznał, że powodowie nie wykazali, aby Wspólnota zamierzała zawrzeć umowę dzierżawy, która obejmie fragment nieruchomości - działek, znajdujących się pod oknem (mieszkania) powodów.

Jednocześnie zauważył, że po zawarciu umowy dzierżawy Wspólnota Mieszkaniowa może ustalić inny sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości, a ewentualna uchwała w tym przedmiocie może być zaskarżona na podstawie art. 25 u.w.l. Przepisał żądaniu powodów chęć pozostawienia dotychczasowego sposobu korzystania z tej części nieruchomości wspólnej i uznał tę motywację za niedostateczną do uchylenia tej uchwały.

Sąd nie dopatrywał się także wadliwości w zawiadomieniu o podjęciu uchwały, skoro la powodowie brali udział w głosowaniu na zebraniu, a o treści uchwały zostali powiadomieni e-mailowi i zaskarżyli uchwałę w terminie.

O umorzeniu (co do uchwały nr(...)) Sąd orzekł na podstawie art. 355 w zw. z art. 203 § 1 k.p.c., a o kosztach procesu - na podstawie art. 98 k.p.c.

Od wyroku tego w części oddalającej powództwo i orzekającej o kosztach procesu apelację wniosła powódka – A. Z. zarzucając Sądowi pierwszej instancji naruszenie przepisów: art. 22 ust. 2 w zw. z art. 25 ustawy o własności lokali oraz art. 233 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c.

Wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonym zakresie i uwzględnienie powództwa ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest częściowo usprawiedliwiona.

Na wstępie, korygując ustalenia Sądu pierwszej instancji, stwierdzić należy, że treść uchwały nr (...) upoważnia zarząd Wspólnoty m.in. do wydzierżawienia części nieruchomości wspólnej na rzecz gminy (...)W., nie wskazując ani czasokresu, ani warunków, w tym celu - zawarcia takiej umowy. Jako taka, uchwała ta może i powinna być uznana za odnoszącą się do zgody na czynność przekraczającą zwykły zarząd albowiem w swym możliwym spektrum może obejmować trwale (na wiele lat) zadysponowanie tą częścią nieruchomości wspólnej, w sposób pozostawiony do uznania zarządu.

A skoro tak, ocena jej podjęcia w ramach kontroli sądowej (art. 25 ust. 1 u.w.l.), w szczególności przez pryzmat zasad prawidłowego zarządu oraz możliwego (potencjalnego) naruszenia interesów powodów musi mieć na uwadze, czy jej treść chroni dostatecznie interesy członków Wspólnoty, nie narusza ich i czy zgoda na zawarcie umowy dzierżawy określa istotne warunki takiego zadysponowania nieruchomością na rzecz podmiotu trzeciego, skoro z istoty dzierżawy wynika prawo dzierżawcy do całościowego, z wyłączeniem właściciela, korzystanie z wydzierżawianej nieruchomości i pobierania z niej pożytków (por. art. 693 k.c.).

W świetle treści uchwały (k. 12 akt dołączonych) swoboda zarządu jest nieograniczona. Uchwała nie zawiera ani wskazania czasokresu przyszłej umowy dzierżawy, warunków finansowych i innych jej zawarcia, ani wpływu przyszłej umowy na sposób dotychczasowego korzystania z nieruchomości wspólnej. A zatem ma rację powódka, że zarząd na jej podstawie może zawrzeć umowę, która może nie tylko ograniczyć jej możliwości korzystania w dotychczasowy sposób z części nieruchomości wspólnej, ale nawet wyłączyć ją z takiej możliwości, a nadto narazić na immisje, których aktualnie brak. To wszystko odbywałoby się – przy tak udzielonej zgodzie, bez jakiegokolwiek kontroli właścicieli lokali, czyniąc ich prawo określone w art. 22 ust. 3 u.w.l., iluzorycznym.

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.

Reasumując: w stosunku do uchwały nr (...) zachodziły podstawy do jej uchylenia w całości na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Podzielić należało również zarzuty apelacji - ale tylko w części - w zakresie odnoszącym się do uchwały nr (...)

Trafnie zauważył Sąd, że uchwała dotycząca planu gospodarczego na 2011 r. (k. 213 akt dołączonych) nie została zaskarżona i obejmuje w swej treści docieplenie budynku. Jednakże, co wynika z jej treści, nie określa sposobu finansowania tej inwestycji.

Niewątpliwie ustalanie zarówno zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej jak i innych form obciążania właścicieli lokali kosztami zarządu nieruchomości wspólnej jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd i wymaga uchwały właścicieli lokali. Przesądził o tym ustawodawca w treści art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l.

Zaskarżoną uchwałą nr (...) (k. 8) w jej § 1 ust. 1 pkt 2 Wspólnota Mieszkaniowa upoważniła zarząd do przeprowadzenia procedury uzyskania kredytu bankowego przeznaczonego na sfinansowanie robót związanych z dociepleniem budynku. Brak w uchwale jakichkolwiek danych dotyczących przyszłej umowy z bankiem co do kwoty kredytu, warunków, w tym terminu spłat kredytu (hipotetycznego, innego), rozłożenia ciężarów z tym związanych na właścicieli lokali, itp. W istocie więc, zarząd został upoważniony bez możliwości rzeczowej kontroli przez właścicieli, do zaciągnięcia zobowiązań mieszczących się w dyspozycji art. 23 ust. 3 pkt 3 u.w.l., bez wskazania jakichkolwiek warunków brzegowych, zabezpieczających interesy właścicieli.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego taka uchwała (w tej części), niewątpliwie odnosząca się do zamierzonych czynności przekraczających zwykły zarząd, narusza zasady prawidłowego zarządzania i może – przy jej realizacji w takiej formie – naruszać interesy właścicieli lokali.

W pozostałym zakresie apelacja nie miała usprawiedliwionych podstaw.

Sąd Okręgowy trafnie zauważył, że kwestia docieplenia została przesądzona w planie gospodarczym na 2011 r. a przedłużenie czasowe w zaskarżonej uchwale (§ 1 ust. 2 uchwały) jest gospodarczo usprawiedliwione.

Z tych względów, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c.