

Sygn. akt I ACa 1031/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Marta Sawicka
Sędziowie:	SSA Agnieszka Sołtyka (spr.) SSA Edyta Buczkowska-Żuk
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 16 września 2015 roku, sygn. akt I C 424/15

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

**SSA E. Buczkowska-Żuk SSA M. Sawicka SSA A. Sołtyka**

Sygn. akt I ACa 1031/15

## UZASADNIENIE

Powódka A. P., wniosła o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) numer (...) z 20 lutego 2015 roku, ponadto o zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu powódka wskazała w szczególności, iż uchwała ta narusza jej interesy, gdyż jest zmuszona w ciągu 14 dni dokonać wpłaty znacznej kwoty, podczas gdy co miesiąc uiszcza składkę na fundusz remontowy w kwocie 360 złotych. Jednocześnie zaakcentowała, iż niezrozumiałe dla niej jest, dlaczego prace projektowe nad przepustem komunikacyjnym nie mogą być opłacone ze środków dotychczas

uiszczonych na fundusz remontowy, a także podniosła, że wielokrotnie zwracała uwagę na konieczność wykonania innych, pilniejszych prac naprawczych przedmiotowej nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana wskazała, iż poza subiektywnym odczuciem, iż powódka nie jest w stanie dokonać na rzecz funduszu remontowego pozwanej wpłaty kwoty 5.574 złotych 36 groszy powódka w ocenie pozwanej nie wykazała zasadności swojego roszczenia. Bez znaczenia dla sprawy w ocenie pozwanej załączone są pisma powódki kierowane do zarządu pozwanej, natomiast istotnym wedle pozwanej jest to, iż powódka nie sprzeciwiła się planowanym przez pozwaną pracom i nie zaskarżyła uchwał numer 1 i numer 2, również z 20 lutego 2015 roku w sytuacji, gdy w obu tych uchwałach jest mowa, iż sfinansowanie zaplanowanych prac odbędzie się ze środków funduszu remontowego.

Wyrokiem z dnia 16 września 2015 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie w punkcie I uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. numer (...) z dnia 20 lutego 2015 roku, a w punkcie II zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. na rzecz powódki A. P. kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wyroku wygłoszonym ustnie w oparciu o treść przepisu z art. 328 § 1<sup>1</sup> k.p.c. Sąd I instancji wskazał na następujący stan faktyczny.

W dniu 20 lutego 2015 roku zostały podjęte następujące uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S.:

- nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie projektu i koncepcji przepustu komunikacyjnego w nieruchomości przy ulicy (...) oraz upoważnienia zarządu Wspólnoty do podpisywania umów opłaconych z funduszu remontowego.

- nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie przepustu komunikacyjnego w nieruchomości przy ulicy (...), koszt zostanie poniesiony z funduszu remontowego.

- nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na jednorazową wpłatę na fundusz remontowy z tytułu prac projektowych nad przepustem komunikacyjnym. Kwota do wpłacenia przez (...) wynosi 48.545, 64 złotych, kwota do wpłacenia przez panią A. P. wynosi 5.574, 36 złotych, zapłata nastąpi w ciągu 14 dni od podpisania uchwały.

Stan techniczny nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) jest zły. Na piętrze ponad lokalem powódki oraz poniżej wybite są szyby w oknach, nieocieplone są rury dopływu i odpływu wody, nie jest ocieplona ściana zewnętrzna w miejscu, gdzie została wyburzona oficyna. Nieruchomość nie jest na stałe zamieszkiwana przez żadnych lokatorów. W okresie letnim powódka wynajmuje swoje mieszkanie dla studentów. Utrzymywanie temperatury umożliwiającej zamieszkiwanie w lokalu w okresie zimowym jest niemożliwe z uwagi na fakt, iż pozostałe lokale, poza lokalem powódki są niezamieszkałe, są wybite okna, brak jest izolacji budynku od strony zewnętrznej. Nieruchomość przy ulicy (...) jest nieruchomością położoną wzdłuż tak zwanego D., na którym to znajduje się wiele lokali gastronomicznych, z których korzystają mieszkańcy S. oraz turyści. W zamyśle (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wykonanie przepustu komunikacyjnego w przedmiotowej nieruchomości umożliwiłoby swobodny dostęp z Deptaku B. do wnętrza kwartału.

Po dokonaniu takich ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo okazało się uzasadnione. Zdaniem Sądu, stan faktyczny w swoich głównych elementach nie był między stronami sporny. Spór natomiast dotyczył oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego. Podstawą prawną powództwa był artykuł 25 ustęp 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Artykuł ten stanowi, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do Sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie strona powodowa podnosząc, iż zaskarżona uchwała narusza jej interes, miała rację. Ustalony stan faktyczny sprawy wskazuje, iż nieruchomość objęta niniejszym postępowaniem, to budynek, który od wielu lat jest niezamieszkały w

sposób ciągły przez żadnego z lokatorów. Jego stan techniczny jest bardzo zły i wymaga natychmiastowych działań pozwalających na normalne funkcjonowanie w takiej nieruchomości przez lokatorów. Powódka systematycznie, bez zaległości uiszcza miesięczną i niebagatelną, bo w kwocie 360 złotych, składkę na fundusz remontowy. Pomimo, iż powódka realizuje swój obowiązek w sposób prawidłowy niestety z drugiej strony nie otrzymuje ekwiwalentności realizacji obowiązków zarządcy. Powódka, co zostało wykazane w postępowaniu, wielokrotnie zwracała się do zarządcy nieruchomości z prośbą o realizację podstawowych czynności dotyczących polepszenia stanu technicznego budynku. Prośby jej jednak pozostały bez odpowiedzi. Stąd też, w ocenie Sądu, dokonywanie inwestycji w ramach funduszu remontowego, na który to powódka winna dołożyć kwotę ponad 5.000 złotych narusza jej interes.

Zdaniem Sądu, interesem powódki jest doprowadzenie budynku do takiego stanu technicznego aby możliwe było w nim funkcjonowanie i zamieszkiwanie. Wykonanie tego przepustu w żaden sposób nie jest niezbędne dla funkcjonowania mieszkańców przedmiotowej nieruchomości. Tym bardziej obciążanie powódki tym zamysłem inwestycyjnym pozwanej Wspólnoty pozostaje ewidentnie w sprzeczności z jej interesem. Interesem powódki jest zabezpieczenie podstawowych potrzeb, jakimi jest możliwość zamieszkiwania w jej lokalu. W sytuacji, gdy nieruchomość nie nadaje się do zamieszkiwania, gdy nie ma podstawowych elementów niezbędnych do normalnego funkcjonowania, wykonywanie przepustu komunikacyjnego, którego sam projekt miał wynieść powódkę ponad 5000 zł, a (...) 50.000 zł było w ocenie sądu niezasadne.

Argumentacja strony pozwanej, iż skoro powódka nie zaskarżyła uchwały numer 1 i uchwały, numer 2 to niezrozumiałym jest domaganie się uchylenia uchwały numer 3, nie znalazła zrozumienia w ocenie Sądu. Podkreślono, że powódka zarówno w pozwie, jak i w argumentacji wyrażonej w odpowiedzi na zażalenie oraz już w Sądzie na rozprawie akcentowała, iż ma świadomość tego, że nieruchomość wymaga prac remontowych, na co godziła się w 2003 roku, na co też rozpytywała innych współwłaścicieli sąsiednich nieruchomości, jakiego rodzaju są to wydatki, wiedziała, że remont jest niezbędny, niemniej jednak wydatkowanie w tej sytuacji kwoty ponad 5.000 złotych na kolejne prace projektowe od samego momentu podjęcia tej uchwały były przez powódkę negatywnie oceniane. Wobec tego zaskarżyła uchwałę numer 3 uznając, iż jest to wystarczające dla ochrony jej interesów i zdaniem Sądu ocena powódki jest zasadna.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 i 99 k.p.c.

Z wyrokiem tym nie zgodziła się pozwana, składając apelację, w której wniosła o zmianę tego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania za obie instancje..

Pozwana zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie:

1. art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w sprawie i błędne przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że zaskarżona przez powódkę uchwała nr (...) narusza interesy powódki, pomimo niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego;

2. art. 233 § 1 w zw. z art. 232 i art. 3 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i błędne przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, iż zaskarżona uchwała nr (...) narusza interesy powódki, a tym samym przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów;

3. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez wadliwe sformułowanie uzasadnienia zaskarżonego wyroku, które uniemożliwia pełną kontrolę instancyjną.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje;**

Apelacja pozwanej okazała się niezasadna i jako taka nie zasługiwała na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Odwoławczego ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji, a także ocena prawna zgłoszonego przez powódkę żądania, w tym także dokonana przez ten Sąd wykładnia zastosowanych przepisów prawa są prawidłowe i nie budzą zastrzeżeń. Sąd Apelacyjny zatem w pełni akceptuje te ustalenia, jak również stanowisko Sądu I instancji i przyjmuje je za własne, czyniąc je integralną częścią poniższych rozważań.

W odniesieniu do zarzutów apelacyjnych w pierwszej kolejności należało zwrócić uwagę na bezzasadność zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zostało wygłoszone ustnie w oparciu o treść przepisu z art. 328 § 1<sup>1</sup> k.p.c. Sąd I instancji przedstawił w nim podstawę faktyczną rozstrzygnięcia oraz wyjaśnił podstawę prawną wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Co do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 w zw. z art. 232 i art. 3 k.p.c. to także w ocenie sądu odwoławczego okazał się on nieuzasadniony, choć faktycznie Sąd Okręgowy nie dokonał w ramach ustnego uzasadnienia wyroku analizy uchwał pozwanej z dnia 3 kwietnia 2015 r. nr (...) i (...). Uznaje jednak Sąd Apelacyjny, że w istocie pominięcie tych uchwał w rozważaniach tego Sądu nie miało istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Wskazane uchwały nie eliminowały bowiem z obrotu prawnego zaskarżonej uchwały nr (...) r. z dnia 20 lutego 2015 r. W szczególności, z treści uchwały nr (...) nie wynika taki skutek. Wbrew twierdzeniu skarżącej, uchwała nr (...) nie została ostatecznie przez pozwaną uchylona, poprzez podjęcie uchwały nr (...) wyrażającej zgodę jedynie na „reassumpcję” uchwały nr (...) z dnia 20 lutego 2015 r. Konsekwencją wspomnianej „reassumpcji” było podjęcie przez pozwaną uchwały nr (...). Jak natomiast wynika z porównania treści uchwały nr (...) z zaskarżoną uchwałą nr (...) r. ta pierwsza wprowadza jedynie inny (dłuższy) termin wpłaty przez powódkę kwoty 5574,36 zł, z tytułu prac projektowych nad przepustem komunikacyjnym, niż zaskarżona uchwała. Wskazane uchwały de facto potwierdzały jednak plany wspólnoty, która zarówno w zaskarżonej uchwale nr (...), jak i w uchwale (...) wyraziła wolę dokonania przez członków wspólnoty dodatkowej i jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy z tytułu prac projektowych nad przepustem komunikacyjnym. Kwota do wpłacenia przez (...) wynosi 48545,64 zł, a kwota do wpłacenia przez A. P. wynosi 5574,36 zł. Tymczasem, powódka kwestionowała zaskarżoną uchwałę właśnie w zakresie planowanej inwestycji i sposobu jej sfinansowania co do zasady, nie tylko w zakresie terminu uiszczenia przez nią wskazanej kwoty.

Należy bowiem zauważyć, że stan faktyczny w zakresie stanu technicznego budynku, w którym znajduje się lokal powódki był w zasadzie niesporny. Jak ustalono stan ten jest katastrofalny i wymaga przeprowadzenia wielu pilniejszych napraw i remontów, niż sporządzenie projektu, a następnie samego przepustu komunikacyjnego, którego dotyczy zaskarżona uchwała. Jak przy tym wynika z niekwestionowanych ustaleń Sądu I instancji, powódka wielokrotnie zgłaszała konieczność przeprowadzenia pilnych napraw (jak np. naprawa rynien, wstawienie okien w lokalach niezamieszkałych, ocieplenie ścian elewacji oraz rur odpływu i dopływu wody), które pozwoliłyby jej na korzystanie z lokalu, którego jest właścicielką zgodnie z jego przeznaczeniem. Zgłoszenia te pozostały jednak bez skutku, pomimo, że powódka ponosi znaczne koszty partycypacji w funduszu remontowym. W świetle powyższego, zarzuty powódki w stosunku do zaskarżonej uchwały okazały się zasadne, co skutkowało uwzględnieniem powództwa i uchyleniem zaskarżonej uchwały nr (...), która niewątpliwie narusza interesy powódki.

Niezasadny bowiem okazał się zarzut wyrażony w apelacji, dotyczący naruszenia art. 25 § 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i błędne przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że zaskarżona przez powódkę uchwała nr (...) narusza interesy powódki, pomimo niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego. W uzasadnieniu apelacji skarżąca doprecyzowała, że wobec niezaskarżenia uchwał nr 1 i 2 z dnia 20 lutego 2015 r. zaskarżenie tylko uchwały nr (...) może być jedynie przejawem naruszenia subiektywnego interesu powódki tym zakresie. Pozwana nie wskazała jednak na poparcie swojego twierdzenia w tym zakresie żadnych argumentów. Za takie nie można bowiem uznać przytoczenia fragmentów wyroków Sądu Apelacyjnego w Szczecinie (z dnia 8 maja 2014 r. I ACa 778/13 oraz z dnia 27 lutego 2014 r. I ACa 867/13). Sąd odwoławczy w obecnym składzie podziela przytoczone przez apelującą zapatrywania wyrażone we wskazanych wyrokach, jednak brak jest podstaw, aby zmienić zaskarżony wyrok w postulowanym zakresie i uznać, że zaskarżona uchwała nie narusza interesów powódki. W jej ramach planuje się bowiem dokonanie inwestycji, która ma jedynie polepszyć komunikację pomiędzy dwiema częściami budynku, podczas gdy sam budynek niszczeje i wymaga wielu prac zachowawczych, o których była mowa

powyżej. Ponadto, skarżąca nie podała słusznego interesu wspólnoty, który miał być chroniony zaskarżoną uchwałą i wyprzedzał interes powódki, w takim stopniu, aby uzasadnić realizację wątpliwego, w świetle zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, projektu przepustu komunikacyjnego, finansowanego dodatkowo ze znacznych środków powódki, które ta miałaby uiścić w ramach dodatkowej wpłaty, niezależnie od sum uiszczanych na fundusz remontowy. Podkreśla się bowiem w doktrynie, że jako uchwałę naruszającą interes właściciela lokalu należy traktować uchwałę mającą na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty, tj. uchwałę prowadzącą do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. Sąd badając zasadność podjętej uchwały powinien nadto wziąć pod uwagę jej celowość, rzetelność i gospodarność (R. Strzelczyk, A. Turlej, Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2007, s. 443), których to kryteriów nie spełnia zaskarżona uchwała.

Nieuzasadniona okazała się również argumentacja skarżącej, że skoro powódce zależałoby na realizacji innych potrzeb remontowych dotyczących budynku przy ul. (...) w S., to nie dopuściłaby do wejścia w życie uchwał nr (...) i (...), które zezwalają na uruchomienie działań pozwanej w zakresie zaprojektowania i wykonania przepustu komunikacyjnego i co więcej z środków funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej, której członkiem jest powódka. Jak słusznie wskazał Sąd I instancji, powódka ma świadomość tego, iż nieruchomość wymaga prac remontowych, na co godziła się w 2003 roku, niemniej jednak wydatkowanie w tej sytuacji jedynie od niej kwoty ponad 5.000 złotych na kolejne prace projektowe dotyczące inwestycji, która w żaden sposób nie przyczyni się od poprawy podstawowych potrzeb nieruchomości, w tym zabezpieczenia go przed niszczeniem, od samego momentu podjęcia tej uchwały było przez powódkę negatywnie oceniane. Nadto, uchwały nr (...) i (...) z dnia 20 lutego 2015 r. charakteryzują się wyższym stopniem ogólności w stosunku do zaskarżonej uchwały nr (...), która w swojej treści zawiera doprecyzowanie o wysokość konkretnej kwoty, którą obciążona miała zostać powódka i termin jej uiszczenia. Wobec tego zaskarżenie jedynie uchwały nr (...) należało uznać za dopuszczalne. W przypadku zaskarżenia jedynie uchwał nr (...) i (...) powódka mogła się narazić na zarzut blokowania jakichkolwiek prac mających na celu poprawę warunków w przedmiotowej nieruchomości. Tym przecież powódka nie sprzeciwia się, jednakże wyraża uzasadnione w ocenie sądu odwoławczego zapatrywanie, że najpierw należy wykonać prace pilniejsze, tak, by budynek spełniał swe funkcje mieszkalne, a w dalszej kolejności możliwe jest dokonywanie inwestycji służących nie tylko interesom członków tej wspólnoty, ale i mieszkańcom miasta oraz turystom.

Końcowo też wskazać należy, że powódka jest członkiem pozwanej wspólnoty, który ze względu na niewielką ilość posiadanych udziałów nie ma wpływu na decyzje podejmowane przez większościowego członka wspólnoty. To jednak nie może skutkować podejmowaniem takich uchwał, które w istocie pozbawiają powódkę możliwości korzystania z prawa do lokalu, którego jest właścicielką. Do tego natomiast prowadzi preferowana przez pozwaną kolejność inwestycji dotyczących nieruchomości wspólnej.

Z tych względów apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego wydano stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu- art. 98 i 99 k.p.c., zasądzając od pozwanego na rzecz powódki koszty zastępstwa procesowego, których podstawę stanowi § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 roku pozycja 461).

SSA E. Buczkowska-Żuk SSA M. Sawicka SSA A. Sołtyka