



Sygn. akt IV CSK 383/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)
SSN Marian Kocon
SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa K. P.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej D.
przy ulicy K. w J.
o uchylenie uchwały,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 29 listopada 2018 r.,
skargi kasacyjnej powódki
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 15 lutego 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

- 1) oddala skargę kasacyjną,**
- 2) nie obciąża powódki kosztami postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka K. P. wniosła o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej „D.” przy ul K. w J. podjętych dnia z dnia 24 stycznia 2015 r. oznaczonych numerami 2/2015, 3/2015 oraz 4/2015.

W uzasadnieniu powódka podała, że zaskarżone uchwały godzą w jej interes majątkowy, są sprzeczne z prawem oraz naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wnosila o oddalenie w całości powództwa. Wyrokiem z dnia 24 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w G. powództwo oddalił i obciążył powódkę kosztami postępowania. Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa obejmuje budynek, w skład którego wchodzi 71 samodzielnych apartamentów turystyczno - wypoczynkowych oraz jeden lokal - Hotel (...). Zarządcą nieruchomości pozwanej Wspólnoty, na podstawie umowy o sprawowaniu zarządu nieruchomością wspólną, jest D. spółka z o.o. w G. Powódka jest współwłaścicielką (w udziale 1/2) położonego w tym budynku lokalu niemieszkalnego oznaczonego numerem 364, o powierzchni 38 m.kw. Łączny udział w nieruchomości wspólnej związany z prawem odrębnej własności tego lokalu wynosi 569/100.000. Pomiędzy współwłaścicielami została zawarta umowa określająca sposób korzystania z nieruchomości wspólnej. W umowie tej określono, że w budynku Wspólnoty znajduje się Hotel (...) oraz apartamenty wypoczynkowo-turystyczne. Nieruchomość wspólna obejmuje m.in. tarasy i balkony. Właściciel Hotelu jest uprawniony do korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie, w jakim nie narusza to praw właścicieli w odniesieniu do lokali i nieruchomości wspólnej. W umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 30 czerwca 2005 r. powódka oświadczyła, że znana jest jej treść umów o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej i sposobie zarządu i że zobowiązuje się wypełniać wszystkie ich postanowienia oraz wyraża zgodę na ustalony sposób korzystania z nieruchomości wspólnej. W dniu 24 stycznia 2015 r.

odbyło się zebranie pozwanej Wspólnoty, na którym zostały m.in. podjęte uchwały nr 2/2015, 3/2015 i 4/2015.

Uchwała nr 2/2015 dotyczyła wyrażenia zgody na dokonanie przez „D.” spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. na jej koszt nadbudowy i rozbudowy polegającej na powiększeniu lokalu Hotelu (...) poprzez przebudowę znajdującej się w Hotelu (...) na poziomie 16,60 kawiarni na restaurację i zwiększenie jej projektowanej powierzchni o 290,0 m², nie więcej jednak niż o 300,0 m², która to restauracja wejdzie w całości w skład Hotelu (...), jako odrębnego lokalu.

W uchwale nr 3/2015 właściciele lokali wyrazili zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie dokonanie nadbudowy i rozbudowy oraz na odpowiednią zmianę wysokości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej bez wynagrodzenia na rzecz właścicieli lokali.

W nawiązaniu do podjętych uchwał właściciele lokali podjęli uchwałę nr 4/2015, na mocy której udzielili zarządcy „D.” spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G. pełnomocnictwa do składania wszelkich oświadczeń oraz dokonywania wszelkich czynności w celu wykonania tych uchwał. Za wszystkimi wymienionymi uchwałami zostały głosowało 68362/100000 udziałów, przeciwko 2066/1000000 a wstrzymało się od głosu 1165/1000000 głosów.

Wobec bezspornego w tym zakresie stanu faktycznego Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności dokonał oceny uchwał pod kątem ich zgodności z przepisami prawa i uznał, że przedmiotowe uchwały zostały podjęte w przewidzianej formie i zostały przyjęte wymaganą większością głosów, przy czym zastrzeżenie co do formy przewidzianej w art. 22 ust. 2 z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz.U.2000.80.903 dalej jako u.w.l.) dotyczyło według Sądu zarówno uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu jak również udzielenia pełnomocnictwa do zawierania umów przekraczających zakres zwykłego zarządu.

W ocenie Sądu Okręgowego, podjęte uchwały nie naruszały też art. 12 ust. 2 u.w.l. zgodnie z którym pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej

służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. W ocenie Sądu pierwszej instancji, brak było podstaw do przyjęcia, że przychodem z nieruchomości wspólnej w rozumieniu powyżej cytowanego przepisu jest wartość, jaką miałyby nowopowstała powierzchnia nieruchomości, która miałyby przypaść jednemu z członków wspólnoty, który w całości poniesie koszty jej powstania. Wymieniony przepis odnosi się, zdaniem sądu, do kwestii związanych ze współkorzystaniem z nieruchomości wspólnej, ponoszenia w związku z tym wydatków związanych z jej utrzymaniem i korzystaniem, a także pożytków i przychodów, które uzyskiwane są z tych części wspólnych. Sąd Okręgowy podkreślił, że zgodnie z umową o ustaleniu sposobu korzystania z części wspólnej, przedmiotowy taras przydzielony jest do wyłącznego korzystania właścicielowi lokalu (kawiarni) przylegającego do tarasu, a tym samym wyłącznie jego powinny obciążać wydatki związane z jego utrzymaniem i wyłącznie on powinien korzystać z pożytków i przychodu jakie przynosi. Zatem nie można przyjąć, iż taras stanowi część wspólną przeznaczoną do współkorzystania przez wszystkich współwłaścicieli, co mogłoby uzasadniać stosowanie art. 12 ust. 2 wskazanej ustawy zwłaszcza, iż dostęp do niego możliwy jest tylko z jednego lokalu i nawet bez zawarcia umowy o sposobie korzystania, służy do wyłącznego użytku właściciela tego lokalu.

Sąd Okręgowy podkreślił, że rozważenie czy zaskarżone uchwały naruszają interes powódki lub zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną zależy od inicjatywy strony powodowej, która powinna sformułować odpowiednie zarzuty merytoryczne i wyjaśnić, na czym dokładnie miałyby polegać naruszenie jej interesu, jako właściciela lokalu. W treści pozwu podniesiono, że zgoda na nieodpłatne wyodrębnienie lokalu na rzecz właściciela Hotelu spowoduje, że powódka, jak i pozostali współwłaściciele utracą majątek, którego wartość jest różnicą wartości powstałych pomieszczeń i nakładów koniecznych na ich wybudowanie. Powódka swoją stratę określiła ostatecznie na kwotę 56.900 zł. Twierdzenia te nie zostały poparte żadnymi dowodami, a za szkodę powódki

można byłoby uznać jedynie spadek wartości przysługującego jej prawa do lokalu, z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej. Okoliczności tej powódka także nie udowodniła, a także nie złożyła wniosków dowodowych, które mogłyby wykazać zmianę wartości przysługującego jej prawa własności, a na niej spoczywał taki obowiązek zgodnie z art. 6 k.c. Zmiana wysokości udziału w częściach wspólnych będzie niezauważalna dla ewentualnego nabywcy lokalu powódki. Poza tym, skoro nastąpi zmniejszenie udziału powódki w nieruchomości wspólnej, tym samym powódka będzie ponosiła niższe koszty związane z utrzymaniem tych części wobec braku umowy właścicieli lokali, która inaczej kształtowałaby ponoszenie wydatków na części nieruchomości wspólnej przyznane do wyłącznego korzystania poszczególnym właścicielom.

Według Sądu Okręgowego, powódka nie udowodniła także, że przedmiotowe uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, gdyż nie precyzują terminów poszczególnych czynności, zasad przeprowadzenia inwestycji i użytkowania nowopowstałych pomieszczeń po ich powstaniu, a przed wyodrębnieniem. Z dokonanych ustaleń wynika, że przedstawiono każdemu z właścicieli graficzną koncepcję przebudowy, w uchwałach wskazano projekt w oparciu, o który miałyby nastąpić przebudowa, a każdy z właścicieli miał możliwość zapoznania się z tym dokumentem. Ponadto na zebraniu, na którym podjęto zaskarżone uchwały wskazano planowany sposób przeprowadzenia inwestycji, w tym termin rozpoczęcia inwestycji i uciążliwości związane z jej rozpoczęciem dla właścicieli lokali.

Mając powyższe na uwadze Sąd na mocy art. 25 ustawy o własności lokali *a contrario* oddalił powództwo.

Wyrokiem z dnia 15 lutego 2017 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił w całości apelację, jaką od tego orzeczenia wywiodła powódka. Sąd Apelacyjny, aprobuując dotychczasowe ustalenia i przyjmując za własne, nie podzielił częściowo oceny prawnej, którą przedstawił sąd pierwszej instancji i uznał, że zastrzeżenie formy prawem przewidzianej w art. 22 ust. 2 u.w.l. odnosi się tylko uchwały udzielającej zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do dokonania czynności przekraczającej zwykły zarząd. Jednakże przyjęcie takiego stanowiska nie wpłynęło na prawidłowy

wniosek sądu I instancji, że zaskarżone uchwały zostały podjęte w formie przewidzianej przez prawo.

Za zasadne ocenił Sąd Apelacyjny dotychczasowe stanowisko, że uchwała prowadząca do zmiany wielkości wysokości udziałów została podjęta zgodnie z przepisami prawa - przez większość właścicieli lokali.

W ocenie Sądu drugiej instancji brak było podstaw do przyjęcia, że przychodem z nieruchomości wspólnej w rozumieniu art. 12 ust. 2 u.w.l. jest wartość jaką miałyby nowopowstała części lokalu do którego włączona ma być dokonana nadbudowa. Należy bowiem zwrócić uwagę, że wspólnota nie będzie partycypować w kosztach nadbudowy, albowiem w całości poniesie jeden z członków wspólnoty - właściciel Hotelu (...). Także powódka indywidualnie nie będzie ponosić nakładów lub wydatki w związku z rozbudową, a więc brak będzie podstaw do jakiegokolwiek rekompensaty na jej rzecz z tego tytułu.

Wkład wspólnoty w rozważaną nadbudowę ogranicza się do udostępnienia części nieruchomości wspólnej (nie więcej niż 300 m²). Wobec tego tylko wartość tej powierzchni z nieruchomości wspólnej mogłaby być potraktowana jako wkład w rozbudowywany lokal i tylko z tego tytułu mógłby się należeć wspólnocie, czy jej członkom przychód z nieruchomości wspólnej. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, aby dokonać oceny treści uchwały w tych kategoriach, strona powodowa powinna była wykazać, czy i jaki w związku z tym poniosła uszczerbek odpowiedni do wielkości posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej, co wymagało złożenia wniosków dowodowych, które mogłyby wykazać zmianę wartości przysługującego jej udziału w prawie własności w nieruchomości wspólnej. Sąd Apelacyjny wskazał, że zwiększenie nowo powstałego lokalu wskutek przebudowy i zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej skutkować będzie odciążeniem (zmniejszeniem) właścicieli lokali poprzez niższy ułamek w nieruchomości wspólnej od opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Według Sądu drugiej instancji, zaskarżone uchwały nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Przed podjęciem zaskarżonych uchwał każdemu z właścicieli lokali przedstawiono koncepcję graficzną przebudowy, jak również w treści uchwał wskazano projekt budowlany, w

oparciu o który nastąpi przebudowa. Poza tym, przed przystąpieniem do głosowania, pozwana przekazała właścicielom lokali wszelkie niezbędne do podjęcia zaskarżonej uchwały informacje.

Ponieważ nie zostało wykazane, że zaskarżone uchwały były niezgodne z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali, albo naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością lub naruszały w inny sposób interesy powódki, Sąd Apelacyjny oddalił w całości apelację.

Powódka wniosła skargę kasacyjną zarzucając naruszenie art. 25 ust. 1 u.w.l. przez przyjęcie, że zaskarżone uchwały nie są niezgodne z prawem, nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie naruszają interesu powódki. Na tej podstawie powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W myśl art. 25 ust. 1 u.w.l., właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Z czterech wymienionych w tym przepisie przesłanek zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej powództwo w przedmiotowej sprawie zostało oparte na niezgodności uchwał z przepisami prawa, z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszeniu interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Niezgodność z przepisami prawa dotyczy zarówno naruszenia podjętą uchwałą przepisów prawa materialnego, jak również wad związanych z jej podjęciem. Kwestie związane z zachowaniem warunków formalnych wspólnot mieszkaniowych wynikających z treści art. 22 ust. u.w.l. były już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego. W wyroku z dnia 6 lipca 2016 r., IV CSK 680/15 (OSNC 2017, Nr 4, poz. 48), wydanym na tle sporu toczącego się między stronami niniejszej sprawy, dotyczącego również prawidłowości uchwały wspólnoty mieszkaniowej Sąd Najwyższy, nawiązując do wcześniejszego orzecznictwa (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2010 r., III CZP 127/09, OSNC-ZD

2010, nr C, poz. 96; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2011 r., II CSK 23/11, nie publ.), przyjął, że przewidziane w art. 22 ust. 2 u.w.l. wymaganie podjęcia przez właścicieli lokali uchwały "w formie prawem przewidzianej" dotyczy tylko uchwały udzielającej zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, nie dotyczy zaś uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie przez zarząd takiej czynności. Pogląd ten zaaprobował Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lipca 2017 r., wydanym również w sprawie z udziałem tych samych stron (sygn. akt IV CSK 478/16, nie publ.) uzupełniając dotychczasowe argumenty wynikające z wykładni historycznej i celowościowej. W tym samym wyroku Sąd Najwyższy zakwestionował przyjęte w sprawie stanowisko, że wynagrodzenie właściciela lokalu związane ze zmianą wysokości jego udziału w nieruchomości wspólnej jest przychodem z rzeczy wspólnej, a prawo do tego wynagrodzenia jest prawem podmiotowym właściciela, o którym nie może decydować wspólnota w drodze uchwały, lecz jedynie on sam jako jedyny uprawniony w ramach posiadanego udziału. Sąd Najwyższy uznał, że skoro właściciele lokali mogą zadecydować o wyrażeniu zgody na rozbudowę (nadbudowę), która pociąga za sobą konieczność zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej to należy uznać, że kompetencja uchwałodawcza wspólnoty obejmuje również określenie "warunków" zgody, a więc także to, czy zmiana wysokości udziałów wiąże się z obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia. Uwzględniając wskazane racje należy uznać, iż bezpodstawne są te zarzuty skargi kasacyjnej, które jako przyczynę uchylenia uchwał upatrują w ich sprzeczności z prawem.

Zarzut naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, powinien podlegać ocenie przez pryzmat celowości wykonania danego zadania objętego uchwałą, jak również kosztów jego wykonania. Kontrola w tym przedmiocie musi być dokonywana, tak samo zresztą jak w przypadku innych przewidzianych w tym przepisie przesłanek, indywidualnie w realiach danej sprawy, przy uwzględnieniu specyfiki celu, w jakim została podjęta zaskarżona uchwała. O naruszeniu tej zasady można mówić, gdy z punktu widzenia funkcjonowania wspólnoty realizacja danego zamierzenia jest zbyteczna, nieprzygotowana, ryzykowna gospodarczo. Wbrew stanowisku skarżącej z ustaleń dokonanych

w sprawie wynika, że każdemu właścicieli lokali przedstawiona została graficzna koncepcja przebudowy, w uchwałach wskazane zostały projekty, według których miała nastąpić przebudowa. Ponadto na zebraniu, na którym podjęto zaskarżone uchwały wskazano planowany termin rozpoczęcia inwestycji.

Odrębną kwestią - która musi być również rozstrzygana *a casu ad casum* - jest ocena, czy uchwała wyrażająca zgodę z zastrzeżeniem nieodpłatności narusza interesy poszczególnych właścicieli lokali (art. 25 ust. 1 u.w.l.). Pojęcie "interesów" na gruncie art. 25 u.w.l. rozumiane jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu cytowanego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Aby dokonać oceny treści uchwały w tych kategoriach, strona powodowa powinna zgłosić zarzuty merytoryczne co do zaskarżonych uchwał i należycie je uzasadnić, w tym przede wszystkim wykazać, na czym dokładnie miałyby polegać naruszenie jego interesu jako właściciela (por. m.in. – nie publ. wyroki Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 1 października 2015 r. I ACa 320 /15, Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 4 września 2015 I ACa 671/15, z dnia z dnia 23 marca 2016 r. I ACa 1766/15 oraz z dnia 22 listopada 2017 r., I ACa 435/17).

Jak wskazał Sąd Najwyższy na gruncie podobnego przedmiotu sporu w sprawie IV CSK 478/16 o naruszeniu interesów poszczególnych właścicieli lokali mogą decydować różne okoliczności, m.in. to, kto ponosi koszty nadbudowy czy rozbudowy i jaki wpływ wywiera ona na możliwość korzystania lub czerpania korzyści z już istniejących lokali oraz ich wartość. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały, musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu między dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka.

Poprzestanie przez powódkę na twierdzeniach, że wartość, jaką miałyby nowopowstała, jeszcze niezabudowana powierzchnia nieruchomości, zostało słusznie ocenione przez Sąd Apelacyjny, jako nie stanowiące dostatecznej podstawy do

stwierdzenia, iż uchwała wspólnoty zezwalająca na taką rozbudowę narusza interes powódki, zwłaszcza jeśli z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych wynika, że niewątpliwie wszystkie koszty nadbudowy czy rozbudowy ma ponieść właściciel lokalu Hotelu (...). Przebudowa i rozbudowa ma objąć taras, do którego dostęp jest możliwy tylko z jednego lokalu i faktycznie służy do wyłącznego użytku właściciela tego lokalu. Dlatego zgodnie z umową o ustaleniu sposobu korzystania z części wspólnej, przedmiotowy taras przydzielony jest do wyłącznego korzystania właścicielowi lokalu (kawiarni) przylegającego do tego tarasu. Sąd Apelacyjny podkreślił też, że powódka nie wykazała aby zmniejszyła się wartość przysługującego jej prawa własności na skutek zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej i zabudowy tarasu, z którego korzystał i do którego dostęp miał wyłącznie właściciel lokalu mający dokonać rozbudowy.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną powódki. Najwyższy na podstawie art. 102 w zw. z art. 391 § 1, 398²¹ k.p.c. uwzględniając charakter sprawy i sytuację powódki odstąpił od jej obciążenia kosztami postępowania kasacyjnego.

aj