



Sygn. akt IV CSK 466/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa K. P. i J. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "D,"

przy ul. K. w J.

o uchylenie uchwały,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 29 listopada 2018 r.,

skargi kasacyjnej powódek od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 24 stycznia 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala skargę; nie obciąża skarżących kosztami
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 24 stycznia 2017 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w G. z dnia 10 lipca 2014 r. w ten sposób, że oddalił żądanie powódek K. P. i M. P. uchylenia uchwały nr 3/2013 z dnia 15 czerwca 2013 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej „D,” w J.

Sąd ustalił, że powódki są współwłaścicielkami po połowie jednego z 71 apartamentów turystyczno - wypoczynkowych położonych w budynku przy ul. K. w J. i członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej „D,” (dalej także: Wspólnota), tworzonej przez właścicieli tych lokali oraz właściciela lokalu, w którym prowadzony jest Hotel S. Na mocy umowy z dnia 19 maja 2005 r. właściciele lokali określili sposób zarządu nieruchomością wspólną, powierzając zarząd „D.” spółce z o. o. z siedzibą w G. (dalej także: Zarządca).

Na zebraniu Wspólnoty w dniu 2 grudnia 2006 r. podjęto uchwałę nr4/XI/2006, w której - z odwołaniem do art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (obecnie tekst jednolity z 2015 r., poz. 1892 ze zm.; dalej także: u.w.l.) - wyrażono zgodę na dokonanie przez właściciela Hotelu S. określonej nadbudowy (rozbudowy) „D.” oraz na „odpowiednią” zmianę wysokości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej, bez wynagrodzenia na ich rzecz (pkt 1 uchwały). W punkcie 2 uchwały udzielono Zarządcy pełnomocnictwa do składania wszelkich oświadczeń oraz dokonywania wszelkich czynności w celu wykonania uchwały właścicieli lokali w przedmiocie udzielenia zgody.

Uchwała ta - zaprotokołowana w zwykłej formie pisemnej - nie była zaskarżona, a podjęta na jej podstawie rozbudowa została wykonana.

W dniu 15 czerwca 2013 r. odbyło się kolejne zebranie pozwanej Wspólnoty, na którym podjęto zaskarżoną uchwałę. W tej uchwale, w nawiązaniu do uchwały nr (...), właściciele lokali zaakceptowali wykonanie pierwszego etapu nadbudowy (rozbudowy) „D.” oraz wyrazili zgodę na wykonanie określonego drugiego etapu jego nadbudowy (rozbudowy), na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej bez wynagrodzenia na rzecz właścicieli lokali, na wyodrębnienie lokalu o powierzchni około 20,3 m² i ustanowienie odrębnej własności tego lokalu na rzecz właściciela Hotelu S. Ponadto właściciele lokali udzielili Zarządcy pełnomocnictwa do składania wszelkich oświadczeń oraz dokonywania wszelkich czynności w celu wykonania tej uchwały.

Za uchwałą głosowało 74,51648% udziałów, przeciwko nikt nie głosował, a wstrzymało się od głosu 0,96350% udziałów.

Sąd Apelacyjny uznał, że nie zostało wykazane, aby zaskarżona uchwała była niezgodna z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali, albo naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością lub naruszała w inny sposób interesy powódek.

Skarga kasacyjna powódek - oparta na podstawie pierwszej z art. 398³ k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz.U.2000.80.903 dalej jako u.w.l.) i zmierza do uchylenia tego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, 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.

Sąd Apelacyjny rozpoznając ponownie sprawę był z mocy art. 398²⁰ k.p.c. związany wykładnią prawa dokonaną przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 6 lipca 2016 r. IV CSK 680/15 (OSNC 2017, Nr 4, poz. 48). Zgodnie z art. 398²⁰ zdaniem drugim nie można oprzeć skargi kasacyjnej od orzeczenia wydanego po ponownym rozpoznaniu sprawy na podstawach sprzecznych z wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Niemożność oparcia skargi kasacyjnej od orzeczenia wydanego po ponownym rozpoznaniu sprawy na podstawach sprzecznych z wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy powoduje, że jeżeli skarga kasacyjna oparta jest na takich podstawach, to z tego tylko powodu podlega oddaleniu jako niezasadna (art. 398¹⁴ k.p.c.). W tej sytuacji Sąd Najwyższy nie dokonuje oceny merytorycznej podstaw kasacyjnych.

Niemniej Sąd Najwyższy zauważa, że 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 wykładni Sądu Najwyższego, który rozpoznając po raz pierwszy skargę kasacyjną skarżących w wyroku z dnia 6 lipca 2016 r., IV CSK 680/15, przyjął, 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.), 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.

Godzi się zauważyć, że przytoczony pogląd zaaprobował Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 lipca 2017 r., wydanym również w sprawie z udziałem stron sprawy (sygn. akt IV CSK 478/16, nie publ.), uzupełniając dotychczasowe argumenty wynikające z wykładni historycznej i celowościowej. W tym samym wyroku Sąd Najwyższy zakwestionował 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 z 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.

Po rozstrzygnięciu wyrokiem z dnia 6 lipca 2016 r. IV CSK 680/15 (OSNC 2017, Nr 4, poz. 48) pozostałą do rozstrzygnięcia w sprawie była przeto kwestia, czy uchwała wyrażająca zgodę na rozbudowę (nadbudowę) z zastrzeżeniem nieodpłatności narusza interesy poszczególnych właścicieli lokali (art. 25 ust. 1 u.w.l.), przy uwzględnieniu stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 6 lipca 2016 r., że nie ma wystarczających podstaw do uznania, iż zaskarżona uchwała, ze względu na swoją ogólnikowość w zakresie zgody na drugi etap rozbudowy, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy powódek. Należy bowiem uwzględnić, że była to już druga uchwała w przedmiocie rozbudowy, której pierwszy etap został zakończony i jego efekt był widoczny dla wszystkich członków wspólnoty, podobnie jak jego skutki. Przed podjęciem zaskarżonej uchwały członek zarządu wyjaśnił kwestie związane z rozbudową oraz wskazał, że dokumentacja jest do wglądu u dyrektora S. Każdy właściciel lokalu mógł więc zapoznać się z dokumentacją drugiego etapu rozbudowy, jej przewidywaną skalą, terminami i kosztami. Mógł także żądać wyjaśnienia wątpliwości, jeżeli je miał oraz doprecyzowania szczegółów, jak również poszerzenia uchwały o określone dane techniczne, terminy i koszty wykonania prac. Nikt jednak nie zgłosił żadnych wątpliwości, zastrzeżeń ani wniosków w tym zakresie. Nie uczyniły tego także skarżące, co pozwala przyjąć, że nie miały wątpliwości co do zakresu rozbudowy (nadbudowy), terminów wykonania, kosztów oraz innych szczegółów inwestycji.

Pojęcie "interesów" użyte w 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 winna zgłosić zarzuty merytoryczne co do zaskarżonej uchwały i należycie je uzasadnić, w tym przede wszystkim wykazać, na czym dokładnie miałyby polegać naruszenie jego interesu jako właściciela.

Jak wskazał Sąd Najwyższy na gruncie podobnego przedmiotu sporu w sprawie IV CSK 478/16 (wyrok z dnia 14 czerwca 2017 r., nie publ.) 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.

W świetle tych założeń zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 u.w.l. nie mógł odnieść oczekiwanego skutku wobec poprzestania przez skarżące w istocie rzeczy jedynie na twierdzeniach, że uchwała wspólnoty zezwalająca na rozbudowę (nadbudowę) narusza ich interes, zwłaszcza jeśli z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych wynika, iż rozbudowa (nadbudowa) miała miejsce na części nieruchomości stanowiącej dach, a jego analogiczna powierzchnia znalazła się nad kolejną kondygnacją, przy czym wszystkie koszty tych robót miał ponieść właściciel lokalu Hotelu S.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.

