

Sygn. akt I ACa 410/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kawińska-Szwed (spr.)
Sędziowie :	SA Joanna Naczyńska SO del. Artur Żymełka
Protokolant :	Agnieszka Szymocha

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy (...)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy Al. (...) w B.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 9 lutego 2016 r., sygn. akt I C 252/15,

oddala apelację.

SSO del. Artur Żymełka	SSA Zofia Kawińska-Szwed	SSA Joanna Naczyńska
------------------------	--------------------------	----------------------

Sygn. akt I ACa 410/16

UZASADNIENIE

Powodowa Gmina (...) w pozwie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy Al. (...) w B. domagała się uchylenia uchwały właścicieli lokali w nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej przy. Al. (...) w B. nr (...) podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, w którym jest 117 lokali mieszkalnych, spośród których 35 stanowi własność osób fizycznych, a 82 stanowi własność powódki. Udział Gminy (...) w częściach wspólnych nieruchomości wynosi (...) części. Zaskarżona uchwała dotyczyła wyrażenia zgody dla użytkownika lokalu nr (...) na przeprowadzenie prac budowlanych polegających na zabudowie korytarza i określenia sposobu użytkowania części nieruchomości wspólnej. Z 36 głosów za przyjęciem uchwały oddano 1 głos, a przeciwko 19 głosów, co oznaczało nie wyrażenie zgody na przeprowadzenie prac budowlanych.

Brak zgody narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes strony powodowej.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa.

Wskazała, że zaskarżona uchwała została podjęta zgodnie z prawem w sposób formalnie prawidłowy. W toku zebrań Zarządu Wspólnoty i właścicieli lokali ustalono, że do zabudowany korytarza przez D. Ś. wymagana jest zgoda osób zajmujących lokale nr (...), co zostało arbitralnie zmienione przez ZGM, który w pismach z dnia 17 listopada 2014 r. i 16 lutego 2015 r. uzależnił budowę od zgody mieszkańców lokali nr (...), eliminując U. K., zajmującą lokal nr (...), od wpływu na inwestycję, pomimo, że budowa ta ma największy i bezpośredni wpływ na lokal nr (...). Początkowo D. Ś. uzyskał zgodę mieszkańców lokali nr (...), ale mieszkańcy lokalu nr (...) ostatecznie wycofali swoją zgodę. Z uwagi na brak zgody wszystkich mieszkańców wskazanych lokali na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 7 marca 2015 r. stosunkiem głosów 19 do 1 nie wyrazili zgodę na przedmiotową zabudowę.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy powództwo oddalił i ustalił co następuje:

Nieruchomość położona w B. przy Al. (...) zabudowana jest budynkiem, w którym mieści się 117 lokali mieszkalnych, z czego 82 lokale są własnością Gminy (...), zaś 35 lokali należy do osób fizycznych.

Wnioskiem z 18 marca 2013r. D. Ś. – najemca należący do Gminy (...) lokalu nr (...) zwrócił się do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej powodowej Gminy o zgodę na zabudowę korytarza o pow. ok.5 m². Zabudowa zwiększyłaby mieszkalną powierzchnię jego lokalu. Sprawa została przekazana Zarządowi Wspólnoty.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej nie miał przeciwwskazań do wnioskowanej zabudowy, która byłaby technicznie dopuszczalna.

W 2014r. i w 2015r. powstawały projekty stosownych uchwał, do głosowania nad nimi jednak nie doszło.

Mieszkanie D. Ś. sąsiaduje z lokalami o numerach: (...).

Wspólnota Mieszkaniowa uzależniła głosowanie nad wnioskiem D. Ś. od zgody osób zamieszkujących w mieszkaniach o numerach: (...), jako zajmujących lokale w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej zabudowy i na które zabudowa najbardziej oddziaływałaby.

Mieszkańcy lokalu nr (...) - J. i J. R. oraz lokalu nr (...) – A. W. wyrazili zgodę na proponowaną przez D. Ś. zabudowę. Mieszkanca lokalu nr (...) - M. W. początkowo wyraziła zgodę na zabudowę, później zmieniła zdanie i zgody nie wyraziła. Na zabudowę nie zgodziła się mieszkanka lokalu nr (...) tj. U. K..

W listopadzie 2014r. odbyła się wizja lokalna, o której zawiadomiono zainteresowanych. Uczestniczył w niej wnioskujący, przedstawiciele ZGM, lokator mieszkania nr (...).

Uchwałą nr (...) głosowaną w trybie indywidualnego zbierania głosów pozwana Wspólnota Mieszkaniowa miała wyrazić zgodę dla użytkownika lokalu nr (...) na przeprowadzenie prac budowlanych polegających na zabudowie korytarza i określenia sposobu użytkowania części nieruchomości wspólnej przy zasadzie głosowania – jeden właściciel – jeden głos. Ustalono wysokość opłaty od zajętej zabudową powierzchni w stawce 8,78zł/m². Za przyjęciem uchwały oddano jeden głos, przeciwko dziewiętnaście.

W rezultacie uchwała nie została podjęta.

Do końca 2008r. zarządcą pozwanej Wspólnoty był Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w B.. Po tej dacie w budynku Wspólnoty nie było żadnych zabudów; wniosek D. Ś. był pierwszym. Wcześniej mieszkanie zajmowane przez wnioskującego było już powiększone o zabudowę wnęki korytarza.

Wcześniej, zabudowy były dokonywane przed powstaniem Wspólnoty; nie było wymogu zgody sąsiadów. Po przejściu funkcji zarządcy przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej powstała tylko jedna zabudowa.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo należało oddalić jako nieuzasadnione.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dn. 24.06.1994r. o własności lokali (tj. Dz. U. z 2000r. nr 80, poz. 903 ze zm.) właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Zaskarżona uchwała oznaczająca de facto brak zgody na wnioskowaną zabudowę korytarza nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani interesu strony powodowej. Podjęta została w ramach autonomii decyzji przysługującej ustawowo wspólnocie mieszkaniowej.

Kwestię oceny ewentualnej uciążliwości planowanej zabudowy oddała w gestię najbliższych sąsiadów – osób najbardziej zainteresowanych, których zabudowa na co dzień by dotykała, uzależniając podjęcie pozytywnej decyzji od ich zgody, co jest racjonalne, albowiem dla osób mieszkających w innych częściach czy piętach budynku zabudowa była sprawą w zasadzie obojętną, nie wpływającą na sposób czy komfort korzystania z zajmowanych przez nich mieszkań.

Niewielka powierzchnia zabudowy przekładałaby się na niewielki przychód Wspólnoty z racji zwiększonej opłaty - rzędu ok. 45zł miesięcznie.

Rezygnacja z tak drobnej kwoty nie może być oceniona przez Sąd jako naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną czy też interesu strony powodowej, która również osiągnęłaby w pewnym zakresie większy dochód.

Wspólnota trafnie w pierwszym rzędzie postawiła na interes tych mieszkańców, na których zabudowa najbardziej oddziaływałaby. Poprzez zaskarżoną uchwałę Wspólnota niczyich praw nie ujęła. Nie zezwolono na zabudowę korytarza osobie, która już wcześniej zabudowała wnękę korytarza, zwiększając w ten sposób własną powierzchnię mieszkalną. Tym razem chodziło już nie o zabudowę wnęki, lecz większą ingerencję we wspólną część budynku. Jedna osoba miałaby zyskać własną powierzchnię mieszkalną kosztem powierzchni wspólnej ze skutkiem trwałym. Od lat w budynku nie były dokonywane nowe zabudowy, zatem brak zgody nie może być też oceniany w kategoriach dyskryminacji czy nierównego traktowania lokatorów.

Wyrok zaskarżyła apelacją powódka, która zarzuciła naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i domaga się jego zmiany przez uwzględnienie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów postępowania przed II instancją według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Wobec prawidłowego ustalenia Sądu Okręgowego, że nie doszło do podjęcia uchwały, gdyż za jej przyjęciem oddano 1 głos, a przeciwko 19, wywody apelacji odnoszące się do naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy o własność lokalu nie mogły odnieść skutku.

Sądowi Apelacyjnemu znana jest rozbieżność w orzecznictwie w zakresie rozważań odnoszących się do tzw. negatywnych uchwał na gruncie zarządu nieruchomością wspólną.

W ocenie Sądu Apelacyjnego kontroli sądowej poddawane są uchwały, których treść została sformułowana. Nie jest Sąd uprawniony do modyfikacji treści uchwały, czy też do stosowania jej wykładni a contrario, jako sprzecznej z logicznym skutkiem głosowania.

Skutek w postaci przyjęcia uchwały następuje, gdy oddano za uchwałą większość głosów, jak tego wymaga wyżej ustawa, bądź braku podjęcia, gdy większości głosów nie uzyskano. Sąd Apelacyjny w składzie jak w niniejszej sprawie nie znajduje racjonalnego uzasadnienia dla podzielenia stanowiska, iż doszło do podjęcia uchwały, którą nie wyrażono zgody na zabudowę korytarza.

Gdyby teoretycznie przyjąć, że w głosowaniu przeciwko uchwale doszło do podjęcia innej uchwały, a to nie zezwalającej lokatorowi na zabudowę korytarza Sąd podzielając ewentualnie argumentację powódki uchwałę tę mógłby jedynie uchylić.

Uchylenie uchwały nie nakłada na większość członków Wspólnoty obowiązku kolejnego głosowania w odmienny niż dotychczas sposób.

Także i ten argument przemawia za prawidłowością stanowiska przeważającej części orzecznictwa o braku podjęcia uchwały w przypadku, gdy większość głosuje przeciwko jej podjęciu.

Podtrzymywanie poglądu przeciwnego jest źródłem czynności o charakterze procesowym, nie mających przełożenia na osiągnięcie rozstrzygnięcia regulującego niekorzystne zmiany wywołane ewentualną uchwałą.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 kpc orzekł jak w sentencji.

SSO del. Artur Żymełka	SSA Zofia Kawińska-Szwed	SSA Joanna Naczyńska
------------------------	--------------------------	----------------------