

Sygn. akt I ACa 449/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 maja 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Sławomir Jurkowicz (spr.)
Sędziowie:	SSA Elżbieta Lipińska SSA Tadeusz Nowakowski
Protokolant:	Teresa Wróbel - Płatek

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy W.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul . (...)**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 21 grudnia 2011 r. sygn. akt I C 1094/10

**oddala apelację.**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 21 grudnia 2011 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu w pkt I uchylił uchwały nr 2/2010 w części dotyczącej punktu C tej uchwały i nr 4/2010 w całości podjęte przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej we W. przy ul . (...) z dnia 12.08.2010 r.; w pkt II oddalił powództwo Gminy W. o uchylenie uchwał nr 2/2010 w pozostałej części oraz w całości uchwał nr 1/2010 i nr 3/2010 oraz w pkt III zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 580 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Przedmiotowe rozstrzygnięcie w zakresie dotyczącym uchwały nr 2/2010 Sąd I instancji wydał w oparciu o następujące istotne ustalenia faktyczne:

Powodowa Gmina W. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul . (...) we W., posiadając wynoszący 68,75% udział w nieruchomości wspólnej.

Na zebraniu w dniu 12.08.2010 r., zaprotokołowanym przez notariusza, właściciele lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul . (...), podjęli cztery uchwały.

W uchwale nr 2/2010 w ust. 1 właściciele wyrazili zgodę na:

- a) adaptację strychu o pow. 160 m<sup>2</sup> w nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) przez M. G. (inwestora) na cztery samodzielne lokale mieszkalne, jej staraniem i na jej koszt;
  - b) wydzielenie z nieruchomości wspólnej i ustanowienie odrębnej własności czterech lokali mieszkalnych wybudowanych przez adaptację dokonaną przez inwestora;
  - c) sprzedaż na odrębną własność powstałych w wyniku adaptacji wyżej opisanych czterech lokali mieszkalnych, po ich powstaniu w wyniku adaptacji przeprowadzone zgodnie z prawem budowlanym i po uzyskaniu przez inwestora odpowiednich zaświadczeń o samodzielności tych lokali, za cenę: 2.850 zł/m<sup>2</sup> powierzchni o wysokości sufitu powyżej 220 cm, 1.425 zł/m<sup>2</sup> powierzchni o wysokości sufitu do 219 cm oraz 100 zł/m<sup>2</sup> powierzchni o wysokości sufitu poniżej 160 cm.
- Kwota miała zostać wyliczona po potrąceniu z ceny, za zgodą stron, nakładów poniesionych przez inwestora na adaptację (przebudowę) i inwestycje na częściach wspólnych uzgodnionych z zarządem, jako wzajemnych i wymagalnych wierzytelności. Inwestor został zobowiązany w uchwale do przedstawienia wyceny nakładów wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego;
- d) zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej czterech lokali mieszkalnych obliczonych na zasadzie wynikającej z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali;
  - e) zawarcie przez Wspólnotę Mieszkaniową z M. G. przedwstępnej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego na uzgodnionych przez wspólnotę warunkach.

Jednocześnie, w ust. 2 uchwały nr 2/2010 wspólnota udzieliła zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia z M. G. przedwstępnej umowy.

Do poinformowania właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) o zwołaniu zebrania na dzień 12.08.2010 r., na którym podjęto powyższe uchwały, a także o porządku zebrania, zobowiązano zarządcę wspólnoty. Na zebraniu byli reprezentowani byli właściciele pięciu lokali posiadających łącznie więcej niż 1/5 udziałów.

W piśmie z dnia 20.08.2010 r. pełnomocnik powódki zwrócił się do zarządcy pozwanej wspólnoty o przesłanie dokumentów obejmujących uchwały podjęte na zebraniu w dniu 12.08.2010 r.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo o uchylenie uchwały nr 2/2010 zasadne jest jedynie częściowo, a mianowicie co do punktu c) uchwały, w której właściciele określili zasady sprzedaży na odrębną własność lokali powstałych w wyniku adaptacji strychu. W tym bowiem zakresie, zdaniem tego Sądu, owa uchwała naruszała interes powódki co do ceny sprzedawanych mieszkań bowiem przewidując możliwość potrącenia za zgodą stron z ceny sprzedaży nakładów jakie inwestor poniesie na adaptację (przebudowę) i inwestycje na częściach wspólnych uzgodnionych z zarządem stwarzała ryzyko, że ostatecznie inwestycja będąca prywatną inicjatywą inwestora, finansowana będzie z środków wspólnoty. Jednocześnie zdaniem Sądu I instancji, przedmiotowa uchwała w pozostałym zakresie nie naruszała art. 22 ust. 3 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm., dalej jako: „ustawa.”) wskazującego czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wspólną, do podjęcia których wymagana jest zgoda właścicieli, a wśród nich m.in. wymogu wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia nieruchomości wspólnej (art. 22 ust. 3 pkt 4 ustawy). Skoro bowiem właściciele podjęli uchwałę wyrażającą zgodę na adaptację strychu na cele mieszkalne, ustanowienie odrębnej własności i ich sprzedaż, to właściwą podstawę prawną uchwały stanowi art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy, zgodnie z którym właściciele wyrażają zgodę na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego. W tym zaś zakresie Sąd I

instancji nie dopatrzyl się niezgodności zaskarżonej uchwały z art. 23 ustawy o własności lokali. Jednocześnie zdaniem tego Sądu, powódka nie wykazała - a to na niej zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. ciążył obowiązek dowodowy odnośnie podstaw zaskarżenia uchwały - aby uchwała nr 2/2010 naruszała jej interes w ten sposób, że „ewidentnie zaniżono cenę sprzedaży mających powstać z adaptacji mieszkań”. Powódka nie zgłosiła żadnych wniosków dowodowych w celu wykazania zasadności swojego twierdzenia, w tym w szczególności nie wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego.

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł stosownie do wyniku sprawy na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. oraz §11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka zaskarżając go części dotyczącej pkt II w zakresie, w jakim Sąd Okręgowy oddalił powództwo o uchylenie uchwały nr 2/2010 a dotyczącej jej ust. 1 lit. A, b, d, e oraz ust. 2., zarzuciła naruszenie prawa materialnego, t.j.art.22 ust.3 pkt 4 ustawy o własności lokali w zw. z art. 6 k.c. przez przyjęcie że pozwana, wyrażając zgodę na adaptację strychu, nie miała ustawowego obowiązku zawarcia w zaskarżonej uchwale zapisu w zakresie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej .

Wskazując na powyższy zarzut powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie zaskarżonej uchwały nr 2/2010 w części dotyczącej jej ust.1 lit.a,b,d,e oraz ust.2 oraz zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych za II instancję.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz od powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

#### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie rozważań wskazać należy, iż za podstawę swojego rozstrzygnięcia Sąd Apelacyjny przyjął w całości ustalenia faktyczne Sądu I instancji, które znajdowały pełne potwierdzenie w zgromadzonym i należycie ocenionym przez ten Sąd materiale dowodowym. Podkreślić przy tym trzeba, iż apelująca w istocie nie kwestionowała owych ustaleń a swoje zarzuty skoncentrowała wyłącznie na rzekomym naruszeniu przez Sąd I instancji w skazanych w apelacji przepisów prawa materialnego.

Przechodząc do oceny wskazanych w apelacji zarzutów dotyczących naruszenia przepisu art. 22 ust. 3 pkt 4 cytowanej ustawy o własności lokali podkreślić trzeba, iż apelująca naruszenia owego unormowania upatrywała w tym, że zaskarżona uchwała pozwanej wspólnoty nie zawierała zapisu dotyczącego zmiany przeznaczenia przedmiotowej części nieruchomości wspólnej (strychu) przed zapisem obejmującym udzielenie zgody na jej przebudowę lub nadbudowę oraz inne związane z tym czynności. Zdaniem apelującej taki zapisz uwagi na treść art.22 ust. 3 pkt 1-10 powinien się znaleźć i to w kolejności w nim wymienionej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut naruszenia powyższego przepisu nie zasługiwał na uwzględnienie z tej prostej przyczyny, iż wbrew wywodom skarżącej jednoznaczny w swej treści zapis zawarty w ust. 1 lit. a owej uchwały zawierał zgodę właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty na zmianę dotychczasowego przeznaczenia części nieruchomości wspólnej. Niewątpliwie podejmując zaskarżoną uchwałę nr 2 członkowie pozwanej wspólnoty w sposób jednoznaczny na jej wstępie w ust. 1 lit. a wyrazili zgodę na „adaptację” a więc oczywistą zmianę dotychczasowego przeznaczenia strychu o powierzchni 160 m<sup>2</sup> w nieruchomości położonej we W. przy ul . (...) przez M. G. (inwestora) na „cztery samodzielne lokale mieszkalne, jej staraniem i na jej koszt”. Oczywistym w tej sytuacji jest, że część nieruchomości wspólnej w postaci strychu, która nie służyła celom mieszkalnym, wolą członków pozwanej wspólnoty zmienił swoje przeznaczenie i funkcje na mieszkalną. Mało tego wbrew oczywistej i cytowanej powyżej treści spornej uchwały, apelująca w sposób całkowicie irracjonalny zarzuca, iż owa uchwała nie określała powierzchni, której ta zmiana dotyczyła, co nie wymaga w tych okolicznościach żadnego komentarza.

Podkreślić również należy, iż zdaniem Sądu Apelacyjnego treść i wykładnia przedmiotowego przepisu art. 22 ustawy nie zakazuje objęcia jedną uchwałą jednocześnie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, jak i udzielenia zgody na jej nadbudowę, przebudowę i dokonanie innych czynności wymienionych w pkt 5 ust. 1 art. 22 ustawy. Brak jest również podstaw do przyjęcia, aby zgoda na dokonanie czynności określonych w pkt 4 i 5 omawianego unormowania musiała być dokonana w formie podjęcia odrębnych uchwał w tym zakresie, co wydaje się sugerować apelująca zarzucając naruszenie przez pozwaną bliżej nieokreślonej procedury.

W świetle powyższych rozważań nie sposób merytorycznie odnieść się do zarzucanego w apelacji naruszenia przez Sąd I instancji także przepisu art. 6 k.c., który miał pozostawać w związku z art.22 ust. 3 pkt 4 ustawy. Oczywistym przy tym, z uwagi na brzmienie przepisu art. 6 k.c., pozostaje to, że to na stronie powodowej spoczywał ciężar udowodnienia przesłanek świadczących o wadliwości spornej uchwały. Jak trafnie zaś uznał to Sąd I instancji, w realiach analizowanej sprawy obowiązki temu apelująca jednak nie sprostowała. Natomiast lakoniczne odwoływanie się w uzasadnieniu apelacji do rzekomego naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art.233 § 1 k.p.c. przekonuje o całkowitym niezrozumieniu treści owej regulacji przez skarżącą. Niewątpliwie bowiem stanowisko apelującej w tym zakresie odnosi się nie do zasady swobodnej oceny dowodów a jedynie sprowadza się do całkowicie bezzasadnej polemiki z merytoryczną oceną spornego żądania dokonana przez Sąd I instancji.

W konsekwencji z przyczyn powyżej wskazanych Sąd Apelacyjny, po myśli przepisu art. 385 k.p.c., oddalił apelację powódki jako całkowicie bezzasadną.

mw