



Sygn. akt IV CSK 393/07

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 16 stycznia 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)*

*SSN Antoni Górski (sprawozdawca)*

*SSN Marian Kocon*

w sprawie z powództwa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. Oddziału Regionalnego w G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy O. w G.

o uchylenie uchwały,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 16 stycznia 2008 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w G. z dnia 23 października 2006 r., sygn. akt III Ca (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

### Uzasadnienie

Strona powodowa zawarła w dniu 1 czerwca 2005 r. umowę najmu, na podstawie której wynajęła należący do niej lokal użytkowy znajdujący się w budynku położonym w G. przy ul. O. Najemca miał uruchomić w tym lokalu restaurację.

Wspólnota Mieszkaniowa tej nieruchomości podjęła w dniu 8 grudnia 2005 r. uchwałę nr (...), w której „nie wyraża zgody na przekształcenie lokalu handlowego w gastronomiczny i powstanie restauracji w budynku przy ul. O.”. Powodowa Agencja zaskarżyła tę uchwałę do sądu, domagając się jej uchylenia.

Sąd Rejonowy w G. wyrokiem z dnia 23 października 2006 r. oddalił powództwo. Uznał, że skoro uruchomienie w lokalu restauracji łączy się z koniecznością wykonania nowych otworów w ścianie budynku, a więc z jego przebudową, stanowi to czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, na podjęcie której musi być zgoda wspólnoty (art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Dz. U. Nr 85, poz. 388, ze zm. - dalej jako „uwl”). Podjęta przez Wspólnotę uchwała nie narusza prawa ani interesu powodowej Agencji, co uzasadnia oddalenie powództwa.

Apelacja powoda od tego rozstrzygnięcia została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w G. z dnia 23 października 2006 r., dzielającego ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu I – ej Instancji.

Wyrok Sądu Okręgowego zakwestionował skargą kasacyjną powód. Zarzucił naruszenie art. 22 ust. 2 i 3 w zw. z art. 3 ust. 2 uwl oraz art. 140 k.c. i art. 64 ust. 3 Konstytucji, wnosząc o uchylenie oraz wyroku Sądu Rejonowego i „orzeczenie co do istoty sprawy”, ewentualnie o przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z bezspornych ustaleń w sprawie wynika, że wynajęty przez powódkę lokal użytkowy najemca zamierzał wykorzystać na uruchomienie w nim restauracji, co łączy się z koniecznością wybicia nowych otworów w ścianach zewnętrznych budynku. Wykonanie takich otworów należy zakwalifikować jako przebudowę (art. 3 ust. 7a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118, ze zm.), na którą nie może wyrazić zgody sam zarząd wspólnoty mieszkaniowej, gdyż jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, w związku z czym potrzebna jest uchwała właścicieli lokali, wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności (art. 22 ust. 2 w zw. z ust. 3 pkt 5 uwl). Tymczasem treść podjętej przez wspólnotę uchwały wyraża sprzeciw przeciwko planowanemu wykorzystaniu lokalu powódki, nie odnosi się zaś zupełnie do kwestii związanych z jego przebudową. Zmiana przeznaczenia lokalu należącego do innego członka wspólnoty nie mieści się w katalogu czynności wymienionych w art. 22 uwl, a tym samym rozpoznawanie sprawy w kontekście tego przepisu nie znajduje uzasadnienia prawnego. Można wprowadzić twierdzić, że podjęta uchwała jest wyrazem obaw członków wspólnoty mieszkaniowej o to, że ewentualne uruchomienie w lokalu powódki restauracji może pogorszyć warunki korzystania z ich mieszkań, a tym samym domyślnie zakłada brak zgody na planowaną przebudowę budynku. Jednakże wobec tego, że w treści uchwały nic nie mówi się o tej przebudowie,

nie jest możliwa tak daleko idąca interpretacja tego oświadczenia woli, która ustalałaby jego treść wyłącznie na podstawie domniemań, bez pokrycia w zewnętrznym przejawie tej woli, wyrażonym w kwestionowanej uchwale. Skoro zatem Sądy obu instancji rozpoznawały sprawę w taki sposób, jakby uchwała ta dotyczyła przebudowy budynku, zaskarżony wyrok nie mógł się ostać. Dlatego skarga kasacyjna podlegała uwzględnieniu (art. 398<sup>15</sup> w zw. z art. 108 § 2 k.p.c.).