



Sygn. akt I CSK 676/11

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 12 lipca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSA Andrzej Niedużak

w sprawie z powództwa M. M., A. K.-S., M. K. i A. U.-Ł.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. F. 12A w W.
o ustalenie nieistnienia uchwały ewentualnie o uchylenie uchwały nr ...,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 12 lipca 2012 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 3 czerwca 2011 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego
rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu wraz z rozstrzygnięciem o
kosztach postępowania.**

Uzasadnienie

Orzekający w pierwszej instancji Sąd Okręgowy, wyrokiem z dnia 5 listopada 2010 r. oddalił powództwo M. M., A. K.-S., M. K. i A. U.-Ł. o uchylenie uchwały nr oraz ustalenie nieistnienia, ewentualnie uchylenie uchwały nr Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. F. 12A w W. Pierwsza uchwała dotyczyła odwołania dotychczasowego zarządu pozwanej Wspólnoty i powołania nowego, jednoosobowego zarządu w osobie R. P. Sąd nie dopatrył się przy podejmowaniu tej uchwały naruszenia przepisów prawa, w szczególności art. 23 i 25 ustawy o własności lokali, dlatego oddalił powództwo o uchylenie tej uchwały. Podobne stanowisko zajął odnośnie do istnienia, nie zagrażania budynkowi, nie ograniczania praw korzystania z części wspólnych, nie nakładania dodatkowych kosztów i ogólnie nie naruszenia interesów powódek, wskutek podjęcia uchwały nr ..., dotyczącej powiększenia okien dwuskrzydłowych w lokalach nr 1 i 2 na parterze budynku do rozmiaru okien balkonowych dwuskrzydłowych oraz dobudowy tarasu, który miał być położony na sąsiednim gruncie, należącym wyłącznie do R. P. i jego żony, będących właścicielami dwóch lokali użytkowych w budynku przy ul. F. 12A oraz lokali mieszkalnych nr 1, 2 i 3, co stanowi łącznie 37,95% udziału w nieruchomości. Lokal nr 4 jest własnością matki R. P. – M. P. i obejmuje udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 18,88%. Zaskarżone uchwały zostały podjęte w dniach 15 i 16 czerwca 2009 r. głosami tych właścicieli, mających większość głosów (blisko 57%) we Wspólnocie Mieszkaniowej; powódki są właścicielkami pozostałych lokali w budynku i były przeciwnie podjęcia zaskarżonych uchwał.

W wyniku rozpoznania apelacji powódki A. U.-Ł., Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 3 czerwca 2011 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że uchylił uchwałę nr ... z dnia 16 czerwca 2009 r. pozwanej Wspólnoty, oddalił apelację w pozostałej części, jak też zniósł koszty procesu między stronami za obie instancje. Uznał zasadność apelacji w części z powodu wadliwego ustalenia, że nie są naruszone interesy właścicieli lokali, innych niż właściciele lokali nr 1 i 2, a tym samym doszło do naruszenia przez wyrok Sądu pierwszej instancji art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Z uzasadnienia

wyroku Sądu Apelacyjnego wynika, że zgoda zawarta w uchwale Wspólnoty nr ... kolidowała z dotychczasowym korzystaniem z części wspólnych, tj. z wyjściem z budynku od strony ogrodu, zapewniającym dostęp do elewacji i rynien oraz wietrzenie piwnic, a także pozostawała w kolizji z istniejącymi oknami piwnicznymi. Podważana uchwała ingerowała w nieruchomości wspólną, była korzystna tylko dla właścicieli lokali nr 1 i 2, nie mogła bez żadnego ekwiwalentu w postaci odpowiednich służebności lub innych gwarancji pozbawiać właścicieli pozostałych lokali, mocą faktów, będących konsekwencją zgody na przebudowę, dotychczasowego dostępu do elewacji, rynien oraz rozwiązania kwestii wentylowania piwnic.

W skardze kasacyjnej, odnoszącej się tylko do uchwały nr ... pozwana Wspólnota zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c. przez niewskazanie przyczyn i dowodów, na których oparł się Sąd drugiej instancji, nie uznając znajdującego się w aktach sprawy projektu przebudowy piwnic w budynku za zapewniający właścicielom mieszkań odpowiedniego systemu wentylacyjnego piwnic, a zatem uwzględnieniem interesu powódek; dotyczy to również niewskazania faktów, których udowodnienie świadczyłoby o naruszeniu innych interesów strony powodowej (dostęp do części wspólnych, do rynien, elewacji). Naruszenie prawa materialnego dotyczy art. 13 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali poprzez nieuwzględnienie i niezastosowanie, a przez to bezpodstawne uznanie, że przepisy te nie zapewniają stronie powodowej wystarczającego dostępu do elementów wspólnych budynku, w tym do jego elewacji; art. 12 ust. 1 pkt 5 prawa budowlanego poprzez jego nieuwzględnienie i niezastosowanie odnośnie do sprawowania kontroli technicznej obiektów budowlanych; art. 140 k.c. przez niezasadne uznanie, że przepis ten nie zakreśla granic uprawnień właścicieli, gwarantując dostęp do elementów wspólnych nieruchomości. Skarżąca wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie rozstrzygnięcie sprawy co do istoty, z zasądzeniem kosztów postępowania.

W odpowiedzi na skargę powódka A. U.-Ł. wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna jest uzasadniona. Trafne jest zarzucenie naruszenia przepisów postępowania przez zbyt lakoniczne i skrótowe uzasadnienie faktów i dowodów, na których oparł się Sąd drugiej instancji zmieniając wyrok i uchylając uchwałę nr ... Wspólnoty Mieszkaniowej. W szczególności nie jest należycie wyjaśnione pozbawienie jakich praw miałyby dotyczyć skarżące i właściciele innych mieszkań w razie zrealizowania inwestycji przez właścicieli lokali nr 1 i 2.

Prawo dostępu do części wspólnych jest gwarantowane ustawowo, zarówno przez przepisy ustawy o własności lokali (zwłaszcza art. 13), jak i przez prawo budowlane. Z ustaleń faktycznych nie wynika w przekonujący sposób, aby stosowanie się do wskazanych przepisów nie zapewniało wystarczająco dostępu wszystkim właścicielom mieszkań do części wspólnych budynku, wtedy gdy to jest potrzebne.

Wątpliwa zaś jest konieczność zapewnienia stałego dostępu do elewacji i rynien, jak chciałyby powódka i właściciele innych lokali. Rozwiązanie wietrzenia piwnic zostało zaproponowane w planie budowlanym przebudowy, o którym mowa w skardze kasacyjnej, a do którego nie odniósł się Sąd Apelacyjny, mimo że znajduje się w aktach sprawy. Wstęp na teren sąsiedniej działki (wyjście do ogrodu), jak wynika ze stanu faktycznego dotyczy wyłącznej własności właścicieli mieszkań nr 1 i 2, a więc właściciele innych mieszkań nie powinni się domagać korzystania z tego gruntu tylko dlatego, jak wyjaśnia powódka w odpowiedzi na skargę kasacyjną, że „sposób korzystania przez powodów z części wspólnych i z gruntu od strony ogrodu utrwalił się w ciągu kilkunastu lat”. Nie wyjaśnia jednak dalszego fragmentu tego samego zdania, dlaczego taki sposób korzystania „miał na względzie usprawiedliwione potrzeby całej Wspólnoty” i o jakie to potrzeby mogło chodzić, poza dostępem do elewacji i kontroli rynien, zwłaszcza jeśli dotyczył gruntu, do którego Wspólnota nie miała tytułu prawnego, a tytuł ten mieli właściciele lokali nr 1 i 2.

Planowana przez właścicieli mieszkań nr 1 i 2 modernizacja, umożliwiająca im lepsze korzystanie z własności, zarówno ich lokali

mieszkalnych, jak i sąsiedniej działki, będącej ich wyłączną własnością ma podstawę w treści prawa własności, określonej przez art. 140 k.c. Skarżący słusznie się powołują na ten przepis i wyrażoną przezeń treść i granice własności, choć mylą się, przywołując zasadę, że czego art. 140 k.c. nie zabrania, to znaczy, że dozwala właścicielowi. Istota art. 140 k.c. jest odmienna, gdyż jest to norma prawna wskazująca na zakres pozytywny prawa podmiotowego własności (*ius utendi, ius fruendi, ius disponendi*), jako najszerszego prawa podmiotowego bezwzględnego, ale zawiera granice własności wskazujące na zakres zachowań właściciela, których prawo własności nie obejmuje, co nie znaczy, że musi zakazywać. Jeśli określone zachowania właściciela są sprzeczne z ustawą, ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem własności i z zasadami współżycia społecznego, to zachowania te nie mieszczą się w treści prawa własności. W niniejszej sprawie nie mamy do czynienia z taką sytuacją, gdyż właściciele lokali nr 1 i 2 zamierzają korzystać z prawa własności w zakresie objętym art. 140 k.c. Każdy właściciel lokalu mieszkalnego w ramach wspólnoty mieszkaniowej może korzystać ze swojej własności w granicach przewidzianych przez art. 140 k.c. i przepisy ustawy o własności lokali, umożliwiając dostęp do elementów wspólnych budynku w zakresie, w jakim wymagają tego okoliczności i w sposób, który nie zakłóca wzajemnego wykonywania prawa przez wszystkich właścicieli lokali pozostających we wspólnocie mieszkaniowej.

Sąd Apelacyjny nie wykazał w uzasadnieniu, aby poprzez uchwałę nr ... Wspólnota Mieszkaniowa zbyt szeroko interpretowała prawo własności właścicieli mieszkań nr 1 i 2, a jednocześnie, żeby nastąpiło naruszenie prawa własności skarżącej i innych właścicieli pozostałych lokali w budynku. Odnosi się to także do oceny przepisów prawa budowlanego, wskazanych w skardze, które przewidują instrumenty prawne kontroli technicznej i inne o charakterze administracyjnym, dające prawo dostępu do nieruchomości budynkowej i wstępu na nią w stopniu zapewniającym ochronę interesów mieszkańców, nawet jeśli nie są właścicielami lokali.

Wśród właścicieli mieszkań w przedmiotowym budynku widoczny jest konflikt, zwłaszcza między właścicielami lokali nr 1, 2 i 4,

a właścicielami pozostałych lokali. Drogą do zażegnania tego konfliktu nie jest jednak zamykanie możliwości rozszerzania lub ograniczania sposobu wykonywania uprawnień właścicieli jednych lokali wobec pozostałych, lecz zachowanie równowagi interesów ich wszystkich. Polepszenie sposobu korzystania z niektórych lokali, jeśli to nie kłóci się z racjonalnie ocenianym interesem właścicieli innych lokali zachowuje tę równowagę. Dojście do innych wniosków i zmiana wyroku Sądu pierwszej instancji wymaga bardziej szczegółowego rozważenia ustaleń faktycznych oraz oceny prawnej i przedstawienia tego w motywach rozstrzygnięcia. Tego, dla potwierdzenia zasadności uchylenia uchwały nr ... Wspólnoty Mieszkaniowej zabrakło w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Dlatego w tym zakresie zasadny jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. należało zaskarżony wyrok w zaskarżonej części uchylić i w tym zakresie przekazać sprawę do ponownego rozpoznania, przekazując także rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.