

# Czy uchwała wspólnoty mieszkaniowej może narzucić dobór stolarki stanowiącej część składową lokalu?

**Zakres dopuszczalnej ingerencji wspólnoty mieszkaniowej w uprawnienia właścicieli do samodzielnego decydowania o sposobie wykończenia należących do nich lokali był przedmiotem rozważań Sądu Apelacyjnego w Warszawie w sprawie zakończonej wyrokiem z 26 kwietnia 2019 roku (sygn. akt I ACa 725/18).**

Zaskarżony został szereg uchwał wspólnoty mieszkaniowej, które podjęto na rocznym zebraniu członków. Powódka zaskarżyła uchwały w sprawie:

- ▶ przyjęcia rocznego sprawozdania finansowego wspólnoty;
- ▶ udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty;
- ▶ przyznania nagród dla zarządu wspólnoty za pracę;
- ▶ przyjęcia planu finansowego wspólnoty;
- ▶ zatwierdzenia planu remontów;
- ▶ wysokości zaliczki na fundusz remontowy;
- ▶ ochrony zabytkowego charakteru kamienicy;
- ▶ dzierżawy od władz dzielnicy terenu wokół budynku na okres trzech lat i na ustalonych uchwałą warunkach w celu urządzenia terenów zielonych służących do rekreacji, wypoczynku i integracji mieszkańców budynku;
- ▶ sposobu dostarczania korespondencji (dopuszczenie doręczeń pism od wspólnoty do skrzynek pocztowych za pośrednictwem administratora lub fakultatywnie doręczeń drogą elektroniczną).

Zaskarżając szereg uchwał podjętych na zebraniu powódka wniosła o stwierdzenie ich nieistnienia lub ewentualnie o ich uchylenie. Za pierwszym razem sąd okręgowy oddalił powództwo w całości, jednak w wyniku apelacji wyrok został częściowo zmieniony. Uchylono uchwałę dotyczącą zaliczek na fundusz remontowy, a w odniesieniu do uchwał w sprawie ochrony zabytkowego charakteru kamienicy, dzierżawy terenu wokół budynku oraz sposobu dostarczania korespondencji sprawę przekazano sądowi okręgowemu do ponownego rozpoznania.

## Ustalenia w postępowaniu sądowym

W toku ponownego rozpoznania sprawy ustalono, że powódka jest właścicielką 2 lokali niemieszkalnych

i pomieszczeń przynależnych, o łącznej powierzchni ponad 296 m<sup>2</sup>. Z wykorzystaniem swojej nieruchomości powódka prowadzi prywatne przedszkole, a budynek, w którym to przedszkole jest prowadzone, wpisano do gminnej ewidencji zabytków. Z uwagi na upływ czasu budynek niszczeje, w związku z czym wspólnota przygotowując się do przeprowadzenia remontu, wystąpiła i uzyskała zalecenia konserwatorskie do remontu elewacji, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz remontu klatek schodowych. Remont powiązany był z uchwałą o ochronie zabytkowego charakteru kamienicy. W uchwale tej wspólnota, mając na celu przywrócenie oryginalnego charakteru kamienicy, zobowiązała mieszkańców i użytkowników lokali do przestrzegania zaleceń konserwatorskich, w tym zachowania oryginalnego podziału, kolorystyki, materiału oraz rozmiaru stolarki okiennej i drzwiowej. Ewentualna wymiana stolarki miała, zgodnie z uchwałą, polegać na odtworzeniu lub przywróceniu oryginalnego podziału oraz zastosowania oryginalnych okuć.

### ▶ UWAGA!

Wspólnota przygotowując się do przeprowadzenia remontu wystąpiła i uzyskała zalecenia konserwatorskie do remontu elewacji, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz remontu klatek schodowych.

Powódka twierdziła, że uchwały są sprzeczne z prawem i mają na celu szykanowanie jej oraz jej działalności i utrudnianie dostępu do dokumentacji wspólnoty. W szczególności zarzuty skierowane były przeciwko uchwale o ochronie zabytkowego charakteru kamienicy. Powódka wskazała, że w jej ocenie niejasne były przyczyny jej podjęcia. W ocenie powódki wystarczające w tym zakresie są przepisy prawa budowlanego,

a tak daleko idąca uchwała stanowić może nieuprawnioną ingerencję w prawo własności. Jakkolwiek sąd nie podzielił zarzutów w zakresie szykanowania powódki i niejasnych powodów podjęcia uchwały zgodził się, że jest ona niezgodna z prawem i narusza interesy członków wspólnoty.

## Rozstrzygnięcie sądu

Nakazanie uchwałą właścicielom lokali, w razie wymiany stolarki, odtworzenia lub przywrócenia oryginalnego podziału oraz zastosowania okuć nawiązujących do oryginalnych, stosownie do zaleceń konserwatora zabytków, ingeruje w prawo własności powódki, tj. narusza art. 140 Kodeksu cywilnego. Zalecenia konserwatora zabytków zawierają wytyczne co do ewentualnej wymiany stolarki i nie są powiązane z jakimkolwiek przymusem. Nie mają charakteru decyzji administracyjnej, a więc nie mają charakteru wiążącego lub bezwzględnie obowiązującego. Prawo budowlane zapewnia w tym zakresie ochronę obiektu i nie powinno być powielane w treści uchwały. Sąd wskazał, że remont budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, polegający na wymianie stolarki, podlegać będzie zgłoszeniu do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej, a ewentualna niezgodność remontu z zabytkowym charakterem nieruchomości, wyrażająca się sprzecznością z wytycznymi konserwatora, powinna spowodować sprzeciw organu co do dokonanego zgłoszenia i zablokować zaplanowane prace remontowe. Uchwała ograniczyła prawo własności powódki, zobowiązując ją do zastosowania stolarki nieekonomicznej lub niezgodnej z jej poczuciem estetyki oraz wkroczyła w kompetencje organu administracji. Wspólnota nie może decydować za właściciela. Dlatego też sąd okręgowy zdecydował o uchyleniu uchwały w sprawie ochrony zabytkowego charakteru kamienicy.

Nie stwierdzono jednak przesłanek do uchylenia uchwały dotyczącej wydzierżawienia gruntów sąsiadujących oraz ustalenia zasad doręczania korespondencji. Uchwała w zakresie dzierżawy sformułowana została w sposób precyzyjny, określając cel zawarcia umowy, jej czas oraz źródło finansowania. Sąd nie zgodził się też, żeby ustalony w uchwale sposób doręczania korespondencji naruszał interesy właścicieli. Powódka podnosiła, że narusza on zasady prawidłowego zarządzania. Mogłoby w jej ocenie dochodzić do sytuacji, w których informacje od wspólnoty docierałyby do właścicieli z opóźnieniem lub w ogóle nie byłyby przekazywane. Sąd nie dał tym zarzutom wiary, posiłkując się w tym zakresie również tzw. „zasadami doświadczenia życiowego”.

W ocenie sądu ustalony sposób doręczeń korespondencji może wręcz przyczynić się do obniżenia kosztów zarządzania oraz usprawnienia obiegu korespondencji, poprzez wyeliminowanie osób trzecich z tego procesu.

## Apelacja i stanowisko sądu

W związku z uchyleniem uchwały o ochronie zabytkowego charakteru kamienicy i utrzymaniu szeregu pozostałych uchwał pozwana wspólnota wniosła apelację od wyroku sądu okręgowego. Pozwana twierdziła, że uchwała jest realizacją zaleceń konserwatora i ich uszczegółowieniem i jako taka, jest dopuszczalna. Jednak sąd apelacyjny, podobnie jak sąd okręgowy, uznał podjęcie tego typu uchwały za zbędne. Właściciel prowadzący prace remontowe będzie pośrednio związany zaleceniami konserwatora i samo istnienie uchwały tego nie zmienia. W razie niezgodności prac remontowych z zaleceniami konserwatora odpowiednie organy mogą sprzeciwić się dalszemu prowadzeniu prac i je wstrzymać. Zabytkowa kamienica jest chroniona w trybie prawa i postępowania administracyjnego, a nie prawa cywilnego. Sąd apelacyjny zgodził się z sądem I instancji, że zaskarżona uchwała ogranicza prawa właściciela. Prawa te zostały zawężone przez umieszczenie budynku na gminnej liście zabytków i wystosowanie dla niego zaleceń przez konserwatora. W takiej sytuacji sąd apelacyjny uznał dalsze ograniczenia praw właścicielskich za niedopuszczalne. W ocenie sądu, wspólnota mieszkaniowa nie może ingerować w sferę uprawnień poszczególnych właścicieli, a ku temu zmierzała zaskarżona uchwała. Uchwały wspólnoty mogą dotyczyć jedynie nieruchomości wspólnej, a nie praw właścicielskich wyodrębnionego lokalu, a zarówno okna, drzwi, stolarka okienna i drzwiowa stanowią część składową lokalu i nie są częściami nieruchomości wspólnej. Decyzje w tym zakresie leżą po stronie właściciela i tylko prawo administracyjne, ustawa lub zalecenia konserwatora, mogą ingerować w jego uprawnienia w tym zakresie.

Sąd przyznał też rację powódce, że uchwała narusza jej interesy. Wspólnota nie może decydować za właściciela o wyborze stolarki, która z racji nietypowego charakteru może stanowić dla niego zbyt wysoki lub też niemożliwy do poniesienia wydatek. Na marginesie, ponieważ powódka prowadzi w swoim lokalu przedszkole, to ewentualnie narzucone przez wspólnotę wymogi mogłyby pozostawać w sprzeczności z przepisami z zakresu bezpieczeństwa dzieci.

**adw. Andrzej Kulak**