

Sygn. akt I ACa 597/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Robert Obrębski

Sędziowie: SA Dorota Markiewicz

SO (del.) Agnieszka Fronczak (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 2 października 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej

w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) Plac (...)

w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 11 lutego 2013 r. sygn. akt II C 481/12

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 597/13

UZASADNIENIE

Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w pozwie z 19 czerwca 2012r. domagała się uchylenia uchwały nr(...) roku podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy Placu (...) w W., której to Wspólnoty jest członkiem. Kwestionowaną uchwałą zobowiązano zarząd Wspólnoty do wystąpienia do WAM o rozwiązanie stosunku najmu lokalu użytkowego, którego Agencja jest właścicielem, pod rygorem wystąpienia na drogę postępowania sądowego.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wnosila o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 11 lutego 2013r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powyższe powództwo i zasądził od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Plac (...) w W. kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W ramach przedstawienia podstawy faktycznej tego orzeczenia (okoliczności nie stanowiące sporu między stronami) Sąd Okręgowy – w uzasadnieniu pisemnym swego wyroku – podał, że Wojskowa Agencja Mieszkaniowa jest właścicielem lokalu użytkowego położonego przy Placu (...) w W.. Lokal ten wynajmuje osobie fizycznej, która

prowadzi w nim szkołę tańca. W związku ze sposobem korzystania z lokalu pojawiały się zastrzeżenia innych członków Wspólnoty Mieszkaniowej oraz jej samej.

Sąd Okręgowy wskazał, że Wspólnota Mieszkaniowa podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę nr(...), którą „w oparciu o art. 13 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego zobowiązała Zarząd Wspólnoty do wystąpienia do WAM o rozwiązanie stosunku prawnego (umowy najmu) uprawniającego szkołę tańca do używania lokalu (...) przy Placu (...) pod rygorem wystąpienia przez Wspólnotę w oparciu o przepis wyżej cytowanego artykułu na drogę sądową.” 31 maja 2012 roku WAM powiadomiono o treści podjętej uchwały.

Pismem z 30 maja 2012 roku, podpisanym przez członków Zarządu, Wspólnota Mieszkaniowa zwróciła się – na podstawie uchwały(...) – do WAM o „natychmiastowe” rozwiązanie umowy najmu ze szkołą tańca. Zastrzeżono, że w przeciwnym razie Wspólnota wystąpi z powództwem o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego upoważniającego do używania lokalu i nakazanie jego opuszczenia na podstawie art. 13 „ustawy o najmie lokali”.

Sąd Okręgowy wskazał również, że jego zdaniem sporne pomiędzy stronami okoliczności dotyczące sposobu korzystania z lokalu należącego do powoda, a w szczególności uciążliwości z tym związanych, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. W związku z tym Sąd I instancji oddalił wnioski dowodowe dotyczące tych okoliczności zawarte w pozwie; nadto strona pozwana w toku rozprawy sama cofnęła wnioski dowodowe odnoszące się do tych kwestii zawarte w odpowiedzi na pozew.

Sąd Okręgowy dokonując oceny prawnej żądania zgłoszonego w pozwie w niniejszej sprawie podniósł, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Sąd wskazał też, że odnośnie podejmowania uchwał przez wspólnotę mieszkaniową w szczególności art. 22 ust. 2 u.w.l. wskazuje, że do podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną niezbędna jest taka uchwała. Przepis kolejny wymienia kilkanaście przykładów czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Dalsze regulacje dotyczą trybu podejmowania uchwał.

Z przytoczonych norm prawnych zdaniem Sądu Okręgowego wynika, że uchwała jest niezbędna, o ile zachodzi potrzeba podjęcia czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Nie oznacza to jednak według Sądu Okręgowego, że w innych przypadkach uchwały nie mogą być podejmowane.

Sąd zauważył, że kwestionowana uchwała obejmuje zalecenie kierowane do Zarządu Wspólnoty, aby ten zwrócił się do jednego z właścicieli o dokonanie określonej czynności prawnej. Jest to więc w ocenie Sądu zalecenie o wystąpienie z apelem do jednego z członków Wspólnoty.

Sąd Okręgowy wskazał, że przedmiotu takiej uchwały nie przewidziano w ustawie. Zdaniem Sądu z uwagi na zakres skutków samego zalecenia, ale też i apelu, nie można uznać, że jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, jeśli w ogóle o jakimikolwiek zarządzie tą nieruchomością w tym kontekście da się mówić. Sąd Okręgowy zauważył bowiem, że podstawą uchwały nie były jakiegokolwiek uwarunkowania dotyczące nieruchomości wspólnej, a więc gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (art. 3 ust. 2 u.w.l.), lecz odczucia właścicieli innych lokali.

Sąd Okręgowy podkreślił, że tak jak przepisy nie przewidują podejmowania tego rodzaju uchwał, tak nie przewidują tym bardziej przesłanek ich wydania.

W przekonaniu Sądu I instancji nie można z powyższych konstatacji wywieść jednak wniosku o sprzeczności przedmiotowej uchwały z prawem.

Zdaniem Sądu o sprzeczności takiej nie stanowiłaby nawet domniemana nieprawdziwość zarzutów stawianych przez członków Wspólnoty powodowi w związku ze sposobem korzystania z lokalu.

Sąd Okręgowy wyszedł bowiem z założenia, że skoro przepisy prawa nie przewidują podstaw merytorycznych takiej uchwały, to nie sposób stwierdzić jej sprzeczność z prawem.

Sąd zauważył też, że kwestionowana uchwała w swej treści nie określa przyczyny uzasadniającej zwrócenie się do powoda o rozwiązanie umowy najmu. Dlatego dla Sądu również z tego względu weryfikacja jej zgodności z prawem pod tym kątem była niemożliwa.

Sąd Okręgowy wskazał, że również sama strona powodowa nie wskazała przepisu, z którym uchwała miałaby być sprzeczna.

Sąd Okręgowy zauważył, że dopiero w apelacji powód wskazał, że kwestionowana uchwała narusza jego interes, a więc powołał konkretną podstawę żądania jej uchylenia.

Rozpatrując dalsze przesłanki z art. 25 ust. 1 u.w.l. Sąd Okręgowy wskazał, że nie ujawniono aby była zawarta między właścicielami lokali jakakolwiek umowa, z którą przedmiotowa uchwała pozostawałaby w sprzeczności. Nie ma również zdaniem Sądu podstaw do twierdzenia, że uchwała narusza zasady zarządu nieruchomością wspólną, zwłaszcza, że w ogóle tego zarządu nie dotyczy. Nie jest bowiem w ocenie Sądu Okręgowego zarządzaniem nieruchomością wspólną zwracanie się z apelem do właściciela jednego z lokali, aby rozwiązał umowę z najemcą.

Sąd Okręgowy uznał, że brak jest podstaw do postawienia zarzutu, że uchwała narusza interes powoda. Sąd nadmienił, że uchwała została już wykonana, gdyż pismem z 31 maja 2012r. Zarząd Wspólnoty zwrócił się do powoda o rozwiązanie stosunku najmu. Mimo tego apelu sytuacja w ogóle się nie zmieniła, a powód nie doznał jakichkolwiek negatywnych następstw w ramach swej sytuacji prawnej.

Sąd podsumował, że w warunkach tej sprawy, ani sama uchwała, ani jej wykonanie nic nie zmieniło w zakresie relacji powoda ze Wspólnotą oraz z jego najemcą.

Sąd Okręgowy zauważył natomiast, że powoływana w uchwale ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w ogóle nie dotyczy rozpatrywanej sytuacji ani stosunku najmu między powodem a najemcą jego lokalu, gdyż jest to lokal użytkowy wykorzystywany zgodnie z tym przeznaczeniem na szkołę tańca, a tymczasem z art. 2 ust. 4 powołanej ustawy wynika, że pod pojęciem lokalu rozumie ona wyłącznie lokale mieszkalne oraz pracownie twórców.

Według Sądu nieporozumieniem jest odwoływanie się Wspólnoty do art. 13 ustawy o ochronie praw lokatorów, gdyż przepis ten daje w pewnych warunkach możliwość wystąpienia do sądu o rozwiązanie umowy najmu, ale tylko innemu lokatorowi bądź właścicielowi innego lokalu w tym samym budynku. Nie daje on więc legitymacji do występowania z takim powództwem wspólnocie mieszkaniowej. Nie warunkuje również skuteczności takiego wystąpienia wcześniejszym podjęciem przez wspólnotę jakiegokolwiek uchwały, ani wystąpieniem przez późniejszego powoda z jakimkolwiek żądaniem bezpośrednio do stron umowy najmu.

Dlatego Sąd Okręgowy wskazał, że rozpatrywana uchwała w kontekście ewentualnego późniejszego wystąpienia z powództwem z art. 13 ustawy o ochronie praw lokatorów jest bez znaczenia prawnego.

Sąd Okręgowy dla uzupełnienia argumentacji swego stanowiska, odwołał się do wywodów uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 września 2012r. (I ACa 114/12) w sprawie, której przedmiotem było zaskarżenie uchwały przewidzianej art. 22 ust. 3 pkt 7 u.w.l., a więc upoważniającej zarząd wspólnoty mieszkaniowej do wystąpienia z powództwem o sprzedaż lokalu na podstawie art. 16 ust. 1 u.w.l. Wskazano tam, że taka uchwała upoważniająca do wytoczenia powództwa nie może być kwestionowana, gdyż nie wywołuje skutku równoznacznego z uwzględnieniem samego powództwa. W sprawie o uchylenie tego rodzaju uchwały nie bada się przesłanek objętych

art. 16 u.w.l., gdyż podlegają one weryfikacji dopiero po wystąpieniu przez wspólnotę na drogę procesu o sprzedaż lokalu. Objęcie ich przedmiotem rozpoznania w sprawie o uchylenie uchwały oznaczałoby wkroczenie w kognicję sądu, który w przyszłości zajmie się sprawą o nakazanie sprzedaży. Nadto jakiegokolwiek oceny wyrażone w pierwszym z postępowań nie miałyby waloru wiążącego sąd w kolejnym. W tych warunkach Sąd Apelacyjny uznał za niemożliwe i zbędne badania kwestionowanej uchwały o upoważnieniu zarządu do wytoczenia powództwa pod kątem wszystkich czterech przesłanek jej uchylenia przewidzianych art. 25 ust. 1 u.w.l.

Zreferowany pogląd Sąd rozpoznający sprawę niniejszą podzielił i odniósł do ustalonego w niej stanu faktycznego.

Sąd Okręgowy wskazał, że merytoryczna zasadność kwestionowanej uchwały nie podlegała badaniu w niniejszym procesie, gdyż nie usunęłyby to konieczności ustalenia czy istnieją przesłanki materialne uwzględnienia ewentualnego powództwa Wspólnoty o rozwiązanie stosunku najmu między WAM a najemcą lokalu.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji swego wyroku, w tym o kosztach procesu - na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła powodowa Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, zaskarżając ten wyrok w całości i zarzucając mu: naruszenie prawa materialnego cywilnego przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z 21 czerwca 2001r. (art. 1a i art. 13) oraz ustawy o własności lokali prowadzące do oddalenie powództwa, jak też prawa procesowego przez pominięcie wniosków dowodowych strony powodowej, co spowodowało nierówne potraktowanie stron w postępowaniu oraz brak rozważenia całokształtu sprawy, uniemożliwiające wydanie orzeczenia na takim etapie.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie kwestionowanej uchwały, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje;

Apelacja powodowej Wojskowej Agencji Mieszkaniowej w W. nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż zawarte w niej zarzuty są całkowicie pozbawione podstaw prawnych i nie mogą wywołać zamierzonych przez skarżącego skutków.

Sąd Okręgowy nie dopuścił się żadnego z zarzucanych mu uchybień, a kwestionowane rozstrzygnięcie – zarówno w sferze jego podstawy faktycznej jak i prawnej – jest w ocenie Sądu odwoławczego trafne i w pełni odpowiadające prawu.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je w całości za własne. Podobnie – całkowitej akceptacji Sądu odwoławczego podlega ocena prawna pozwu i żądania zgłoszonego pod osąd w przedmiotowej sprawie.

Trzeba na wstępie zaznaczyć, że zarzuty podnoszone w apelacji strony powodowej pozostają w istocie bez żadnego związku z argumentacją stanowiska Sądu Okręgowego zawartą w pisemnym uzasadnieniu, którego wyrazem był kwestionowany wyrok, będący – zdaniem Sądu Apelacyjnego - ze wszech miar słuszną oceną rozpoznawanego powództwa.

Treść apelacji sprowadza się do polemicznego, opozycyjnego w stosunku do rozstrzygnięcia Sądu, przywołania poglądu powoda prezentowanego w tym postępowaniu, bez poparcia go podstawami natury merytorycznej, mogącymi skutecznie wykazać błąd w rozumowaniu Sądu I instancji.

Sąd Okręgowy - w pełni trafnie w ocenie Sądu Apelacyjnego - przyjął, w odniesieniu do właściwej analizy okoliczności i materiałów niniejszej sprawy, że nie zachodzą żadne uzasadnione przesłanki przemawiające za podjęciem decyzji o uchyleniu przedmiotowej uchwały.

Należy powtórzyć za Sądem Okręgowym, że uchwała ta jest de facto prawnie obojętna, jako pozostająca poza sferą normatywnego umocowania wspólnoty mieszkaniowej do działania w zakresie zarządu nieruchomością wspólną i jako taka nie ma żadnego oddziaływania w sferę praw i obowiązków jednego z właścicieli lokali (tu – powodowej Agencji).

Nie narusza ona też żadnej ewentualnej umowy dotyczącej zarządu nieruchomością wspólną, a fakt wykonania tej uchwały, nie odnoszący żadnych skutków dla sytuacji prawnej powoda, przemawia tym bardziej za odrzuceniem tezy o jej negatywnym wpływie na podlegający ochronie prawnej interes strony powodowej.

Sąd Okręgowy wypowiedział się również odnośnie prawidłowości przywołania w treści kwestionowanej uchwały przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów (...) wykazując po pierwsze, że odwołanie się w niniejszej sytuacji do przepisu art. 13 tej ustawy było co do zasady wadliwe, a nadto – że kwestia istnienia podstaw domagania się rozwiązania umowy najmu i tak należy do przedmiotu ewentualnego samodzielnego procesu, w którym wystąpiono by z takim żądaniem, a uprzednia uchwała wspólnoty (tym bardziej stanowiąca rodzaj apelu, jak w tym przypadku) nie warunkuje skuteczności tego typu żądania procesowego.

W nawiązaniu do poglądu wyrażonego w powyższej kwestii, Sąd Okręgowy ze wszech miar słusznie uznał, że okoliczności związane ze sposobem użytkowania lokalu powodowej Agencji i rzeczywiste występowanie uciążliwości, do których odwoływano się podejmując sporną uchwałę, dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej nie mają istotnego znaczenia.

Dlatego też prawidłową była decyzja Sądu I instancji odnośnie pominięcia dowodów dotyczących tych okoliczności, jako zbędnych dla właściwego rozpoznania sprawy (arg. z art. 227 kpc) i w żadnym razie nie doprowadziła ona ani do naruszenia zasady równości stron procesu cywilnego, ani nie skutkowała nierozpoznaniem istoty sprawy.

Trzeba też podkreślić, że Sąd Okręgowy - odnośnie tych wszystkich powyżej wskazanych zagadnień - przeprowadził w pisemnym uzasadnieniu swego orzeczenia obszerny i wnikliwy wywód, przedstawiając rzeczową i poprawnie prawną argumentację swego stanowiska – co Sąd Apelacyjny w pełni podziela, nie znajdując potrzeby powtarzania tych samych motywów na obecnym etapie postępowania.

Fakt, że pogląd Sądu nie pokrywa się z poglądem jednej ze stron procesu nie świadczy sam przez się (a taki przede wszystkim wydzwięk ma treść apelacji), że orzeczenie będące wyrazem stanowiska Sądu jest błędne i stanowi o naruszeniu przepisów prawa wymienionych w zarzutach apelacji.

Mając to wszystko na względzie Sąd Apelacyjny oddalił apelację strony powodowej, działając na podstawie art. 385 kpc.