

Sygn. akt VI ACa 929/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Krzysztof Tucharz (spr.)

Sędziowie: SA Małgorzata Kuracka

SO (del.) Marcin Kołakowski

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Magdalena Męczkowska

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 marca 2016 r.

sygn. akt III C 846/15

oddala apelację.

Sygn. akt VI ACa 929/16

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 18 lipca 2015 r. skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. powód Z. K. wnosił o uchylenie § 9 uchwały Wspólnoty z dnia 25 lutego 2015 r. nr (...) dotyczącego utworzenia funduszu remontowego – lokalu użytkowego, stanowiącego odrębną współwłasność właścicieli miejsc postojowych w garażu zlokalizowanym w podziemiu budynku wielomieszkaniowego, położonego przy ul. (...) w W..

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda, na jej rzecz, kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 22 marca 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo i obciążył stronę pozwaną obowiązkiem zwrotu powodowi poniesionej przez niego opłaty od pozwu w wysokości 200 zł.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Powód Z. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku położnym przy ul. (...) w W. do którego przynależy pomieszczenie garażowe.

W dniu 25 lutego 2015 r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie uchwalenia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) na 2015 r., funduszu remontowego oraz zaliczek na media w roku 2015.

Zgodnie z postanowieniem zawartym w § 9 tej uchwały utworzony został fundusz remontowy garażu – lokalu użytkowego, stanowiącego odrębną wspólnotę właścicieli miejsc postojowych w garażu. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że zachodzi potrzeba remontu posadzki w garażu z uwagi na długotrwały okres korzystania ze stanowisk garażowych.

Powód zakwestionował powyższy zapis podnosząc, że w tej części zaskarżona uchwała jest niezgodna z prawem wobec przekroczenia przez pozwaną Wspólnotę swoich kompetencji.

Sąd Okręgowy uznał żądanie powoda za w pełni zasadne.

Zdaniem Sądu, należało wykluczyć możliwość uznania wyodrębnionego pomieszczenia garażowego przynależnego do lokalu mieszkalnego powoda za część wspólną nieruchomości wobec ustanowienia odrębnej własności i urządzenia, dla tego przedmiotu, księgi wieczystej.

Prawo decydowania o remoncie posadzki w garażu mają jedynie współwłaściciele garażu podczas gdy w niniejszej sprawie, o utworzeniu funduszu remontowego dla tego lokalu zdecydowali wszyscy członkowie pozwanej Wspólnoty.

Sąd podzielił stanowisko powoda, że pozwana i jej zarząd nie są uprawnieni do wstępowania w prawa właścicieli i decydowania o formie ponoszenia kosztów za remont lokalu garażowego.

Przepis art. 13 ustawy o własności lokali nakłada na współwłaścicieli wszystkich wydzielonych lokali określone obowiązki ale jedynie w zakresie dotyczącym utrzymania nieruchomości wspólnej a za taką nie sposób uznać lokalu garażowego.

W tym stanie rzeczy należało uchylić przedmiotową uchwałę, w zaskarżonej części, a rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Okręgowy oparł na przepisie art. 98 k.p.c.

W złożonej od tego wyroku apelacji strona pozwana podniosła następujące zarzuty:

1) naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na treść orzeczenia tj.:

a) art. 207 § 6 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i oparcie się na dowodach spóźnionych i nie przedstawionych przez powoda w pozwie, mimo, że zostało wykazane iż powód nie zgłosił ich tam bez swojej winy ani, że uwzględnienie spóźnionych dowodów twierdzeń i nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy, jak również nie zaistniały inne wyjątkowe okoliczności, co obligowało Sąd do pominięcia spóźnionych twierdzeń i dowodów;

b) art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, sprzecznych z materiałem dowodowym i w konsekwencji nieprawidłowe przyjęcie, że pomieszczenie garażowe przynależy do lokalu mieszkalnego podczas gdy z przedstawionych dowodów jednoznacznie wynika, że garaż stanowi odrębną własność lokalu i nie przynależy do żadnego lokalu, w tym do lokalu powoda;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 3 ust. 2 w zw. z art. 1a ustawy o własności lokali przez dokonanie niewłaściwej wykładni art. 3 ust. 2 i pominięcie treści art. 1a tejże ustawy, a w konsekwencji nieprawidłowe przyjęcie, że garaż mający status odrębnej nieruchomości nie może stanowić nieruchomości wspólnej i nie może być objęty uchwałą wspólnoty mieszkaniowej pomimo, że jest on wkomponowany w budynek mieszkalny przy ul. (...), a zatem części tego garażu takie jak posadzka, która stanowi ławę fundamentową budynku, czy sufit garażu, który jest podłożem patio

stanowią nieruchomości wspólną, a w konsekwencji nie można pozbawić Wspólnoty wpływu na utrzymanie substancji technicznej budynku.

W oparciu o przytoczone wyżej zarzuty strona pozwana wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda, na rzecz skarżącej, kosztów procesu.

W odpowiedzi na apelację powód wnosił o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej, na jego rzecz, kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie mogła odnieść zamierzonych skutków prawnych.

Zarzut naruszenia art. 207 § 6 k.c. poprzez jego niezastosowanie i dopuszczenie dowodów spóźnionych, których powód nie przedstawił w pozwie mógłby okazać się uzasadniony wówczas gdyby pełnomocnik strony pozwanej zgłosił na rozprawie w dniu 22 marca 2016 r. zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c. wobec uwzględnienia przez Sąd Okręgowy wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z dokumentu Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa dot. księgi wieczystej urządzonej dla należącego do powoda lokalu mieszkalnego nr (...), w celu wykazania swojej legitymacji procesowej, co nie miało miejsca. Zatem, zgodnie z art. 162 zd. 2 k.p.c. – stronie która zastrzeżenia nie zgłosiła nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienie w dalszym toku postępowania, chyba że chodzi o przepisy postępowania, które Sąd powinien wziąć pod uwagę z urzędu albo, że strona uprawdopodobniła, że nie zgłosiła zastrzeżeń bez swej winy. Żaden z przytoczonych wyżej wyjątków nie zachodził w niniejszej sprawie.

Ubocznie należy zauważyć, że przeprowadzenie dowodu z dokumentów załączonych do pisma powoda z dnia 6 listopada 2015 r. nie spowodowało jakiegokolwiek zwłoki w rozpoznaniu sprawy.

Zgodzić się natomiast trzeba z zarzutem, że Sąd Okręgowy dokonał błędnego ustalenia faktycznego stwierdzając, iż do lokalu mieszkalnego powoda przynależy pomieszczenie garażowe podczas gdy w rzeczywistości lokal garażowy stanowi w stosunku do lokalu mieszkalnego odrębną nieruchomość lokalową, dla której urządzona jest odrębna księga wieczysta (nr (...)) gdzie powód wraz z małżonką został wpisany jako współwłaściciel do 20/1630 części a w ramach podziału do użytkowania lokalu garażowego przypadło tym osobom prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych oznaczonych numerem 38 i 39 (k. 47 – 50 a.s.). Nie jest więc tak jak przyjął Sąd I instancji, że lokal mieszkalny powoda i stanowisko garażowe stanowią jedną, odrębną własność.

Tym nie mniej, powyższe uchybienie nie ma istotnego wpływu na trafność wydanego w sprawie rozstrzygnięcia. Nie sposób bowiem podzielić zarzutu o naruszeniu przepisów prawa materialnego tj. art. 3 ust. 2 w zw. z art. 1a ustawy o własności lokali.

Przepis art. 1a cytowanej wyżej ustawy nie dotyczy w ogóle kwestii związanej z ustaleniem co może być zaliczone do nieruchomości wspólnej.

Zawarto w nim nowe rozwiązanie polegające na tym, że za właściciela lokalu, który posiada udział w nieruchomości wspólnej uważa się również współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych zarówno wyodrębnionego jak i niewyodrębnionego. Taki współwłaściciel może głosować samodzielnie swoim udziałem a wagę takiego głosu oblicza się jako iloczyn wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału w nieruchomości wspólnej, przypadającej na ten lokal.

Lokal garażowy znajdujący się w budynku przy ul. (...) w W. nie jest związany z własnością lokali mieszkalnych i nie może na jego bazie powstać wspólnota mieszkaniowa w rozumieniu art. 3 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali.

Nie do zaakceptowania jest przy tym argumentacja pozwanej jakoby posadzka i sufit garażu powinny zostać zaliczone do części wspólnych budynku. Oznaczałoby to w praktyce brak cech samodzielności takiego lokalu i niemożność wydzielania go z bryły budynku jako przedmiotu odrębnej własności.

W pełni prawidłowy jest pogląd Sądu Okręgowego o niedopuszczalności podejmowania przez pozwaną Wspólnotę uchwały mającej na celu stworzenie funduszu remontowego dla lokalu użytkowego (garażu) stanowiącego przedmiot współwłasności osób posiadających udziały w tejże nieruchomości.

Należy w tym miejscu przywołać wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2016 r. sygn. I CSK 791/15 gdzie wskazano, że w przypadku odrębnych prawnie nieruchomości (garażowych, parkingowych) uchwała członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w przedmiocie planu gospodarczego i wysokości opat na pokrycie kosztów zarządu nie mogła obejmować planowania kosztów miejsc postojowych i parkingowych znajdujących się na sąsiednich nieruchomościach bowiem tego rodzaju koszty nie pozostają w związku z nieruchomością wspólną lecz dotyczą zobowiązań osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych, co wykracza poza zakres normatywny nieruchomości wspólnej i wspólnoty mieszkaniowej, w rozumieniu art. 3 ust. 2, art. 6 zd. 1 ustawy o własności lokali.

Również w wyroku z dnia 11 maja 2016 r. sygn. I CSK 415/15 Sąd Najwyższy zajął takie samo stanowisko, podkreślając, że wspólnota mieszkaniowa nie może podejmować uchwał zawierających postanowienia dotyczące również nieruchomości nie objętych granicami tej wspólnoty.

Takie sprawy jak na przykład naprawa posadzki w lokalu garażowym, stanowiącym przedmiot odrębnej własności leży wyłącznie w gestii współwłaścicieli tej nieruchomości lokalowej i to przepisy kodeksu cywilnego a nie ustawy o własności lokali regulują m. in. kwestie związane z zasadami prawidłowego zarządu rzeczą wspólną (art. 199 i nast. k.c.).

Sam fakt, że lokal garażowy jest pod względem technicznym ściśle powiązany z częścią wspólną nieruchomości nie stanowi wystarczającej przesłanki do zamieszczenia w uchwale wspólnoty mieszkaniowej regulacji odnoszących się do sposobu finansowania wydatków mających na celu utrzymanie we właściwym stanie odrębnej nieruchomości, tym bardziej że nie ma tam urządzeń, służących potrzebom wszystkich właścicieli lokali, tworzących wspólnotę mieszkaniową.

W tym stanie rzeczy sporna część uchwały była sprzeczna z prawem i stanowiła wystarczającą przesłankę do jej uchylenia w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. W rezultacie, wniesiona apelacja pozbawiona była uzasadnionych podstaw prawnych i podlegała oddaleniu z mocy art. 385 k.p.c.

Zawarty w odpowiedzi na apelację wniosek powoda o zasądzenie od strony pozwanej, na jego rzecz, kosztów postępowania apelacyjnego nie był uzasadniony wobec niewskazania, jakie wydatki poniósł powód, na tym etapie sprawy.