

Sygn. akt I ACa 1357/11

Sygn. akt I ACa 1357/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Ewa Kaniok

Sędzia SA – Roman Dzięczek /spr./

Sędzia SO del. – Mariusz Łodko

Protokolant – st. sekr. sąd. Katarzyna Foltak

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2012 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa K. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 30 września 2011 r. sygn. akt II C 697/10

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 1357/11

UZASADNIENIE

Powódka – K. M. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) z 20 X 2009 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. (dalej – „Wspólnota Mieszkaniowa”) w sprawie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej i użytkowaniu wieczystym gruntu oraz sprzedaży powierzchni adaptowanej, a nadto o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 28 października 2010 r. w sprawie upoważnienia zarządu do wykonania wskazanej wyżej uchwały na (...) i udzielenia zarządowi pełnomocnictwa.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 30 września 2011 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy ustalił, że w budynku przy ul. (...) w W. znajduje się 21 lokali stanowiących odrębną własność, a także samodzielne lokale mieszkalne niewyodrębnione, których właścicielem jest (...) W..

Powódka jest właścicielem lokalu nr (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 2,89%. Z kolei D. W. (1) jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...).

Na mocy uchwały nr (...) Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła wyrazić zgodę na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej w postaci pomieszczenia po wózkowni, o pow. 18 m⁽²⁾ na cel mieszkalny, która to powierzchnia po adaptacji miała powiększyć lokal nr (...). Wyrażała także zgodę na sprzedaż pomieszczenia po adaptacji na rzecz D. i I. małżonków W. za kwotę 2 900 zł za m⁽²⁾ oraz na zmianę udziałów we współwłasności nieruchomości przynależnych do lokali, na skutek powstania „zmienionego” samodzielnego lokalu mieszkalnego, a kwota uzyskana w następstwie sprzedaży powierzchni adaptowanej miała zasilić konto funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej

Przedmiotowa uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, a za jej przyjęciem głosowali właściciele dysponujący 94,35% udziałów w nieruchomości wspólnej, a przeciwko uchwale opowiedziało się powódka.

W dniu 28 października 2010 r. w obecności notariusza właściciele lokali większością 85,11% udziałów przy sprzeciwie powódki dysponującej 2,89% udziałów w nieruchomości wspólnej podjęli uchwałę, na mocy której upoważnili zarząd do wykonania uchwały nr(...)z dnia 20 października 2009 r., udzielili zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy zmiany umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) poprzez przyłączenie do niego części dotychczasowej nieruchomości wspólnej w postaci pomieszczenia wózkowni o pow. 18 m⁽²⁾, zbycia wskazanej części nieruchomości wspólnej na rzecz inwestora, tj. I. i D. W. (1) za cenę stanowiącą iloczyn adaptowanej powierzchni liczonej w metrach kwadratowych i kwoty 2900 zł, tj. za łączną cenę 52 200 zł, do złożenia oświadczenia woli wyrażającego zgodę na zmianę udziałów poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej wskutek powiększenia lokalu nr (...). Inwestor miał ponieść wszelkie koszty związane z adaptacją pomieszczenia i zawarciem umowy.

Podczas głosowania w imieniu 10 właścicieli głos oddali ustanowieni przez nich pełnomocnicy, z czego w 8 przypadkach tym pełnomocnikiem była D. W. (1).

W tym stanie faktycznym Sąd uznał, że powództwo nie było zasadne.

Pomieszczenie wózkowni było niewątpliwie współwłasnością właścicieli lokali, jako część nieruchomości wspólnej.

Zostały w sprawie podjęte uchwały wymagane przez art. 23 ustawy o własności lokali (dalej – „u.w.l.”) większością głosów i odpowiadały one dyspozycjom art. 22 tej ustawy. Do podjęcia tych uchwał nie miał zastosowania art. 199 k.c., wymagający zgody wszystkich właścicieli lokali, albowiem ta reguła odnosi się tylko do tzw. małych wspólnot mieszkaniowych, a nie wspólnot dużych.

Pierwsza uchwała wyrażała zgodę na wyżej opisane czynności, a druga udzielała zarządowi pełnomocnictwa w prawem przepisanej formie do ich dokonania.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji nie zachodził w sprawie przypadek, o którym mowa w art. 3 ust. 7 u.w.l., wymagający zgody wszystkich właścicieli na zmianę udziałów przynależnych do lokali w nieruchomości wspólnej.

Nie doszło także, zdaniem tego Sądu, do uchybień w zakresie reprezentacji poszczególnych członków Wspólnoty przy podejmowaniu uchwały nr(...) z dnia 28 października 2010 r. Pełnomocnictwa były ważne i skuteczne.

Co do umocowania D. W. (1) przez część właścicieli lokali Sąd, odwołując się do treści art. 108 k.c. wskazał, że nie można go odnosić do czynności podjęcia uchwały, która stanowi czynność poprzedzającą właściwą czynność prawną.

Ostatecznie Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżone uchwały nie naruszają art. 25 ust. 1 u.w.l. Nie naruszają one prawa, ani zasad prawidłowego zarządzania, ani w inny sposób nie krzywdzą powódki. Zbycie pow. wspólnej ma nastąpić odpłatnie, a kwota uzyskana zasili wspólny fundusz remontowy. Pomieszczenie wózkowni nie było wykorzystywane na cel wynikający z nazwy przez żadnego z właścicieli, w tym powódkę.

Od tego orzeczenia w całości apelację wniosła powódka zarzucając Sądowi pierwszej instancji: naruszenie prawa materialnego, błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za jego podstawę, mając wpływ na jego treść i wniosła o

zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

W uzasadnieniu apelacji powódka wskazała, że wyrok Sądu pierwszej instancji narusza art. 2 ust. 4 i art. 3 ust. 3 u.w.l., narusza jej interes prawny ponieważ zmniejsza udział w nieruchomości wspólnej przynależny do jej lokalu, jest niezgodna z zasadami współżycia społecznego. W konsekwencji tego narusza art. 25 ust. 1 u.w.l.

Podnosiła także wadliwości pełnomocnictw właścicieli związanych z głosowaniem w dniu 28 października 2010 r. oraz wskazywała, że uchwała z 2010 r. odnosiła się do nieważnej uchwały z 2009 r. Nadto, że uchwały, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 u.w.l., jako czynności przekraczające zwykły zarząd wymagały zgody wszystkich właścicieli lokali.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie ma uzasadnionych podstaw.

Sąd drugiej instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za podstawę swego orzeczenia, i trafnej oceny prawne.

Odnosząc się do kwestii przynależności pomieszczenia wózkowni do nieruchomości wspólnej, które to ustalenie przyjął Sąd Okręgowy, stwierdzić należy, że pogląd odmienny wyrażany przez powódkę, a wywodzony także przy wsparciu o odwołanie się do dyspozycji art. 2 ust. 4 i art. 3 ust. 3 u.w.l., nie został w żaden przekonująco uzasadniony i udowodniony,

Pierwszy z przywołanych przepisów pozwala jedynie zaliczyć jako część składową lokalu, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, które wówczas będą traktowane jako "pomieszczenia przynależne" do tego lokalu. Takie „włączenie” jednak tych pomieszczeń musi nastąpić umową lub innym aktem wyodrębnienia własności lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.w.l., co w sprawie nie miało miejsca.

Skoro tak, stosownie do art. 3 ust. 2 u.w.l., Sąd pierwszej instancji trafnie przypisał to pomieszczenie do nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z tym przepisem, nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Jak stwierdził zaś Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 grudnia 1998 r. (ICKN 903/97 , OSNC 1999/6/113) „Współwłasność taką stanowią np. służące do wspólnego użytku właścicieli lokali klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze o specjalnym przeznaczeniu, jak pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków dziecięcych, itp.”

Nie budzi wątpliwości Sądu drugiej instancji, że w sprawie mamy do czynienia z tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową, do której znajduje zastosowanie – w zakresie czynności przekraczających zwykły zarząd – przepis art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l. (oraz art. 23 i art. 25 u.w.l., jako konsekwencja tego reżimu, odmiennego od reżimu kodeksowego, na czele z art. 199 k.c.).

Oznaczało to, że do podjęcia zaskarżonych uchwał wymagana była zgoda większości właścicieli lokali, liczona udziałami (art. 23 ust. 2 in principio u.w.l.), co w sprawie miało miejsce.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 listopada 2011 r. (III CZP 65/11, Biul.SN 2011/11/7), „Z art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a u.w.l. wynika, że prace budowlane podjęte na podstawie zezwolenia członków wspólnoty wyrażonego w uchwale, a polegające na przebudowaniu nieruchomości wspólnej mogą doprowadzić do powstania kolejnego samodzielnego lokalu. Po ich zakończeniu powstały fizycznie samodzielny lokal mieszkalny zachowa dotychczasowy

status jako część budynku aż do momentu, póki nie dojdzie do wyodrębnienia jego własności.” Zatem, do przyłączenia zaadaptowanej części nieruchomości wspólnej, dochodzi w wyniku kolejnej umowy (aktu ustanawiającego nowy przedmiot odrębnej własności).

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu przywołanej uchwały wskazał, że ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie przebudowy nieruchomości wspólnej musi prowadzić do zmiany wielkości udziałów właścicieli wszystkich dotychczas wyodrębnionych lokali w nieruchomości wspólnej, w której granicach powstał kolejny samodzielny lokal. Za aprobatą członków wspólnoty - przy odpowiednim zastosowaniu art. 22 ust. 3 pkt 5 u.w.l. - nieruchomość wspólną można pozbawić takiej powierzchni, która nie musi wchodzić w jej skład, a zatem nie jest niezbędna przynajmniej dwóm właścicielom wyodrębnionych lokali do korzystania z nich. Objęta przebudową powierzchnia nieruchomości wspólnej może posłużyć któremuś z właścicieli wyodrębnionych już lokali w ten sposób, że jeżeli uzyska do niej właściwy tytuł, to powierzchnia ta stanie się częścią jego nieruchomości lokalowej. Dokonanie tego rodzaju zmian w obrębie nieruchomości wspólnej i w obrębie istniejącego już samodzielnego lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot odrębnej własności jest rozciągniętym w czasie procesem technicznym, wymagającym także wielu działań prawnych.

Kierując się tymi wytycznymi, wynikającymi z art. 22 ust. 2 i 3 pkt 5 i 5a oraz art. 21 ust. 3 u.w.l. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła stosowne uchwały i udzieliła pełnomocnictwa zarządowi do dokonania opisanych przez Sąd pierwszej instancji czynności.

Jak trafnie podkreślił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 czerwca 2008 r. (II CSK 598/07 , LEX nr 500189) „Ustawodawca ustanawiając obowiązek uzyskania przez zarząd wspólnoty zgody właścicieli lokali w formie uchwały na czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu uznał, że tego rodzaju ingerencja w substancję nieruchomości lokalowej może naruszać interesy wszystkich właścicieli lokali członków wspólnoty. Skoro ustawa przewidziała w tych wypadkach konieczność uzyskania zgody właścicieli, to nie można przyjmować, że jej niewyrażenie narusza kodeksową (art. 140 k.c.) czy konstytucyjną (art. 64 ust. 3 Konstytucji) zasadę szerokiej ochrony prawa własności.” Odpowiednio stosując ten pogląd, a contrario do ingerencji w nieruchomość wspólną można przyjąć, że uszczuplenie za aprobatą właścicieli wyrażoną w uchwale, nieruchomości wspólnej, nie narusza powołanych przepisów, odnoszonych do współwłasności w nieruchomości wspólnej (por. art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l.) chyba że doszłoby do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania albo nieusprawiedliwionego pokrzywdzenia członka wspólnoty mieszkaniowej. Zresztą przepisy art. 22 ust. 3 pkt 4, 5 i 5a właśnie poprzez opis tych czynności przekraczających zwykły zarząd, niejako „wskazuje” tryb podejmowania takich decyzji we wspólnocie, aby był on „ważnie” podjęty.

W niniejszej sprawie doszło do czasowego rozdzielenia uchwały, o której mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5 i 5a od uchwały o udzieleniu pełnomocnictwa, o którym mowa w art. 22 ust. 2 u.w.l. Nie można jednak z tego wywodzić, że pierwsza uchwała (zgoda właścicieli na czynność przekraczającą zwykły zarząd) była nieważna, a ta druga była bezprzedmiotowa. Należy odwołać się tu do (odpowiedniego zastosowanego) stanowiska wyrażonego w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2007 r. (III CZP 31/07,

OSNC 2008/2/14) pozwalającego, przy odwołaniu się do art. 103 § 1 i 2 k.c. konwalidować czynność prawną, nie zawierającą wymaganego pełnomocnictwa (umocowania). Innymi słowy, zgoda (art. 22 ust. 2 in principio u.w.l.) została ważnie udzielona, skoro została konwalidowana udzieleniem stosownego pełnomocnictwa, w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 in fine u.w.l.).

Sąd Apelacyjny podziela przy tym stanowisko Sądu Okręgowego, że pełnomocnictwa właścicieli (ich ważność i skuteczność) nie zostały podważone przez powódkę. Było to pełnomocnictwa rodzajowe, o których mowa w art. 98 zd. 2 k.c. Wynika to z ich treści (zob. k. 102 i nast.). Wbrew zaś temu, co sugeruje powódka, nie chodziło o zmianę sposobu głosowania – z formuły udziałowej, na zasadę: jeden właściciel – jeden głos. Jak wynika z protokołu notarialnego i załączników (k. 97 – 101), głosowanie odbywało się wg wielkości udziałów.

Ma wreszcie rację Sąd pierwszej instancji, gdy wskazuje, że w sprawie nie zachodziła sytuacja, o której mowa w art. 108 k.c. Chodziło bowiem o głosowanie właścicieli nad uchwałą dotyczącą czynności przekraczającej zwykły zarząd; nie miała miejsce sytuacja, w której pełnomocnik dokonuje czynności z samym sobą.

W świetle powyższych ustaleń, brak podstaw do uznania, że zaskarżone uchwały były nieskuteczne (nieważne) i że do ich podjęcia doszło z naruszeniem prawa (art. 25 ust. 1 in principio u.w.l.).

Niezasadne okazały się także twierdzenia powódki, że uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządu lub krzywdzą powódkę.

Jak podkreśla się w doktrynie, a stanowisko takie akceptuje także judykatura, uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, a ochrona w formie prawa zaskarżenia uchwały do sądu została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz zawsze musi być odnoszona także do interesów wspólnoty mieszkaniowej, tj. praw wszystkich właścicieli lokali.

W sprawie niniejszej, co poprawnie ustalił Sąd Okręgowy, wózkownia nie była wykorzystywana od wielu lat na cel wynikający z nazwy, ani na inny cel godny ochrony (np. przechowywanie rowerów, skład narzędzi lub materiałów służących administrowaniu nieruchomością wspólną, itp.) Przeciwnie, była to „rupiecarnia”, nie wykorzystywana przez właścicieli ani zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (por. zeznania D. W. – k. 118).

Zgoda na odpłatne, zaadaptowanie tego pomieszczenia przez jednego z właścicieli, którego lokal graniczy z nim, nie było w tych warunkach czynnością podjętą wbrew zasadom prawidłowego zarządzania; wszak cena zbycia powiększała pulę środków na utrzymanie nieruchomości wspólnej, a zmniejszenie udziałów właścicieli lokali (innych, niż właściciel lokalu nr (...)) w istocie oznaczać będzie zmniejszenie obciążeń związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (por. art. 12 ust. 2 u.w.l.); zrekompensuje to tę stratę udziałów. Jeśli się przy tym zważy, że cena zbycia pomieszczenia wózkowni nie została zakwestionowana przez powódkę, jako rynkowo zaniżona, podobnie jak przeznaczenie na fundusz remontowy Wspólnoty, trudno w kontekście tych aspektów mówić o pokrzywdzeniu właścicieli lokali, w tym powódki.

Reasumując, nie zostały wykazane przez powódkę wadliwości uchwał, o których mowa w art. 25 ust. 1 u.w.l.

Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.