

Sygn. akt I ACa 584/12

Sygn. akt I ACa 584/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Roman Dzięczek /spr./

Sędzia SA – Edyta Jefimko

Sędzia SO del. – Jacek Sadowski

Protokolant – st. sekr. sad. Katarzyna Foltak

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2012 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa W. F.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 17 stycznia 2012 r. sygn. akt I C 376/10

1. oddala apelację,

2. zasądza od W. F. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 584/12

UZASADNIENIE

Powód – W. F. wnosił ostatecznie o uchylenie uchwały nr(...) z 2008 oraz wszystkich uchwał z 2009 i 2010 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W..

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 17 stycznia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest współwłaścicielem 22% niesprzedanych lokali w budynku przy ul. (...) w W..

W dniu 25 lutego 2010 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali tej nieruchomości, o którym właściciele lokali zostali powiadomieni pismem z dnia 10 lutego 2010 r. Na tym zebraniu została podjęta uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego i udzielenia zarządowi absolutorium za rok 2009, uchwała nr (...) w sprawie

zatwierdzenia planu finansowo – gospodarczego na 2010 r. i uchwała nr(...) w sprawie naprawy dźwigu. Powód nie został poinformowany o zebraniu właścicieli lokali

W piśmie z 28 kwietnia 2009 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zwracała się do powoda o przedstawienie dokumentów potwierdzających jego prawo własności, jednakże jej pismo pozostało bez odpowiedzi. Ani w 2008 r., ani w 2009 r. Wspólnota Mieszkaniowa nie podejmowała uchwał dotyczących powołania zarządu Wspólnoty.

W tym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo jest niezasadne, albowiem powód nie sprecyzował, którą konkretnie uchwałę zaskarża. Z kolei, w przypadku odnoszącym się do uchwały z 2008 i 2009 r., która miałyby dotyczyć powołania zarządu, takiej uchwały brakowało; nastąpiło tu także uchybienie 6 tygodniowemu terminowi do zaskarżenia.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Od tego orzeczenia Sądu apelację wniósł powód zarzucając Sądowi pierwszej instancji poczynienie błędnych ustaleń faktycznych oraz wadliwe uznanie, że niedopuszczenie współwłaściciela (i właściciela lokali) do udziału w zebraniu wspólnoty mieszkaniowej nie rzutuje na ważność podjętych uchwał.

Wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Na rozprawie przed Sądem Apelacyjnym w dniu 28 września 2012 r. powód sprecyzował, że skarży oddalenie powództwa o uchylenie uchwał podjętych w 2010 r., a następnie, pismem z dnia 5 października 2012 r. uzupełnił braki formalne apelacji poprzez wskazanie wartości przedmiotu zaskarżenia co do każdej z uchwał (k. 109 akt).

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie ma uzasadnionych podstaw, chociaż nie z przyczyn wskazanych przez Sąd Okręgowy.

Na wstępie odnieść się należało do kwestii legitymacji czynnej powoda zarówno w niniejszym procesie, jak w zakresie jego uprawnień związanych z funkcjonowaniem we wspólnocie mieszkaniowej.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że W. F. jest współwłaścicielem 22% niesprzedanych lokali i odwołał się w tym zakresie do dokumentu z k. 6 akt, tj. zaświadczenia nr (...) wystawionego w dniu 3 grudnia 2009 r. z up. Prezydenta(...). W..

Zaświadczenie to stwierdza m.in., że budynek mieszkalny i garażowy nieruchomości przy ul. (...) w W. spełnia warunki z art. 5 dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze(...) (Dz. U. nr 50, poz. 279 – dalej „dekret z 1945 r.”) i stanowią one, w części niesprzedanej, współwłasność następców prawnych dawnych właścicieli hipotecznych:

- A. R. w 36%,
- W. F. w 22%,
- H. G. w 7,75%,
- A. W. w 7,75% oraz
- J. G. i S. P., nieznanym z miejsca pobytu.

Z powyższego nie wynikał więc rzeczywisty udział powoda we współwłasności budynku przy ul (...), a jedynie niewątpliwy fakt (okoliczność), że był współwłaścicielem w zakresie niesprzedanych lokali (o udziale niewynikającym z Zaświadczenia), w wysokości 22%.

Ta okoliczność nakazywała już w tym miejscu dokonać oceny, czy powód jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej i czy był uprawniony do czynnego udziału w podejmowaniu uchwał, a następnie ich podważania w postępowaniu sądowym.

Konstrukcja prawna wspólnoty mieszkaniowej określona przepisami art. 6 i 17 ustawy o własności lokali (dalej – „u.w.l.”) odwołuje się do pojęcia „właściciel lokalu”; takim samym pojęciem posługuje się także art. 25 u.w.l., który określa legitymację do zaskarżania uchwał właścicieli lokali. Pozostaje to w ścisłej korelacji z konstrukcją odrębnej własności lokalu, o której mowa w art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l.

Jednocześnie, w art. 4 u.w.l. ustawodawca zrównał dotychczasowego właściciela nieruchomości, któremu przysługują niewyodrębnione lokale z właścicielem lokalu wyodrębnionego – przyznał mu takie same uprawnienia do tych lokali oraz do nieruchomości wspólnej, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych.

Jeśli się przy tym zważy, że odrębna własność budynkowa, o której mowa w art. 5 dekretu z 1945 r. jest szczególnym rodzajem nieruchomości (por. art. 46 § 1 k.c. w zw. z art. 5 dekretu z 1945r.), powiązany z roszczeniem o prawo do gruntu – „prawa i roszczenia do uzyskania w trybie art. 7 dekretu z 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze(...) prawa użytkowania wieczystego są częścią składową prawa własności budynku odpowiadającego warunkom określonym w art. 5 dekretu z 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy” (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 13 kwietnia 2011 r., ISA/Wa 1402/10, LEX nr 991511), przymiot dotychczasowego właściciela, o którym mowa w art. 4 u.w.l. należy przyznać także właścicielowi dekretowemu (jego następcom prawnym), a nie właścicielowi gruntu, który nie dysponuje prawem do budynku, a jest obciążony roszczeniem z art. 7 ust. 1 i 2 dekretu z 1945 r.

Reasumując ten wątek rozważań stwierdzić należy, że powód jako współwłaściciel części budynku z lokalami niewyodrębnionymi, jest współuprawnionym członkiem wspólnoty mieszkaniowej, który miał prawo czynnie uczestniczyć w podejmowaniu uchwał przez właścicieli lokali.

Jako współwłaściciel części budynku z lokalami niewyodrębnionymi jest także legitymowany do zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej, na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l i art. 209 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 14 lipca 2005 r. (III CZP 43/05, OSNC 2006/6/98) „Współwłaściciel samodzielnych lokali niewyodrębnionych jest legitymowany do wytoczenia powództwa przewidzianego w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.).”

W tym kontekście, skoro jedynym zarzutem powoda było, że nie został on powiadomiony o zebraniu właścicieli, na którym podjęto zaskarżone uchwały, przypomnieć należy, że wadliwość zwołania zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej nie stanowi bezwzględnej przyczyny uchylenia uchwały.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 października 2011 r. (IV CSK 664/10, LEX nr 1129164) „Nieuzasadnione jest wyprowadzanie z naruszenia art. 32 u.w.l. bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały, gdyż ustawodawca w art. 25 ust. 1 u.w.l. odniósł naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie. Tylko więc wykazanie, że nieobecność właściciela lokalu mogła mieć wpływ na treść uchwały, może skutkować jej uchyleniem na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.” To stanowisko jest ugruntowane w judykaturze. M. in. w wyroku z dnia 16 października 2002 r. (IV CKN 1351/00, SCNC z 2004 r., z. 3, poz. 40) Sąd Najwyższy stwierdził, że tylko wykazanie, że nieobecność właściciela lokalu mogła mieć wpływ na treść uchwały, może skutkować jej uchyleniem na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Z kolei w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r. (IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132) Sąd Najwyższy podkreślił, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. To stanowisko było kontynuowane (por. wyrok SN z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06, Mon. Prawn. z 2007 r. nr 4, poz. 173), aż do konkluzji, że decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne.

Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela przywołany kierunek wykładni, z tym wszakże zastrzeżeniem, że kwestie formalne, o ile mogły wpłynąć na treść podjętej uchwały, także mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały.

Jak wynika z listy obecności na zebraniu właścicieli w dniu 25 lutego 2010 r. (k. 52), właściciele lokali wyodrębnionych dysponowali łącznie 55,80% udziałów w nieruchomości wspólnej i taką większością zostały podjęte uchwały: nr (...) (k. 53 i 53 – verte), nr (...) (k. 55 i 55 – verte), nr (...) (k. 57 i 57 – verte) oraz nr (...) (k. 58 i 58 – verte).

Jak wynika z tych dokumentów, których wiarygodności powód skutecznie nie zakwestionował (przeciwnie, odwołał się do danych z tych dokumentów w piśmie z dnia 29 X 2012 r. – k. 115), udział(...) W. wynosił 44,20 % w nieruchomości wspólnej.

Skoro jednak jest to w istocie jedynie udział w prawie własności gruntu, albowiem to spadkobiercy właścicieli dekretowych są w tym udziale – łącznie - współwłaścicielami budynku z lokalami niewyodrębnionymi (wraz z prawami i roszczeniami do uzyskania użytkowania wieczystego gruntu); a zatem tę wykluczającą się kolizję uprawnień do bycia członkiem wspólnoty mieszkaniowej należało rozstrzygnąć na korzyść właścicieli dekretowych (współwłaścicieli) budynku - jak to już wyżej przyjęto, podjęcie zaskarżonych uchwał należało oceniać bez głosu (...)(...)W..

Mimo tego, co już stwierdzono w akapicie poprzedzającym, tj. pominięcia właścicieli dekretowych w procesie podejmowania tych uchwał oraz udziału w głosowaniu nieuprawnionego(...) W., zapadłe uchwały zostały podjęte stosownie do art. 23 ust. 2 u.w.l. (większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów).

Obowiązek wykazania, że niezawiadomienie wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli lokali mogło wpłynąć na treść podjętej uchwały, obciąża stronę wnoszącą o uchylenie uchwały (art. 6 k.c. w zw. z art. 25 ust. 1 i art. 32 u.w.l.).

W niniejszej sprawie strona powodowa nie wykazała wpływu wspomnianego wyżej uchybienia na treść podjętych uchwał. Próba liczenia udziałów własnych powoda (i pozostałych współwłaścicieli dekretowych) w oderwaniu od udziału(...) W., w którego ramach powodowie dysponują prawem do budynku i roszczeniami do gruntu, zaprezentowana w piśmie procesowym z 29 X 2012 r., jest oczywiście chybiona. Z żadnego bowiem wiarygodnego dowodu (a ściślej - jakiegokolwiek dowodu), nie wynika inny łączny udział współwłaścicieli dekretowych, niż ten, jaki przysługuje(...)W. do gruntu.

Nie zostały także wskazane i wykazane inne 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. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 i art. 98 oraz rozporządzenia MS z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie(Dz. U z 2002 r. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) - § 11pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 i § 5.

Sąd drugiej instancji nie znalazł podstaw do zastosowania art. 102 k.p.c., albowiem nie wystąpiły w sprawie szczególne okoliczności leżące bądź po stronie powoda (jego szczególnej sytuacji osobistej lub majątkowej) bądź w charakterze unormowania będącego podstawą orzekania.