

Sygn. akt I ACa 122/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska (spr.)

Sędziowie: SA Katarzyna Polańska - Farion

SO del. Anna Strączyńska

Protokolant: Ignacy Osiński

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 8 grudnia 2017 r., sygn. akt XXIV C 342/17

I. oddała apelację;

II. zasądza od (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Anna Strączyńska Beata Kozłowska Katarzyna Polańska – Farion

Sygn. akt I ACa 122/18

UZASADNIENIE

Powód (...) W. pozwem z 29 marca 2017 r. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) z 22 lutego 2017 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.. Ponadto wniósł o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód wskazał, że uchwała narusza prawo, gdyż do czasu prawomocnego zakończenia postępowania o zwrot nieruchomości przy ul. (...) w W. nie jest możliwe rozporządzenie tą nieruchomości z powodu możliwości naruszenia praw byłych właścicieli.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwana podała, że zebranie zostało zwołane zgodnie z przepisami prawa. Podniosła, że w treści uchwały wskazano, że umowa przyrzeczona zostanie podpisana pod warunkiem, że nie będzie toczył się postępowanie

administracyjne, którego przedmiotem jest nieruchomości przy ul. (...), w szczególności związane z dekretem z 26 października 1945 r.

Wyrokiem z dnia 8 grudnia 2017 roku Sąd Okręgowy w Warszawie:

1. oddalił powództwo,

2. zasądził od (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:

W dniu 22 lutego 2017 r. na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...) w przedmiocie zbycia części wspólnej nieruchomości w celu wykonania prac adaptacyjnych. W uchwale właściciele wyrazili zgodę na przebudowę fragmentu części wspólnej nieruchomości, a mianowicie strychu położonego w budynku przy ul. (...), na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego wskutek adaptacji, na rozporządzenie tym lokalem na rzecz A. J. oraz na zmianę wielkości udziałów właścicieli pozostałych lokali w nieruchomości wspólnej w następstwie powstania odrębnej własności lokali w wyniku adaptacji. W uchwale udzielono zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa do zawarcia z inwestorem przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży lokalu wraz ze związanym z jego własnością udziałem w nieruchomości wspólnej z zastrzeżeniem, że umowa ta zostanie podpisana pod warunkiem, że w chwili podpisania umowy zarząd wspólnoty stwierdzi według swojej najlepszej wiedzy, że nie toczy się postępowanie administracyjne, którego przedmiotem jest nieruchomości wspólnoty, w szczególności związane z dekretem z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) Umowa przyrzeczona miała zostać podpisana pod warunkiem, że nie będzie toczyło się postępowania administracyjne, którego przedmiotem jest nieruchomości przy ul. (...) w W., w szczególności związane z dekretem z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) z wniosku poprzednich właścicieli nieruchomości, przy czym, jeżeli z tego względu przeniesienie własności lokalu nie będzie możliwe, to w okresie od chwili zakończenia przebudowy do czasu ustania przeszkody do zawarcia umowy przyrzeczonej inwestorowi będzie przysługiwało prawo najmu lokalu powstałego po adaptacji. W umowie przedwstępnej inwestor miał się zobowiązać do zawarcia umowy przyrzeczonej w ciągu 6 miesięcy od dnia prawomocnego zakończenia postępowania administracyjnego, którego przedmiotem jest nieruchomości pod rygorem rozwiązania umowy. Uchwała została podjęta w trybie głosowania jeden właściciel - jeden głos. Za podjęciem uchwały głosowało 12 właścicieli, przy łącznej liczbie 21 głosów we wspólnocie.

Zebranie zostało zwołane poprzez zawiadomienie właścicieli na piśmie z 13 lutego 2017 r. W piśmie tym wskazano termin, miejsce zebrania, proponowany porządek zebrania, w tym wskazano, że zostanie poddana pod głosowanie uchwała w sprawie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej – strychu.

Powyższy stan faktyczny, który był bezsporny między stronami, Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o ww. dokumenty, które nie były kwestionowane przez strony i nie budziły wątpliwości Sądu. Brak było również podstaw by odmówić wiarygodności zeznaniom świadka Z. S. oraz zeznaniom B. J. członka zarządu pozwanej przesłuchanego w charakterze strony.

Sąd Okręgowy wskazał, że w myśl art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 t.j. ze zm. – dalej jako: „u.w.l.”), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę właścicieli lokali do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Stosownie do art. 25 ust. 1a u.w.l., powództwo o uchylenie uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Powód nie podnosił, że uchwała nr (...) podlega uchylaniu z uwagi na wady formalne powstałe przy jej podejmowaniu. Tym bardziej powód nie wykazał, by takie wady miały miejsce, a w szczególności, by miały one wpływ na treść uchwały. Sąd również nie dopatrył się takich wad w zakresie podejmowania przedmiotowej uchwały. Zbędne stały się wobec tego szczegółowe rozważania Sądu w tym zakresie.

Analiza uzasadnienia pozwu wskazuje, że powód upatruje wadliwości zaskarżonej uchwały wyłącznie w postaci jej niezgodności z przepisem art. 34 ust. 3 ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz.U. z 2016 r., poz. 2147) zgodnie z którym zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

Wyżej wymieniona regulacja dotyczy tylko postępowań administracyjnych o stwierdzenie nieważności decyzji (art. 156–157 k.p.a.), na podstawie której Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego nabyły nieruchomość, oraz postępowań wznowieniowych (art. 145–151 k.p.a.) w tego typu sprawach. Przepis ten nie obejmuje postępowań sądowoadministracyjnych.

Powód w pozwie nie wskazał czy postępowanie, jakie toczy się w stosunku do nieruchomości przy ul. (...) w W. to postępowanie administracyjne czy sądowoadministracyjne. Z przedstawionego pisma nie wynika czy postępowanie prowadzone na podstawie art. 7 dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) jest na etapie postępowania administracyjnego czy sądowoadministracyjnego. Powód nie wskazał sygnatury postępowania ani organu administracyjnego, przed którym toczy się przedmiotowe postępowanie. Nie zostało zatem wykazane, że toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. W tym zakresie nie były wystarczające lakoniczne zeznania Z. S., który zeznał, że spadkobiercy ponownie złożyli wnioski do SKO. Nie jest bowiem wiadome czy postępowanie administracyjne toczyło się w chwili podjęcia uchwały. Strona powodowa nie podjęła żadnej inicjatywy dowodowej na tę okoliczność.

Sąd Okręgowy wskazał, że nawet gdyby takie postępowanie administracyjne rzeczywiście było w toku, to podjęta uchwała nie mogłaby naruszać przepisu art. 34 ust. 3 u.g.n. W uchwale bowiem właściciele nie wyrazili zgody na bezwarunkowe rozporządzenie nieruchomością wspólną. Ani uchwała, ani ewentualnie zawarta na jej podstawie umowa przedwstępna nie mają charakteru rozporządzającego. Umowa przedwstępna ma charakter zobowiązujący. Świadczeniem, do którego zobowiązuje się strona w umowie przedwstępnej, jest zawarcie innej umowy, nazywanej umową przyrzeczoną, dopiero taka umowa przyrzeczona będzie miała charakter rozporządzający. W treści uchwały wyraźnie zaznaczono, że zawarcie umowy przyrzeczonej, tj. zbycie nieruchomości może nastąpić jedynie pod warunkiem, że w stosunku do tej nieruchomości nie będzie prowadzone postępowania administracyjne, o którym mowa w art. 34 u.g.n. Taki zapis uchwały stanowi wystarczającą ochronę przed naruszeniem zakazu zbywania nieruchomości, o jakim mowa w art. 34 ust. 3 u.g.n., jednocześnie pozwala pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej na skuteczne zarządzanie nieruchomością wspólną. Innymi słowy uchwała nr (...) upoważniła zarząd wspólnoty do zbycia części wspólnej nieruchomości tylko w sytuacji, gdy nie będzie prowadzone postępowania administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Uchwała nr (...) nie daje umocowania zarządowi wspólnoty do zbycia nieruchomości w czasie trwania postępowania administracyjnego, o który mowa w art. 34 ust. 3 u.g.n. Dopiero ziszczenie się warunku w postaci braku postępowania administracyjnego umożliwi zbycie przedmiotowej nieruchomości.

Można też wyrazić zasadnicze wątpliwości czy wymieniony przepis w ogóle mógł stanowić dla pozwanej wspólnoty przeszkodę w rozporządzeniu jej mieniem. Zakaz określony w art. 34 ust. 3 u.g.n. został bowiem nałożony na Skarb Państwa i jednostki samorządu terytorialnego, jako na podmioty uprawnione do rozporządzania należącymi do nich nieruchomościami. Wymienione podmioty zostały ograniczone w dysponowaniu swoją własnością, w przypadku wskazanym w tym przepisie. Tymczasem zaskarżona uchwała została podjęta przez wspólnotę mieszkaniową, a nie Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Do ważnego jej podjęcia wystarczyły głosy innych niż Skarb Państwa i jednostka samorządu terytorialnego współwłaścicieli. Stąd wniosek, że art. 34 ust. 3 u.g.n. nie mógł być przeszkodą dla pozwanej wspólnoty mieszkaniowej do rozporządzania jej mieniem, nawet w sytuacji,

gdy rozporządzenie to dotyczy nieruchomości wspólnej, w której udział miało (...) W.. Rozszerzenie zakazu na innych niż Skarb Państwa i jednostka samorządu terytorialnego współwłaścicieli stanowiłby nieuprawnioną – gdyż nie wynikającą z ustawy – ingerencję w prawo własności pozostałych właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową.

Z tych względów brak było podstaw do stwierdzenia, że uchwała nr (...) jest niezgodna z przepisami prawa, tym samym powództwo o uchylenie uchwały podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł powód.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie:

1) art. 244 k.p.c. i art. 227 k.p.c. oraz art. 229 k.p.c. poprzez bezpodstawne uznanie, że powód nie wykazał, aby toczyło się postępowanie administracyjne, w sytuacji gdy okoliczność ta wynikała wprost z pisma Urzędu Miasta (...) Biura (...) Wydziału (...) i (...) z dnia 26.09.2016 r. nr (...) mającego moc prawną dokumentu urzędowego a ponadto gdy okoliczność ta nie jest pomiędzy stronami sporna a więc niepodlegająca dowodzeniu;

2) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolne uznanie a więc w sposób wprost sprzeczny z materiałem dowodowym sprawy, iż nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące zwrotu nieruchomości przy ul. (...) przez (...) W. na rzecz jej dotychczasowych właścicieli;

3) art. 7 i art. 5 Dekretu z dnia 26.10.1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy poprzez niewzięcie pod uwagę faktu, że w przypadku przyznania dotychczasowym właścicielom nieruchomości przy ul. (...) w W., w wyniku toczącego się postępowania administracyjnego przysługiwać im będzie własność posadowionego na tej nieruchomości budynku a tym samym, zaskarżona uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej będzie naruszać ich prawa właścicielskie;

4) art. 389 k.c. poprzez niewzięcie pod uwagę faktu, że zaskarżona uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej stanowi podstawę do zawarcia umowy przedwstępnej dotyczącej zbycia części budynku posadowionego na nieruchomości przy ul. (...) w W., w sytuacji gdy stan prawny tej nieruchomości jest nieuregulowany w związku z toczącym się postępowaniem administracyjnym o jej zwrot a tym samym, że na skutek zawarcia takiej umowy będą naruszone prawa właścicieli budynku w przypadku uzyskania jego własności;

5) art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami poprzez bezpodstawne uznanie, że wynikający z niego zakaz nie ma zastosowania w stanie faktycznym sprawy w sytuacji gdy (...) W. jest właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w W. oraz współwłaścicielem posadowionego na niej budynku i jednocześnie toczy się postępowanie administracyjne na rzecz dotychczasowych właścicieli co oznacza, że jego przedmiotem jest prawidłowość jej nabycia przez (...) W. w trybie Dekretu z dnia 26.10.1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...);

6) art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali poprzez uznanie, że zaskarżona przez powoda uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej jest zgodna z prawem, w sytuacji gdy narusza ona wskazane powyżej w pkt. 3), 4), 5) przepisy prawa, mające nawet charakter bezwzględnie obowiązujący.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu a więc o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 22.02.2017 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. podjętej w formie aktu notarialnego Repertorium (...) sporządzonego przez notariusza M. L. oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji powoda.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Co do zasady zgodzić się należy z zarzutami apelacji, które kwestionują stanowisko Sądu Okręgowego, iż nie zostało w niniejszej sprawie wykazane, by toczyło się postępowanie dotyczące zwrotu nieruchomości przy ul. (...) na rzecz następców prawnych byłych właścicieli. Trafnie wskazuje powód, iż fakt ten wynika z pisma Urzędu Miasta (...) Biura (...) Wydziału (...) i (...) z dnia 26 września 2016 r. nr (...)

Okoliczność ta nie przesądza jednak o zasadności powództwa w niniejszej sprawie. Nie można zgodzić się z powodem, iż Sąd Okręgowy odmawiając uchylenia uchwały, naruszył art. 7 i art. 5 Dekretu z dnia 26.10.1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) czy też art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Sąd Okręgowy badając istnienie wskazywanych przez powoda podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały w ogóle nie stosował przepisów tzw. dekretu (...). Wskazał również, że podjęta uchwała nie może naruszać przepisu art. 34 ust. 3 u.g.n. Z tym stanowiskiem Sądu Okręgowego należy się zgodzić. Kwestia dopuszczalności podjęcia samej uchwały w przedmiocie adaptacji strychu i umów sprzedaży powstałych w ten sposób lokali była przedmiotem analizy Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 20 kwietnia 2011 r. I CSK 540/10, wydanym na gruncie bardzo zbliżonych okoliczności faktycznych. Sąd Najwyższy wskazał, że art. 34 ust. 3 u.g.n. stanowi, iż zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. W sprawie rozpoznawanej przez Sąd Najwyższy (...) W. podniosło, że w stosunku do nieruchomości toczy się postępowanie dotyczące przyznania prawa własności czasowej (obecnie użytkowania wieczystego gruntu) na podstawie wniosku złożonego w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) Odnosząc się do tego argumentu Sąd Najwyższy wskazał, że w takiej sytuacji art. 34 ust. 3 u.g.n. zakazuje (...) W. w szczególności wyodrębniania i przenoszenia własności lokali w budynku znajdującym się na tej nieruchomości. Zaskarżona uchwała właścicieli lokali dotyczyła sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych powstałych w wyniku adaptacji strychu. Stroną umów zawieranych w wykonaniu uchwały ma być wspólnota mieszkaniowa, stanowiąca ogół właścicieli lokali (art. 6 u.w.l.), a nie (...) W. jako tzw. właściciel dotychczasowy (art. 4 ust. 1 u.w.l.). Zatem ani uchwała, ani umowy w niczym nie naruszają praw właścicieli, w tym (...) W., a w przyszłości ewentualnie dawnych właścicieli bądź ich następców prawnych.

Trafnie przy tym zauważył Sąd Okręgowy, iż w uchwale będącej przedmiotem powództwa w niniejszej sprawie właściciele nie wyrazili zgody na bezwarunkowe rozporządzenie nieruchomością wspólną. Ani uchwała, ani ewentualnie zawarta na jej podstawie umowa przedwstępna nie mają charakteru rozporządzającego, a w treści uchwały wyraźnie zaznaczono, że zawarcie umowy przyrzeczonej, tj. zbycie nieruchomości może nastąpić jedynie pod warunkiem, że w stosunku do tej nieruchomości nie będzie prowadzone postępowania administracyjne, o którym mowa w art. 34 u.g.n.

Skoro zaskarżona uchwała, wbrew twierdzeniom powoda, nie narusza wskazywanych w apelacji przepisów, zatem podniesiony przez powoda zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali uznać należy również za chybiony.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Na zasadzoną od powoda na rzecz pozwanej kwotę 270 zł składała wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej ustalone w oparciu o § 8 ust. 1 pkt 1 § w związku z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015r. poz. 1804).

Anna Strączyńska
Beata Kozłowska
Katarzyna Polańska - Farion