

Sygn. akt VI ACa 1166/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Anna Orłowska

Sędzia SA – Agata Wolkenberg (spr.)

Sędzia SO del. – Marcin Strobel

Protokolant: – sekr. sąd. Beata Pelikańska

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o ustalenie

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 26 marca 2013 r.

sygn. akt XXV C 626/12

I prostuje oczywistą omyłkę w komparycji zaskarżonego wyroku w zakresie przedmiotu sprawy w ten sposób, że zamiast słów „o uchylenie uchwały” wpisuje „o ustalenie”;

II oddala apelację;

III zasądza od M. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1166/13

UZASADNIENIE

Powódka M. K. pierwotnie wносиła o ustalenie, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 16.03.2011r. w sprawie regulaminu porządku domowego nie istnieje w obrocie prawnym a następnie również o uznanie jej za bezwzględnie nieważną na podstawie art. 58 kc.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wносиła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 26.03.2013r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo.

Rozstrzygnięcie to zapadło na podstawie następujących ustaleń i rozważań.

Powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., który wraz z innymi lokalami w budynku tworzy pozwaną Wspólnotę. W dniu 16.03.2011r. zebranie ogółu właścicieli lokali podjęło uchwałę nr (...) w sprawie Regulaminu porządku domowego Wspólnoty. Uchwała weszła w życie w dniu podjęcia. W dniu 15.02.2013r. właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...) w sprawie uchwalenia zmian w Regulaminie porządku domowego, przyjętego uchwałą nr (...), w której skreślono w całości ust 2 i 3 § 1 oraz ust 11 i ust 17; § 3 ust 4 otrzymał nowe brzmienie a w §12 ust 3 skreślono zdanie trzecie.

Przytaczając treść art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali Sąd Okręgowy wskazał, że powódce przysługiwało powództwo o uchylenie uchwały z powodu jej niezgodności z prawem lub umową właścicieli lokali, które powinno być wytoczone w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powódka nie zaskarżyła uchwały we wskazanym trybie. W ocenie Sądu I instancji powództwo o ustalenie na podstawie art. 189 kpc nie mogło być uwzględnione. Sąd ten podzielił prezentowany w judykaturze pogląd, że możliwość skorzystania przez właściciela lokalu z trybu wskazanego w art. 25 ustawy o własności lokali wyczerpuje jego interes prawny w podważaniu uchwały na drodze sądowej. Z kolei uznanie uchwały za bezwzględnie nieważną na podstawie art. 58 kc mogłoby mieć miejsce jedynie w wyjątkowych okolicznościach w sytuacji gdyby doszło do szczególnie rażącego naruszenia prawa.

Powódka zaskarżyła powyższy wyrok apelacją, zarzucając:

- nie rozpoznanie istoty sprawy; naruszenie art. 189 kpc poprzez nieuwzględnienie zarzutu nieistnienia uchwały/stwierdzenia nieważności; naruszenie art. 25 ustawy o własności lokali poprzez zastosowanie w przypadku kiedy powódka ma interes prawny aby na podstawie art. 189 kpc domagać się stwierdzenia nieważności spornej uchwały; naruszenie art. 58 kc poprzez błędne przyjęcie, że zapisy uchwały nie naruszają przepisów prawa w sposób rażący; naruszenie art. 328 § 2 kpc poprzez niewskazanie jakie fakty sąd uznał za udowodnione i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności, pomijając choćby pismo powódki z 19.03.2013r. ; naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez nieuwzględnienie i nieprzeprowadzenie dowodu z pisma powódki z dnia 19.03.2013r.

Powołując te zarzuty powódka wносиła o zmianę wyroku w punkcie 1 poprzez uwzględnienie powództwa i stwierdzenie nieistnienia w obrocie prawnym uchwały nr (...) stwierdzenia nieważności skarżonej uchwały i zasądzenie kosztów postępowania ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwana Wspólnota wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie i nie sposób podzielić zarzutów w niej zawartych.

Kwestionując skarżoną uchwałę nr (...), powódka bezspornie nie występowała z powództwem opartym na przepisie art. 25 ustawy o własności lokali. Powództwo w sprawie niniejszej sprecyzowała bowiem w ten sposób, że wносиła początkowo o ustalenie nieistnienia uchwały pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej a w toku procesu również alternatywnie o stwierdzenie jej nieważności na podstawie art. 189 kpc. Sąd Okręgowy oddalając powództwo, stwierdził, że powódce jako właścicielce lokalu przysługuje jedynie możliwość zaskarżenia uchwały w trybie art. 25 ustawy o w.l. poprzez żądanie jej uchylenia jako sprzecznej z prawem a nie powództwo o ustalenie jej nieważności na podstawie art. 189 kpc w zw. z art. 58 kc. W ocenie Sądu I instancji, możliwość wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały w trybie art. 25 ustawy o w.l., wyczerpuje interes prawny właściciela lokalu w zaskarżaniu uchwały na drodze sądowej. Oceniając sprecyzowane w tej sprawie powództwo Sąd Okręgowy zauważył również, że wyjątkowo dopuszczalne jest uznanie uchwały wspólnoty mieszkaniowej za bezwzględnie nieważną na podstawie art. 58 kc lecz tylko w przypadku rażącego naruszenia prawa „w stopniu nie pozwalającym z uwagi na podstawowe zasady porządku publicznego i prawnego na utrzymanie ich w obrocie”. Powyższe stanowisko Sąd Apelacyjny co do zasady również podziela.

Wskazać należy, że stosownie do art. 25 ust 1 i 1a ustawy o w.l., uchwała niezgodna z przepisami prawa, z umową właścicieli lub naruszająca interes prawny właściciela, może być przez niego zaskarżona w 6 tygodniowym terminie zawitym. Powyższe oznacza, że ustawodawca konstruując ten przepis przyjął koncepcję tzw. nieważności względnej uchwał wspólnoty mieszkaniowej z wyłączeniem możliwości ustalenia ich nieważności w przypadku sprzeczności z prawem na podstawie art. 58 kc. Tego rodzaju rozwiązanie usprawiedliwione jest potrzebą zapewnienia stabilności unormowań wewnętrznych i pewności funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej. Art. 25 ustawy o w. l. wyłącza więc co do zasady, bowiem z zastrzeżeniem dotyczącym szczególnych i rażących przypadków, możliwość zastosowania art. 58 kc, zgodnie z którym nieważne są czynności prawne sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego. Jeśli więc właściciel lokalu nie zaskarżył uchwały w terminie wynikającym z art. 25 ust 1a ustawy o w.l. to nie może on w dogodnym dla siebie czasie domagać się jej wzruszenia, żądając stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 kpc w zw. z art. 58 kc.

W okolicznościach sprawy niniejszej prawidłowo Sąd Okręgowy uznał, że powódka nie ma interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia czy też nieważności spornej uchwały w trybie art. 189 kpc a zarzuty apelacji podważające to stanowisko nie mogą odnieść spodziewanego skutku.

Odnośnie żądania ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) wskazać należy, że uchwała nieistniejąca to taka, przy podejmowaniu której, dopuszczono się drastycznych uchybień i to takich, że w ogóle trudno mówić, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Jako przykład uchwały nieistniejącej, w orzecznictwie podaje się uchwałę podjętą bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów. Powódka bezspornie takich podstaw żądania ustalenia nieistnienia uchwały nie wskazuje, więc choćby z tej przyczyny powództwo o ustalenie, że uchwała nr (...) nie istnieje w obrocie prawnym nie mogło być uwzględnione.

Odnosząc się natomiast do żądania nieistnienia /stwierdzenia nieważności skarżonej uchwały na podstawie art. 189 kpc w zw. z art. 58 kc, wobec jej sprzeczności z prawem i zasadami współżycia społecznego, poza przytoczoną powyżej argumentacją, nie sposób podzielić stanowiska apelującej jakoby w sprawie zachodziły przesłanki do uznania uchwały nr (...) za bezwzględnie nieważną z uwagi na wyjątkowo rażące naruszenie przepisów prawa. Kwestionowane przez skarżącą zapisy Regulaminu porządku domowego nie mają takiego charakteru. Zostały zresztą przez Wspólnotę zmienione w uchwale z 15.02.2013r. nr (...). Poza powoływaniem się na wskazane w pismach procesowych orzeczenia sądów, w których wyrażony został jedynie pogląd o dopuszczalności w wyjątkowych wypadkach stwierdzenia nieważności uchwał wspólnoty mieszkaniowej na podstawie art. 189 kpc i które wydane zostały zresztą w odmiennych stanach faktycznych, powódka nie precyzuje w istocie na czym szczególnie rażące naruszenie prawa, w tym konkretnym przypadku ma polegać, akcentując jedynie w apelacji, jako wyraźnie godzący w jej interes, zapis Regulaminu dotyczący wykorzystania miejsc parkingowych. Naruszenie interesów właściciela lokalu jest bez wątpienia przesłanką warunkującą uchylenie uchwały w trybie art. 25 ustawy o w.l. ale nie jest wystarczającym i jedynym argumentem dla stwierdzenia jej nieważności z powodu szczególnie rażącego naruszenia prawa na podstawie art. 189 kpc w zw. z art. 58 kc a tylko w takim wypadku, czego zdaje się nie zauważać apelująca przytoczone przez nią orzecznictwo dopuszcza możliwość uwzględnienia takiego powództwa. Wbrew też zarzutom apelacji, Sąd Okręgowy nie zakwestionował ewentualnego naruszenia interesów powódki zapisami spornej uchwały, wskazał jedynie na brak interesu prawnego powódki, jako przesłanki materialnoprawnej powództwa z art. 189 kpc, wobec możliwości wystąpienia przez powódkę z powództwem wskazanym w art. 25 ustawy o w.l.

W tym miejscu również, jedynie na marginesie powyższych rozważań wypada także zauważyć, że własność nie jest nieograniczonym prawem dającym właścicielowi absolutną swobodę korzystania z rzeczy i że zarówno art. 13 ustawy o w.l. jak i art. 140 kc, które to przepisy powódka wskazywała, zakreślają pewne granice swobody i uprawnień właściciela lokalu. Z treści art. 140 kc wynika, że właścicielowi wolno czynić ze swoją rzeczą wszystko, co nie jest zabronione przez ustawy, zasady współżycia społecznego i co nie pozostaje w sprzeczności ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem prawa zaś z art. 13 ust 1 ustawy o w.l. wynika zobowiązanie właściciela do korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystanie z niej przez innych współwłaścicieli, do współdziałania z nimi w ochronie wspólnego dobra oraz do przestrzegania porządku domowego. Art. 140 kc zakreśla więc jedynie granice uprawnień

właściciela w sposób generalny zaś precyzyjnego określenia treści prawa własności dokonuje się z uwzględnieniem wskazanych w tym przepisie kryteriów. W orzecznictwie przyjmuje się na przykład, że specyficzna sytuacja wspólnoty mieszkaniowej, z uwagi na istnienie pewnych zależności pomiędzy właścicielami lokali w tym samym budynku, może w niektórych przypadkach uzasadniać powstanie ograniczeń w uprawnieniach tych właścicieli (por. uchwała SN z 28.08.1997r., III CZP 36/97, OSNC 1998/1/4).

Zarzuty naruszenia art. 189 kpc i art. 58 kc okazały się więc chybione.

Nie są uzasadnione również pozostałe zarzuty apelacji. Przede wszystkim wskazać należy, że Sąd Okręgowy nie mógł naruszyć art. 25 ustawy o w.l. w sposób wskazany w apelacji bowiem przepisu tego w sprawie niniejszej, z uwagi na przedmiot tego postępowania, w ogóle nie stosował. Przytoczenie treści tej normy prawnej przez Sąd I instancji wiązało się jedynie z potrzebą wyjaśnienia przyczyn, dla których Sąd ten nie uwzględnił powództwa o ustalenie oraz wskazania właściwej drogi do zaskarżenia uchwały w okolicznościach tej sprawy.

Nieuzasadnione są również zarzuty naruszenia przepisów art. 328 § 2 i art. 233 § 1 kpc w sposób zaprezentowany w apelacji. Uzasadnienie Sądu I instancji, aczkolwiek dość lakoniczne, poddaje się kontroli instancyjnej a tylko w przypadku braku takiej możliwości ten zarzut procesowy mógłby okazać się skuteczny. Wbrew twierdzeniom apelującej, Sąd Okręgowy nie mógł też ocenić pisma procesowego pełnomocnika powódki z dnia 19.03.2013r., złożonego w formie tzw. załącznika do protokołu rozprawy (głosu strony), jako dowodu, bowiem nie ma ono takiego waloru. Tego rodzaju pismo jest jedynie stanowiskiem procesowym strony a nie dowodem podlegającym ocenie w granicach wskazanych w art. 233§1 kpc. Nieprzeprowadzenie więc przez Sąd Okręgowy dowodu z tego pisma i niewskazanie jego treści w ustaleniach faktycznych było prawidłowe zaś zarzuty naruszenia art. 233 § 1 i art. 328§ 2 kpc okazały się również nieskuteczne.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny, oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 kpc. O kosztach postępowania rozstrzygnął stosownie do wyniku procesu na podstawie art. 98 §1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc. Na podstawie art. 350 § 1 i 3 kpc Sąd Apelacyjny sprostował również z urzędu oczywistą omyłkę zawartą w komparycji zaskarżonego wyroku w oznaczeniu przedmiotu sprawy.