

Sygn. akt VI A Ca 1265/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ryszard Sarnowicz

Sędziowie: SA Anna Orłowska (spr.)

SA Małgorzata Manowska

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Pawłowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 kwietnia 2014 r. w Warszawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. spółki komandytowej z siedzibą w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 kwietnia 2013 r., sygn. akt XXV C 1498/11

- 1. zmienia w całości zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od (...) Sp. z o.o. spółki komandytowej z siedzibą w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;*
- 2. zasądza od (...) Sp. z o.o. spółki komandytowej z siedzibą w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

Sygn. akt VI ACa 1265/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 kwietnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę nr (...) z dnia 30 września 2011 roku Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, iż powodowa Spółka jest właścicielem oraz współwłaścicielem szeregu lokali zlokalizowanych w budynku położonym w W. przy ul. (...). W dniu 5 października 2011 roku do powodowej Spółki dotarło pismo pozwanej Wspólnoty, datowane na 30 września 2011 roku, zawiadamiające o rozpoczęciu procedury indywidualnego zbierania głosów nad uchwałami nr (...) oraz (...). Załącznikiem do powyższego pisma była kopia projektu uchwały nr (...), która miała zostać podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów w terminie do 4 listopada 2011 roku. Zgodnie z przesłanym projektem uchwały, pozwana Wspólnota miała zobowiązać się do wyrażenia podmiotowi trzeciemu – Wspólnocie Lokalowej (...) w W. – zgody na podłączenie instalacji kanalizacyjnych oraz separatora znajdujących się w budynku (...) przy ul. (...) w W. do systemu odprowadzania ścieków oraz kanalizacji zlokalizowanej w budynku przy ul. (...) w W.. Warunkiem udzielenia zgody miało być przy tym złożenie przez Wspólnotę Lokalową (...) zobowiązania

do ponoszenia połowy kosztów obciążających Wspólnotę Mieszkaniową (...) związanych z konserwacją i naprawą ww. systemu odprowadzania ścieków oraz dostaw wody oraz z zastrzeżeniem niewyrażania zgody przez Wspólnotę Lokalową (...) osobom trzecim na korzystanie z instalacji kanalizacyjnych znajdujących się w budynku (...) przy ul. (...) w W.. W dniu 10 listopada 2011 roku powodowa Spółka otrzymała odpis uchwały nr (...) z informacją, iż uchwała takiej treści została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Sąd Okręgowy uznał, że wytoczone powództwo, oparte na przepisie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, jest zasadne i jako takie podlega uwzględnieniu.

Sąd I instancji wskazał, iż strona powodowa zaskarżyła uchwałę w ustawowym terminie, nie zarzucając przy tym żadnych uchybień formalnych przy podejmowaniu uchwały, a jedynie jej sprzeczność z prawem, narażenie pozwanej na odpowiedzialność odszkodowawczą oraz naruszenie prawa podmiotów trzecich. Zdaniem Sądu Okręgowego powodowa Spółka zasadnie podnosi, iż pozwana Wspólnota nie jest uprawniona do podejmowania uchwał ingerujących w prawa podmiotów trzecich. Samorządność właścicieli w sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną nie może prowadzić do naruszenia praw podmiotów trzecich ani też do nakładania obowiązków na takie podmioty. Sąd I instancji wskazał, iż przedmiotowa uchwała narusza prawa spółki (...) S.A., który to podmiot nie jest członkiem pozwanej Wspólnoty, a do którego sieci przesyłowej włączone są instalacje odprowadzania ścieków, w tym rury kanalizacyjne oraz separator i rury doprowadzające wodę do budynku przy ul. (...). Ponadto podjęcie uchwały zakazującej podłączenia podmiotów trzecich do instalacji wodociągowej oraz kanalizacyjnej stanowi naruszenie prawa oraz wykracza poza uprawnienia wspólnoty mieszkaniowej. W ocenie Sądu Okręgowego przedmiotowa uchwała narusza również prawa Wspólnoty Lokalowej (...), zmuszając ją do określonego działania oraz prawa użytkowników wieczystych działek przy ul. (...) oraz IV Etapu Budowy (...), do których instalacje wodociągowe oraz kanalizacyjne są przez teren pozwanej Wspólnoty przeprowadzone.

W tym stanie rzeczy sąd Okręgowy stwierdził, iż zaskarżona uchwała w sposób nieuprawniony ingeruje w sferę wykonywania przez podmioty trzecie ich praw i z tego względu należało ją uchylić.

Powyższy wyrok zaskarżyła apelacją pozwana Wspólnota.

Zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, naruszenie art. 49 § 2 k.c., art. 22 ust. 3 i art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja pozwanej Wspólnoty zasługuje na uwzględnienie.

Skuteczność roszczenia o uchylenie uchwały uzależniona jest od wykazania jednej z przesłanek określonych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Na podstawie tego przepisu właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub z umową właścicieli albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar wykazania powyższych okoliczności spoczywa na stronie powodowej żądającej uchylenia uchwały.

Powodowa Spółka domagając się uchylenia zaskarżonej uchwały zarzucała, iż jest ona niezgodna z przepisami prawa, jak również z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Argumentowała, że podjęta uchwała wykracza w sposób rażący poza uprawnienia pozwanej Wspólnoty, naruszając przy tym prawa podmiotów trzecich. Zdaniem powódki zaskarżona uchwała nie może się ostać już z tego względu, że wspólnota mieszkaniowa nie jest uprawniona do podejmowania uchwał ingerujących w prawa podmiotów trzecich, w szczególności nakładających obowiązki na takie podmioty.

Podzielając bezkrytycznie argumentację powodowej Spółki, która w znacznej części abstrahuje od przedmiotu zaskarżonej uchwały, Sąd Okręgowy uchylił tę uchwałę. U podstaw takiego rozstrzygnięcia legło przyjęcie przez Sąd orzekający, że podjęta uchwała w sposób nieuprawniony ingeruje w sferę wykonywania przez podmioty trzecie ich praw. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku wskazuje, że wyprowadzony przez Sąd I instancji ostateczny wniosek o konieczności uchylecia uchwały nr (...), jest wynikiem błędnej interpretacji treści tej uchwały.

Słusznie zarzuca apelacja, iż Sąd Okręgowy wadliwie przyjął, że przedmiotem zaskarżonej uchwały jest zakaz podłączenia podmiotów trzecich do instalacji wodociągowej oraz kanalizacyjnej znajdującej się w budynku przy ul. (...), podczas gdy przedmiotem tej uchwały jest jedynie wyrażenie zgody przez właścicieli lokali – członków pozwanej Wspólnoty, na podłączenie przez Wspólnotę Lokalową (...) instalacji kanalizacyjnych znajdujących się w tym budynku do systemu odprowadzania ścieków oraz kanalizacji zlokalizowanej w budynku przy ul. (...) w W., a nadto określenie warunków tego podłączenia (zobowiązania do ponoszenia połowy kosztów związanych z konserwacją i naprawą ww. systemu odprowadzania ścieków) oraz z zastrzeżeniem nieprzenoszalności tej zgody na osoby trzecie.

Zaskarżona uchwała nie nakłada żadnych obowiązków na osoby trzecie i nie ingeruje w ich prawa. Analiza treści uchwały prowadzi do wniosku, że jej przedmiotem jest jedynie wyrażenie zgody (pod pewnymi warunkami) innej wspólnoty na dokonanie określonych czynności, z czego ta wspólnota może skorzystać bądź też nie. Wymaga podkreślenia, iż już Sąd Apelacyjny rozpoznający zażalenie na postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia zwrócił uwagę, że powódka „zaskarżyła uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na wykonanie przyłącza kanalizacyjnego, a nie uchwałę w przedmiocie odcięcia innych nieruchomości od znajdującej się na jej terenie instalacji kanalizacyjnej”. Stwierdził nadto, że nie zostało uprawdopodobnione, że uchwała w przedmiocie wyrażenia zgody na połączenie instalacji kanalizacyjnych uniemożliwi korzystanie z innych, istniejących już sieci kanalizacyjnych oraz wodociągowych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, powodowa Spółka nie wykazała, by zaskarżona uchwała spełniała którekolwiek z wymienionych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali kryteriów, w szczególności by była ona niezgodna z przepisami prawa, jak również z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Tym samym trafny jest zarzut naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię i w rezultacie niewłaściwe zastosowanie przepisu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zasadność tego zarzutu skutkować musiała zmianą zaskarżonego wyroku i oddaleniem powództwa.

W związku z powyższym Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik sporu (art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. zw. z art. 391 § 1 k.p.c.) obciążając obowiązkiem ich poniesienia stronę przegrywającą – powodową Spółkę.