

Sygn. Akt VI ACa 1808/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Teresa Mróz (spr.)

Sędziowie: SA Krzysztof Tucharz

SO (del.) Marcin Strobel

Protokolant: Lidia Ronkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko Wspólnocie Lokalowej (...) w W.

o uchylenie uchwały nr (...)

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 26 lipca 2013 r.

sygn. akt XXV C 68/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od (...) Sp. z o.o. spółki komandytowej z siedzibą w W. na rzecz Wspólnoty Lokalowej (...) w W. kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

II. zasądza od (...) Sp. z o.o. spółki komandytowej z siedzibą w W. na rzecz Wspólnoty Lokalowej (...) w W. kwotę 335 zł (trzysta trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI A Ca 1808/13

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w W. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 8 listopada 2011 r. Wspólnoty Lokalowej (...) w W.. Powódka zarzuciła, że pozwana zakończyła głosowanie nad uchwałą przez ostatecznym terminem wyznaczonym na zbieranie głosów, co uniemożliwiło powódce oraz innym mieszkańcom oddanie głosu, uchwała narusza prawa powódki jako członka wspólnoty do głosowania w istotnych dla wspólnoty sprawach, narusza ustanowione i skuteczne służebności przejazdu i Przechodu, czym narusza prawa podmiotów trzecich.

Pozwana Wspólnota Lokalowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa.

głosów w przypadku, gdy „za” lub „przeciw” proponowanej uchwale opowie się większość członków wspólnoty reprezentujących co najmniej 51% udziałów w nieruchomości wspólnej, jako zgodnej z przepisami prawa z tym zastrzeżeniem, że procedura zbierania głosów nie może zostać przerwana w przypadku gdy „za” lub „przeciw” proponowanej uchwale wypowie się jeden większościowy członek wspólnoty reprezentujący co najmniej 51% udziałów w nieruchomości wspólnej. Za podjęciem powyższej uchwały głosowało 77,349% udziałów, przeciw 2.204%, wstrzymało się od głosu 0,489%.

Zarząd pozwanej pismem z dnia 8 listopada 2011 r. zawiadomił o przygotowaniu projektu uchwały nr (...) załączając jej projekt celem zapoznania się z jej treścią i wzięcia udziału w głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów do dnia 14 grudnia 2011 r. bądź to poprzez przybycie do biura administracji do dnia 14 grudnia 2011 r., bądź też poprzez przybycie zarządcy lub członka zarządu do członków wspólnoty do tego dnia.

Członkowie Wspólnoty podjęli zaskarżoną uchwałę nr (...). Zarząd pozwanej pismem z dnia 28 listopada 2011 r. zawiadomił o zakończeniu głosowania nad uchwałą nr (...) przytaczając treść podjętej uchwały.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest zasadne, choć nie zgodził się z zarzutem formalnym dotyczącym procedury zbierania głosów. Przerwanie zbierania głosów pod uchwałą nr (...) zgodne było z uchwałą nr (...), a ponadto przerwania głosowania nie miało wpływu na treść podjętej uchwały.

Zdaniem Sądu Okręgowego właściciele lokali w budynku przy ulicy (...) w W. wykroczyli poza swoje kompetencje wskazane w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali obejmujące jedynie zarząd nieruchomością wspólną. Właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. W przedmiotowej sprawie uchwała dotyczyła lokalu nr (...) stanowiącego współwłasność określonych osób i lokalu nr (...) stanowiącego własność (...) spółki z o. o. w G..

Sąd podkreślił, że ustanowienie służebności przejazdu i przechodu przez lokal nr (...) na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych działek (...) (ul. (...)) i (...) (ul. (...)) oraz właściciele budynków usytuowanych na tych działkach stanowiło warunek decyzji o podziale nieruchomości, co następnie zostało ujawnione w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości obciążonej oraz nieruchomości uprawnionych, pozwana nie posiada żadnego uprawnienia do rozporządzania wyodrębnionymi lokalami nr (...), w tym uprawnienia do zakazania przejazdu i Przechodu osobom innym niż członkowie Wspólnoty Lokalowej (...) oraz członkowie Wspólnoty Lokalowej (...). Uchwała zaskarżona stanowi wobec tego nieuprawnioną ingerencję w prawo własności, lokali nr (...), a ponadto narusza prawa osób trzecich w sposób bezprawny, bowiem sprzecznie z treścią ustanowionego ograniczonego prawa rzeczowego, ograniczając prawo przejazdu i Przechodu przez lokal (...) jedynie do członków Wspólnoty Lokalowej (...) i członków Wspólnoty Lokalowej (...) z pominięciem podmiotów uprawnionych w zakresie działek nr (...). Sąd Okręgowy wskazał również, że poszczególne miejsca postojowe w ramach lokali (...) stanowią przedmiot najmu, a wynajmującymi są również podmioty nie będące członkami obu Wspólnot, zatem wykonanie zaskarżonej uchwały skutkowałoby dla tych podmiotów brakiem dostępu do najmowanych miejsc postojowych i brakiem możliwości korzystania z przedmiotu najmu, co narusza prawa osób trzecich.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła pozwana. Zaskarżając wyrok w całości zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dowolne, naruszające zasadę swobodnej oceny dowodów przyjęcie, że zaskarżona uchwała nie dotyczy nieruchomości wspólnej, lecz odrębnych lokali, podczas, gdy treść uchwały nie budzi wątpliwości, że dotyczy ona nieruchomości wspólnej całego budynku zarządzanej przez pozwaną, poprzez dowolne, naruszające zasadę swobodnej oceny dowodów przyjęcie, że drogi dojazdowe sąsiadujące z miejscami postojowymi w garażu podziemnym stanowiącym lokal nr (...) na poziomie -1 oraz lokal nr (...) na poziomie -2 w budynku przy ulicy (...) w W. nie stanowią nieruchomości wspólnej budynku przy ulicy (...) lecz część odrębnych lokali oraz, że te drogi dojazdowe stanowiące nieruchomość wspólną zostały obciążone służebnością przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych działek nr (...) oraz właściciele budynków posadowionych na tych działkach, których rzekome prawa przejazdu i przechodu przez te działki zostały tą uchwałą naruszone, poprzez dowolne, naruszające zasadę swobodnej oceny dowodów dokonanie nieuprawnionej nadinterpretacji treści wyżej wymienionej

uchwały poprzez przyjęcie, że ich wykonanie skutkowałoby brakiem dostępu najemców lokali do miejsc postojowych w lokalach nr (...), pomimo niezłożenia przez powoda jakichkolwiek dowodów na poparcie tej tezy. Ponadto pozwana zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jej zastosowanie i w konsekwencji oddalenie powództwa pomimo niewykazania przez powódkę, że spełniona została którakolwiek z przesłanek wymienionych w tym przepisie.

W konkluzji apelacji pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej odniosła zamierzony skutek.

Przepis art. 25 ustawy o własności lokali stanowi, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę 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.

Zatem kontrola instancyjna sądu ogranicza się jedynie do zbadania prawidłowości zaskarżonych uchwał pod kątem podstaw wymienionych w art. 25 powyższej ustawy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zaskarżona przez powódkę uchwała nie spełnia przesłanek określonych w powyższym artykule. Uchwała ta bowiem w punkcie pierwszym stanowi jedynie upoważnienie zarządu pozwanej Wspólnoty do wystąpienia na drogę postępowania sądowego z powództwem o stwierdzenie nieważności ustanowienia służebności gruntowych na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego działek (...) oraz właścicieli znajdujących się na tych gruntach budynków. Nie można, zdaniem sądu drugiej instancji zasadnie twierdzić, że uchwała w tym zakresie jest niezgodna z przepisami prawa, umową właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową, bądź naruszającą zasady prawidłowego zarządzania, czy też, że w inny sposób narusza jego interesy. Nie może być bowiem za taką traktowana uchwała upoważniająca do wystąpienia na drogę postępowania sądowego, bowiem takich działań nie jest w stanie zabronić ani jakikolwiek przepis prawa, a tym bardziej uchwała wspólnoty. Podmiot zainteresowany może wystąpić z powództwem, a dopiero do sądu orzekającego należy ocena jego zasadności. Zatem wcześniejsze ustanowienie służebności, nawet jako warunek podziału nieruchomości gruntowej, nie stanowi przeszkody do wystąpienia przez wspólnotę do sądu z żądaniem „stwierdzenia nieważności ustanowienia służebności gruntowej”.

Podobnie należy ocenić zaskarżoną uchwałę w dalszej jej części, mianowicie w zakresie jej punktów 2 i 3. Samo zawarte w tych punktach oświadczenie o wprowadzeniu zakazu przejazdu i przechodu osobom innym niż członkowie Wspólnoty Lokalowej (...) oraz członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przez części nieruchomości wspólnej znajdujące się w obrębie lokalu nr (...) nie mogą zostać skutecznie wykonane bez podjęcia innych kroków przewidzianych prawem, do czego zresztą zarządy obu Wspólnot zostały upoważnione. Zatem, podobnie jak w przypadku punktu pierwszego zaskarżonej uchwały, należy przyjąć, że stanowi ona w tym zakresie jedynie upoważnienie do podjęcia kroków prawnych w celu wprowadzenia zakazu przechodu i przejazdu, w inny bowiem sposób oświadczenie zawarte w uchwale nie może być skutecznie wprowadzone w życie. Jak się wydaje wprowadzenie bądź nie owego zakazu uzależnione będzie od rozstrzygnięcia w sprawie ewentualnie wniesionego żądania „stwierdzenia nieważności ustanowienia służebności gruntowej”.

Wobec tego również nie można stwierdzić, by i w tym zakresie uchwała ta spełniała przesłanki określone w art. 25 ustawy o własności lokali.

Przedmiotem powództwa z art. 25 ustawy o własności lokali jest żądanie uchylenia przez sąd uchwały wspólnoty mieszkaniowej, a więc inne ukształtowanie stosunków prawnych niż przyjęte w zaskarżonej uchwale, innymi słowy zniweczenie stosunków prawnych ukształtowanych w uchwale (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2001 r., sygn. akt V CZ 4/01, OSNCP 2001, nr 7-8, poz. 124). Zaskarżona uchwała nie odpowiada możliwemu, zgodnie z przywołanym w tym przepisie, zakresowi zaskarżenia uchwały wspólnoty, bowiem nie kształtuje w żaden sposób

stosunków prawnych między wspólnotą a adresatami uchwały. W ocenie Sądu Apelacyjnego postulacyjny charakter uchwały nie daje podstaw do jej uchylenia stosownie do przepisów ustawy o własności lokali.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w wyroku. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto zgodnie z art. 98 k.p.c. stosownie do jego wyniku.