

Sygn. akt I ACa 929/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik
Sędziowie:	SSA Wojciech Kościółek (spr.) SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	st. prot. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku nr (...) przy ul. (...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 19 marca 2013 r. sygn. akt I C 1068/11

oddala apelację i zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I A Ca 929/13

UZASADNIENIE

Powódka A. W. wniosła o uchylenie w całości uchwały nr 9/2011 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku nr (...) przy ul. (...) w K., podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów (doręczonej powódce w dniu 4 maja 2011 r.) i o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 480 zł.

Na uzasadnienie swego roszczenia podała, że jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w K.. W drodze indywidualnego zbierania głosów większość właścicieli lokali w tym budynku podjęła uchwałę nr(...)o następującej treści: „ Wspólnota Mieszkaniowa uchwała: 1. składa zgodny wniosek o nabycie przyległej nieruchomości – dz. Nr (...) obr. IV K. o pow. 337 m⁽²⁾ do dz. (...) obr. IV K. o pow. 178 m kw. – przez wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali w trybie art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami, na zasadach określonych

w uchwale nr LIX/757/08 Rady Miasta K. z dnia 3 grudnia 2008 r., tj. z zastosowaniem bonifikaty w wysokości 98% od ceny sprzedaży – tj. za 2% wartości działki ustalonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. 2. Wspólnota Mieszkaniowa budynku (...) zobowiązuje się do pokrycia kosztów związanych z wyżej wymienionym postępowaniem tj. kosztów wyceny nieruchomości dz. (...) obr. IV K., umów notarialnych i wpisów do ksiąg wieczystych, kosztów sądowych wynikających z ujawnienia praw do nabytek działki. 3. Wspólnota Mieszkaniowa budynku (...) uchwala utworzenie funduszu celowego potrzebnego na sfinansowanie kupna dz. Nr (...) obr. IV K. (tzw. dopełnienia) i na koszty z powyższym związanych jak w pkt 2., ze środków finansowych zgromadzonych na koncie remontowym, tj. jako inwestycji wspólnej nie służącej do wyłącznego użytku właścicieli wyodrębnionego lokalu zgodnie art. 32a ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. 4. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się mgr M. P.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa budynku nr (...) przy ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa. W ocenie strony pozwanej uchwała nr 9/2011 została podjęta stosownie do treści art. 32a ustawy o własności lokali, nie narusza ona zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani nie narusza w inny sposób interesów powódki. Celem strony pozwanej było wykupienie przyległej działki stanowiącej w praktyce podwórko oraz jedyne dojście do budynku, a także przekształcenie tej działki w działkę budowlaną. W ocenie strony pozwanej, zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej proponując właścicielom przyjęcie uchwały nr 9/2011 spełnił obowiązek podjęcia działań zmierzających do odtworzenia działki budowlanej na której usytuowany jest budynek w myśl art. 209a ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 32a ustawy o własności lokali – według strony pozwanej, uchwała nr 9/2011 doprowadza do spełnienia wymogów działki budowlanej, tj. takiej, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. Wreszcie, zdaniem strony pozwanej, Wspólnota Mieszkaniowa budynku nr (...) przy ul. (...) i jej zarząd oraz mgr M. P. posiadają ustawowe uprawnienia do powierzenia wykonania uchwały nr 9/2011. W opinii strony pozwanej powódka wnosząc pozew o uchylenie w/w uchwał działa na szkodę Wspólnoty Mieszkaniowej.

Sąd Okręgowy w Krakowie uwzględnił powództwo i obciążył pozwana kosztami procesu na rzecz strony powodowej.

W motywach orzeczenia wskazał Sąd Okręgowy, że powódka A. W. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. (dla którego Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze prowadzi księgę wieczystą nr (...)) oraz jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Powódka zaskarżyła uchwałę nr 9/2011 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku nr (...) przy ul. (...) w K., podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów, w przepisanej ustawą terminie.

Ponadto Sąd Okręgowy ustalił, że w drodze indywidualnego zbierania głosów większość właścicieli lokali w w/w budynku (ale nie wszyscy) – według stanu własności na dzień 16 marca 2011 r. - podjęła uchwałę nr 9/2011 o treści wskazanej pozwem.

W głosowaniu nad w/w uchwałą nie brała udziału powódka (brak jest jej podpisu pod uchwałą).

Pismem z dnia 27 kwietnia 2011 r. Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej poinformował powódkę o treści podjętej uchwały nr 9/2011.

Nie wszystkie podpisy znajdujące się pod uchwałą nr 9/2011 pochodzą od właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) w K.. W szczególności podpisy złożone pod numerami lokali nr (...) zostały złożone przez rzekomych pełnomocników właścicieli – odpowiednio za M. M. podpis złożyła jego siostra A. M., a za A. K. (1) – jego córka A. K. (2). Podpisy pod w/w uchwałą zbierał M. P., który nie jest ani członkiem pozwanej Wspólnoty, ani jej zarządcą, czy administratorem.

Sąd Okręgowy uznał, iż zapisy zakwestionowanej uchwały pozostają niezgodne z przepisami prawa, naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak również naruszają interesy powódki, która do chwili obecnej nie wyraziła zgody na nabycie prawa własności sąsiedniej nieruchomości.

W ocenie Sądu Okręgowego trafny okazał się również podniesiony przez powódkę zarzut sprzeczności punktu 2. i 3. uchwały nr 9/2011 pozwanej Wspólnoty z treścią art. 13 ust. 1 oraz art. 14 ustawy o własności lokali, zgodnie z którymi właściciel jest obowiązany uczestniczyć wyłącznie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Tworzenie funduszu celowego na poczet inwestycji w postaci zakupu nieruchomości sąsiedniej nie mieści się w zakresie pojęcia zarządu nieruchomością wspólną, a zatem pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie mogła skutecznie zobowiązać poszczególnych właścicieli lokali do partycypowania w tworzeniu takiego funduszu, jak i przeznaczyć środki zgromadzone na funduszu remontowym na cele inwestycyjne – środki te bowiem stanowią własność poszczególnych właścicieli lokali i mogą być wydatkowane wyłącznie za ich zgodą (por. wyrok S. Apel. w Warszawie z dnia 15 kwietnia 2004 r., sygn. akt I ACa 1382/2003, Wokanda z 2005 r., nr 9, s. 40).

Wreszcie, zdaniem Sądu Okręgowego niezgodny z prawem jest punkt 4. zakwestionowanej uchwały, zgodnie z którym „Wykonanie niniejszej uchwały powierza się mgr M. P.”, a to z uwagi na okoliczność, iż M. P. nie należy do kręgu podmiotów wskazanych w art. 32a u.w.l., nieuprawnione zatem było powierzanie mu wykonania zaskarżonej uchwały. W tym stanie rzeczy, uznając roszczenie powódki za uzasadnione, Sąd uchylił uchwałę nr 9/2011 podjętą przez Wspólnotę Mieszkaniową budynku nr (...) przy ul. (...) w K. w drodze indywidualnego zbierania głosów, o czym orzeczono jak w punkcie I. sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt. II w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od wyroku złożyła pozwana Wspólnota, zaskarżając wyrok w całości i domagając się jego zmiany przez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie prawa materialnego, a to art. 32 ust. o w. l. przez błędne przyjęcie, że uchwała jest sprzeczna z prawem, podczas, gdy uchwała odpowiada przesłankom ustawy, a nadto naruszenie powyższego przepisu w aspekcie art. 13 i 14 tej ustawy.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

Sąd Apelacyjny zważył;

apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Celem art. 32a u.w.l. oraz art. 209a u.g.n. jest doprowadzenie do stanu, w którym grunt wchodzący w skład nieruchomości wspólnej stanie się działką budowlaną, a więc końcowym skutkiem działań ma być w tym przypadku scalenie nabywanych gruntów z nieruchomością wspólną w jedną nieruchomość. Ów wspólny cel nie oznacza wszakże innej od – jak to zresztą trafnie opisuje apelacja – inspiracyjnej roli wspólnoty w procesie scaleniowym. Podmiotami bowiem tych czynności są współwłaściciele. W konsekwencji jeśli chodzi o nabycie nieruchomości sąsiednich, to zarząd (lub zarządca) może na podstawie stosownych uchwał właścicieli lokali wykonać czynności przygotowawcze, ale samego nabycia gruntu muszą dokonać wszyscy właściciele lokali (wszyscy właściciele lokali muszą też zgodnie wnioskować o nabycie nieruchomości sąsiedniej, a właściwie każdy z nich musi wnioskować o nabycie odpowiedniego udziału we własności lub w prawie wieczystego użytkowania tej nieruchomości). Roszczenie to nie przysługuje bowiem wspólnocie mieszkaniowej (jako całości ani też jako osobie ustawowej), ale przysługuje właścicielom lokali (por. też postanowienie SN z dnia 19 lutego 2010 r., IV CSK 437/09, LEX nr 585880). Na okoliczności te i ich prawną ocenę bezbłędnie zwrócił uwagę Sąd I instancji.

W tym kontekście nie sposób uznać, by treść zaskarżonej uchwały posiadała stricte inspiracyjny charakter dla procesu scaleniowego nieruchomości, skoro nie odnosi się do praw poszczególnych właścicieli (nie zawiera zgody właścicieli), lecz określa, jako zgodne ich wspólne działanie (wniosek) w mającym mieć miejsce procesie scaleniowym nieruchomości, dla właściwego korzystania z dotychczasowego gruntu na którym jest posadowiony budynek. Stanowcza treść uchwały i to w każdej części swoich postanowień świadczy o uznaniu się wspólnoty legitymowanym do podejmowania czynności w zgodzie z wolą także powódki (art. 65§2 k.c.). W tym kontekście jej rozumienia, by uchwała odpowiadała rzeczywistości musiałaby zostać podjęta jednomyślnie. O tym, że tak nie jest świadczy stanowisko samej

powódki wyrażone w procesie, co stanowiło prostą konsekwencję braku poparcia powódki dla takiej treści uchwały przy jej podejmowaniu. Stąd też, bez względu na subiektywnie przedstawiony w apelacji pozwanej sposób rozumienia treści zaskarżonej uchwały zawiera ona treść sprzeczną z rzeczywistością, gdyż powódka nie wyraża zgody na nabycie sąsiedniej nieruchomości (na określonych dotychczas zasadach). A zatem nie jest to uchwała zawierająca zgodną wolę wszystkich właścicieli (dla osiągnięcia takiego celu, z zastrzeżeniami wynikającymi z art. 209a u.g.n., uchwała musiałaby być jednomyślna) i nie mieści się w granicach dyspozycji art. 32 u.w.l. (i to bez względu na sposób wykładni tego przepisu, jako prawnej podstawy dla samodzielnej albo wymagającej zastosowania trybu z art. 199 k.c. dla osiągnięcia mającego powstać w przyszłości większego przedmiotu praw wspólnoty, a w szczególności możliwości wymuszenia na powódce (w niniejszym postępowaniu) złożenia określonego oświadczenia woli, co do prawa nie objętego wspólnością a pozostającego w gospodarczym zainteresowaniu większości współwłaścicieli działających w ramach wspólnoty).

A skoro tak, to niewątpliwie uchwała jest spreczna z prawem (nie obejmuje zgody powódki) i jako taka wymyka się z zakresu oceny jej zgodności art. 32 u.w.l., gdyż wykracza poza ramy dyspozycji tego przepisu (związanej wyłącznie z wyrażeniem zgody na określone działanie a nie na zgodne działanie).

Każda uchwała, jako akt woli określonej grupy osób, jest co do zasady zdarzeniem polegającym na porównaniu liczby głosów osób opowiadających się „za” lub „przeciw” proponowanemu stanowisku. Nie zawsze uchwała może posiadać charakter większościowy. Tak to ma miejsce w niniejszej sprawie. Porównanie siły głosów łączy się bowiem z treścią uchwały. Aby podjąć uchwałę o zgodnym wniosku (bez względu na jego treść) czyli określonym w przyszłości działaniu wszystkich osób będących członkami określonej korporacji niezbędna jest zgodna wola osób ją podejmujących. Skoro pozwany utrzymuje, że uchwała jest skutecznie podjęta, to i istnieje konieczność jej wyeliminowania z prawnego obrotu w oparciu o treść art. 25 ust. 1 u.w.l.

Rozważanie kwestii zgodności z prawem dalszych postanowień uchwały jest o tyle bezprzedmiotowe, że ich znaczenie łączy się z zachowaniem mocy prawnej punktu 1 uchwały. Nie sposób bowiem uznać za usprawiedliwione obciążanie członka wspólnoty wydatkami na poczet funduszu, gdy brak jest podstaw dla uznania celowości istnienia takiego funduszu, a nadto, gdy się zważy przeznaczenie środków gromadzonych na funduszu remontowym. Nie sposób także usprawiedliwiać umocowanie do działania wskazanej w uchwale osoby w sytuacji, gdy wspólnota (jej przedstawiciel) nie posiada odpowiedniej zgody współwłaścicieli na takie czynności.

Mając na uwadze powyższe orzekł Sąd Apelacyjny jak w wyroku na podstawie wskazanych przepisów i art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c.