

Sygn. akt I ACa 95/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier (spr.)
Sędziowie :	SA Małgorzata Wolczańska SA Joanna Naczyńska
Protokolant :	Magdalena Bezak

po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. R.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 23 października 2014 r., sygn. akt I C 60/14

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 95/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 października 2014r. Sąd Okręgowy w Katowicach umorzył postępowanie dotyczące żądania powódki M. R. ustalenia nieistnienia uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w C., uchylił uchwałę nr (...) pozwanej z dnia 12 grudnia 2013r. o przejęciu zarządu nieruchomością, która stanowi lokal mieszkalny – garaż usytuowany na drugiej kondygnacji piwnicznej budynku położonego w C. przy ul. (...). Ponadto Sąd zasądził od pozwanej Wspólnoty na rzecz powódki 200 złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych i 197 złotych z tytułu kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrok Sądu Okręgowego oparty został na następujących ustaleniach.

Powódka M. R. jest właścicielem dwóch lokali mieszkalnych nr (...) (udział w nieruchomości wspólnej 6,20%) oraz współwłaścicielem dwóch lokali stanowiących odrębną nieruchomość – garażu dolnego (udział we współwłasności 66,67%) oraz garażu górnego (udział we współwłasności 25%) położonych przy ul. (...) w C.. Ogół właścicieli lokali przy ul. (...) w C. w sumie 10-ciu tworzy pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową.

Mocą uchwały pozwanej nr (...) z dnia 25 maja 2012r. w skład jej zarządu zostali powołani E. P., M. P. i A. M.. E. P. z funkcji członka zarządu zrezygnował z dniem 31 marca 2013r. Według niego, M. P. i A. M. taką rezygnację z funkcji członków zarządu zgłosili ustnie w jego obecności i powódki w maju 2013r. Dnia 24 maja 2013r. odbyło się zebranie pozwanej Wspólnoty zwołane przez zarząd w osobach M. P. i A. M., na którym nie doszło do podjęcia uchwały (...) w sprawie wyboru członków zarządu w związku ze złożoną rezygnacją. Pismem z dnia 31 maja 2013r. powódka zawiadomiła pozostałych współwłaścicieli lokalu użytkowego (garażu górnego), że z dniem 30 czerwca 2013r. rezygnuje z funkcji zarządcy tego lokalu oraz poprosiła ich, aby do tego dnia ustanowili nowego zarządcę celem zapewnienia ciągłości obsługi nieruchomości.

Pismem z dnia 5 grudnia 2013r. działający w imieniu pozwanej A. M., M. P. i Z. S. zawiadomili powódkę o zwołaniu na dzień 12 grudnia 2013r. zebrania Wspólnoty, zaś drogą mailową powzięła ona informację, iż tego dnia odbędzie się też zebranie użytkowników garażu górnego.

Dnia 12 grudnia 2013r. w Kancelarii Notarialnej w R. odbyły się zebrania:

1. współwłaścicieli lokalu niemieszkalnego – garażu górnego Rep.(...), na którym działając na podstawie art.201kc podjęli oni uchwały:

- nr (...) o treści: „z dniem 12 grudnia 2013r. zmienia się sposób sprawowania zarządu nieruchomością stanowiącą współwłasność zwaną umownie – garaż górny w ten sposób, że odwołuje się zarząd sprawowany przez M. R., która rezygnację ze sprawowania tego zarządu złożyła w dniu 31 maja 2013r. oraz uchwała się, że zarząd nieruchomością sprawowany będzie przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w C.”;
- nr (...) o treści: „z dniem 12 grudnia 2013r. właściciele lokalu garaż górny wyznaczają swojego przedstawiciela do udziału i reprezentowania na zebraniach Wspólnoty w osobie M. P. oraz upoważniają go do głosowania w ich imieniu nad uchwałami właścicieli lokali przewidzianymi w porządku obrad”. Za przyjęciem powyższych uchwał głosowali współwłaściciele reprezentujący 75% udziałów w tym lokalu.

2. właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową Rep. (...), na którym podjęli oni między innymi uchwały:

- nr (...) o treści: „z dniem 12 grudnia 2013r. Wspólnota Mieszkaniowa przejmuje zarząd nieruchomością, która stanowi lokal niemieszkalny – garaż górny”. Za przyjęciem tej uchwały głosowali właściciele lokali reprezentujący łącznie 66,69% udziałów w nieruchomości wspólnej, w tym 27,11% udziałów współwłaścicieli garażu górnego;
- nr (...) o powołaniu trzyosobowego zarządu w osobach: A. M., M. P. i Z. S..

O treści uchwał pozwanej podjętych na zebraniu w dniu 12 grudnia 2013r., powódkę zawiadomiono mailem z dnia 29 grudnia 2013r.

Dnia 21 lipca 2014r. przeprowadzono naprawę bramy garażowej górnej. Fakturę za tę usługę wystawiono pozwanej Wspólnotcie, która koszty związane z utrzymaniem garażu górnego księguje na osobnym koncie księgowym, a po zakończeniu roku kalendarzowego obciąży nimi wszystkich współwłaścicieli tego lokalu proporcjonalnie do posiadanego.

Mając na względzie powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że pozwana zaskarżyła uchwałę pozwanej Wspólnoty nr (...), co wynika z pozwu i jego uzasadnienia, a nie uchwałę współwłaścicieli lokalu, w którym znajdują się garaże. Dlatego Sąd uznał, że pozwana ma legitymację bierną w niniejszej sprawie. W ocenie Sądu kwestionowana uchwała została podjęta 12 grudnia 2013r., a powódka skierowała pozew do sądu 22 stycznia 2014r., a więc dochowała ustawowego terminu do jej zaskarżenia.

Za chybiony Sąd uznał zarzut pozwanej, że zwołanie członków Wspólnoty nastąpiło przez osoby nie wchodzące w skład zarządu pozwanej. Sąd podkreślił, że twierdzenie powódki, iż M. P. i A. M. wcześniej złożyli rezygnację z członkostwa w zarządzie nie jest zasadne, gdyż oświadczenie takie nie zostało złożone pozwanej, a nawet gdyby tak było to byłoby to uchybienie proceduralne nie mające wpływu na ważność kwestionowanej uchwały.

W dalszej części motywów Sąd stwierdził, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane w sprawach czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, które przykładowo wymieniono w przepisie art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali mieszkalnych. Czynności te dotyczą wyłącznie spraw zarządu nieruchomością wspólną. Właściciele lokali nie mogą podejmować uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali.

W ocenie Sądu pierwszej instancji taki charakter miała zaskarżona uchwała, która zmierzała do przejęcia przez pozwaną Wspólnotę zarządu nieruchomością stanowiącą odrębny lokal mieszkalny (garaż górny), będący współwłasnością dziewięciu właścicieli lokali mieszkalnych.

Ponadto zdaniem Sądu Okręgowego uchwała współwłaścicieli garażu o sprawowaniu zarządu przez pozwaną Wspólnotę, jako dotycząca czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością, wymagała zgody wszystkich współwłaścicieli, a nie tylko większości (art. 199 kc i art. 201 kc).

Dlatego Sąd umorzył postępowanie w części dotyczącej ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) ze względu na rezygnację powódki z tego rodzaju ustalenia i uchylił wspomnianą uchwałę jako sprzeczną z przepisami art. 1 ust. 1, art. 18 ust. 1 i 3 oraz art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc.

Wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony apelacją przez pozwaną Wspólnotę w części uwzględniającej powództwo oraz orzekającej o kosztach procesu.

Pozwana zarzuciła naruszenie przepisu art. 25 ust. 1 i ust. 1a ustawy o własności lokali mieszkalnych poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że powódka dochowała 6-tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały, której dotyczy kwestionowany wyrok mimo, że określenie żądania pozwu, które było przedmiotem rozpoznania, nastąpiło już po upływie 6-tygodniowego terminu od podjęcia zaskarżonej uchwały.

Pozwana zarzuciła też naruszenie przepisu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali mieszkalnych poprzez jego błędną wykładnię prowadzącą do uznania, że zaskarżona uchwała, będąca w istocie powtórzeniem uchwały podjętej przez współwłaścicieli lokalu w przedmiocie powierzenia zarządu nieruchomością garażową Wspólnocie Mieszkaniowej, jest niezgodna z przepisami prawa.

Powołując się na powyższe pozwana wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

Powódka wносиła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny w Katowicach zważył co następuje:

Apelacja pozwanej nie jest zasadna.

Wbrew zarzutom apelacji kwestionowana uchwała została zaskarżona w terminie.

Nie sposób zgodzić się z argumentacją pozwanej, że nastąpiło to dopiero w piśmie powódki z dnia 18 lutego 2014r., a więc 9 tygodni od jej podjęcia.

Żądanie pozwu jednoznacznie dotyczy ustalenia nieistnienia lub uchylenia jako sprzecznych z pozwem uchwał pozwanej Wspólnoty podjętych w dniu 12 grudnia 2013r. Natomiast w uzasadnieniu pozwu mowa jest zarówno o uchwałach pozwanej jak i uchwałach współwłaścicieli garażu.

Prawdopodobnie to było przyczyną błędnego przyjęcia przez Sąd Okręgowy w postanowieniu oddalającym wnioszek o zabezpieczenie powództwa, że pozew dotyczy ustalenia nieistnienia lub uchylenia uchwał współwłaścicieli garażu. Dodatkowo ustalenie przedmiotu sprawy utrudniała zbieżność numeracji kwestionowanych uchwał.

Pismo procesowe powódki z dnia 18 lutego 2014r. zawierało jedynie prawidłowe oznaczenie zaskarżonej uchwały i przedmiotowe ograniczenie żądania pozwu.

Dlatego brak jest podstaw do uznania, że uchwała uchylona przez Sąd Okręgowy została zaskarżona dopiero 18 lutego 2014 roku.

Nie jest też zasadny podniesiony w apelacji zarzut naruszenia przepisu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali mieszkalnych. Przepis ten dotyczy bowiem zarządu nieruchomością wspólną. Kwestionowana uchwała nie dotyczyła tego zagadnienia. Nie wprowadzała bowiem zmian co do sposobu sprawowania zarządu Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w C., lecz stanowiła o tym, że Wspólnota będzie zarządzała cudzą nieruchomością, a mianowicie garażem górnym usytuowanym pod tym samym adresem, będącym przedmiotem odrębnej własności.

Nie ma istotnego znaczenia, że współwłaścicielami tej cudzej nieruchomości są w większości właściciele lokali wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty.

Pozwana Wspólnota to jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej.

Ma jednak zdolność prawną i procesową wynikająca z przepisu art. 6 ustawy o własności lokali.

W ramach tej zdolności pozwana może dokonywać czynności prawnych, m.in. zawierać umowy.

W orzecznictwie sądów dominuje pogląd, że zdolność prawna wspólnoty jest ograniczona do czynności prawnych związanych z zarządem rzeczą wspólną.

Za dopuszczalne uznaje się jednak zarządzanie cudzymi nieruchomościami związanymi z obsługą budynku będącego własnością wspólnoty.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego za dopuszczalne uznano nawet nabywanie majątku przez wspólnotę mieszkaniową.

Tym samym za zgodne z prawem wydaje się przejęcie przez wspólnotę zarządu nieruchomością usytuowaną w tym samym budynku, co lokal wspólnoty i będącą współwłasnością członków wspólnoty.

(por. wyrok SA w Warszawie z 4.09.2013r., sygn. akt I ACa 412/13 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2004r., sygn. akt III CK 55/04 OSNC 2005/12/212).

Zasadnie jednak powódka zarzucała, że przejęcie przez Wspólnotę zarządu cudzą nieruchomością nie może skutecznie nastąpić poprzez uchwałę jej członków.

Zarządzanie cudzą nieruchomością przez wspólnotę to nie tylko uprawnienie, ale i obowiązki i związane z tym koszty. Tego rodzaju czynności nie są czynnościami zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Niewątpliwie wymagają więc

uchwały członków wspólnoty. Uchwała w tym przedmiocie nie powoduje jednak przejęcia zarządu, lecz powinna uprawniać zarząd do zawarcia stosownej umowy ze współwłaścicielami cudzej nieruchomości. Dopiero w drodze tej czynności pozwanej może dojść do wykreowania praw i obowiązków wspólnoty w zakresie zarządzania cudzą nieruchomością korzystania z której jest niezbędne dla racjonalnego zarządzania przedmiotem wspólnoty.

Sąd Apelacyjny nie podziela poglądu Sądu pierwszej instancji jakoby uchwała współwłaścicieli garaży o powierzeniu zarządu pozwanej Wspólnocie była czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną i wymagała jednomyślnej zgody wszystkich współwłaścicieli.

W doktrynie i orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że za czynności tego rodzaju uważa się czynności dotyczące rozporządzania rzeczą wspólną czy obciążania jej. Wydaje się, iż powierzenie zarządzania przedmiotem współwłasności przedmiotowi nie będącemu jednym ze współwłaścicieli nie różni się istotnie od sytuacji, w której zarząd garażem powierzonyby innemu niż powódka współwłaścicielowi. Zwłaszcza, że garaż stanowi w zdecydowanej większości przedmiot współwłasności członków Wspólnoty, zarządzanie nim przez pozwaną ułatwia dokonywanie czynności związanych z zarządem, a sposób rozliczania kosztów nie grozi narażeniem na koszty członka wspólnoty nie dysponującym prawem do garażu.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny uznał, że przejęcie zarządu przez pozwaną nad garażem nie stanowiącym przedmiotu rzeczy wspólnej nie jest zgodne z prawem, gdyż wymaga to stosownej umowy między pozwaną, a współwłaścicielami garażu.

Dlatego na mocy art. 385 kpc apelację oddalono jako pozbawioną uzasadnionych podstaw.

O kosztach Sąd Apelacyjny orzekł na mocy art. 98 kpc.