

Sygn. akt I ACa 600/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier
Sędziowie :	SA Lucyna Świdorska-Pilis SO del. Tomasz Tatarczyk (spr.)
Protokolant :	Magdalena Bezak

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa D. D.

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

o ustalenie nieważności uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 2 kwietnia 2014 r., sygn. akt II C 675/13

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) oddala powództwo,

b) zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 617 (sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

2) zasądza od powódki na rzecz pozwanej 570 (pięćset siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 600/14

UZASADNIENIE

Powódka wniosła o ustalenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej, ustalającej opłatę za 2 klimatyzatory zamontowane w oknach lokalu użytkowego stanowiącego własność powódki wywodząc, że uchwała podjęta została bez podstawy prawnej, obciąża powódkę opłatą za montaż klimatyzatorów w oknie jej lokalu, okno wyodrębnionego

lokalu nie jest częścią wspólną nieruchomości, służy wyłącznie właścicielowi lokalu, uchwała wykreowała stosunek obligacyjny między wspólnotą a jej członkiem w drodze oświadczenia wspólnoty o charakterze władczym, jest sprzeczna z prawem, podjęta została z mocą wsteczną; według pozwu, powódka ma interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. w uznaniu uchwały za nieważną, skoro uchwała nakłada na nią obowiązek niewynikający z żadnego przepisu prawa, na taką nieważność powódka może się powołać na podstawie art. 58 k.c. nie będąc związana terminem, o którym mowa w art. 25 ustawy o własności lokali.

Pozwana domagała się oddalenia powództwa i zwrotu kosztów procesu podnosząc, że uchwałę powódka mogła zaskarżyć w terminie 6 tygodni od zawiadomienia o jej podjęciu, termin ten minął bezskutecznie; brak jest przesłanek do stwierdzenia nieważności uchwały, skoro jej przedmiotem jest ustalenie stawek opłat za klimatyzatory umieszczone na budynku, zatem uchwała podjęta została w sprawie pozostającej w gestii właścicieli lokali.

Wyrokiem z 2 kwietnia 2014r. Sąd Okręgowy ustalił, że uchwała numer (...) z 6 lutego 2013r. podjęta przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową jest nieważna i zasądził od pozwanej na rzecz powódki 737 złotych z tytułu zwrotu kosztów procesu. Rozstrzygnięcie oparł Sąd o następujące ustalenia faktyczne: powódka jest właścicielem wyodrębnionego lokalu użytkowego nr (...) mieszczącego się w budynku położonym przy ul. (...) w B.; w dniu 6 lutego 2013r. właściciele wspólnoty mieszkaniowej tej nieruchomości podjęli uchwałę, której przedmiotem było ustalenie stawki opłat za dwa klimatyzatory zamontowane w otworach okiennych lokalu użytkowego powódki, opłata określona została na 100 złotych miesięcznie od każdego klimatyzatora, opłatę za okres od 1 sierpnia 2012r. do 28 lutego 2013r. wynoszącą 1400 złotych rozłożono na siedem równych rat z płatnością od 1 marca 2013r., uchwała zapadła większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów; w piśmie z 27 lutego 2013r., zatytułowanym „odwołanie od uchwały” adresowanym do członka zarządu wspólnoty powódka wniosła o anulowanie uchwały, o jej nieuwzględnienie w rozliczeniu za 2012r. oraz o uzasadnienie przyjętej w uchwale stawki, w uzasadnieniu pisma powódka wskazała, że przyjęta stawka jest za wysoka i nieadekwatna do stopnia użytkowania klimatyzatorów, że klimatyzatory są zamontowane w otworze okiennym, który nie stanowi części wspólnej nieruchomości, zakwestionowała zasadność naliczenia opłat za rok poprzedni; odpowiedzi pozwana udzieliła w piśmie z 22 marca 2013r. nie przychyłając się do wniosków powódki i pouczając ją o prawie zaskarżenia uchwały do sądu. Powództwo o ustalenie nieważności uchwały uznał Sąd za dopuszczalne w świetle art. 189 k.p.c. Wskazał, że wprawdzie 6-tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały przewidziany w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali ma charakter zawity, ale przyjął że w szczególnych wypadkach, gdy dochodzi do naruszenia podstawowych zasad porządku prawnego za dopuszczalne uznać należy roszczenie oparte o art. 189 k.p.c., którego skutkiem będzie wyeliminowanie uchwały z obrotu prawnego. Powódka, jak stwierdził, ma interes prawny w ustaleniu nieważności uchwały sprzecznej z normami prawa, a nakładającej na nią określony obowiązek fiskalny. Żądanie ustalenia nieważności uchwały ocenił jako zasadne w świetle art. 58 k.c., skoro uchwały właścicieli lokali dotyczyć mogą jedynie nieruchomości wspólnej i spraw z nią związanych a nie powinny ingerować w prawo odrębnej własności lokalu, tymczasem uchwała z 6 lutego 2013r. ingeruje w prawo odrębnej własności powódki, bo przewiduje opłaty za klimatyzatory umieszczone w oknie lokalu powódki, które nie stanowi części wspólnej nieruchomości. Sprzeczność uchwały z prawem polega na obciążeniu właściciela lokalu opłatami za korzystanie z przedmiotu jego własności oraz na obciążeniu go tymi opłatami za okres poprzedzający podjęcie uchwały. Będąc sprzeczna z ustawą uchwała jest nieważna. O kosztach procesu rozstrzygnął Sąd Okręgowy po myśli art. 98 k.p.c.

W apelacji pozwana zarzuciła naruszenie art. 58 § 1 i 2 k.c. oraz art. 23 ustawy o własności lokali przez ich błędną wykładnię i zastosowanie do oceny stanu prawnego dotyczącego uchwały wspólnoty, naruszenie art. 189 k.p.c. w związku z art. 58 k.c. przez błędne zastosowanie; domagała się zmiany wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenia od powódki zwrotu kosztów postępowania w obu instancjach, ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje :

Apelacja nie zawiera zarzutów dotyczących ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego. Ustalenia te są prawidłowe, przyjęć należało je za własne. Zasadnie podważa apelacja twierdzenie, że powódka mogła dochodzić ustalenia nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej w sytuacji, gdy uchwały nie zaskarżyła w trybie przewidzianym w ustawie z 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Według art. 25 ust. 1 tej ustawy, 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. Wytoczenie powództwa przewidzianego w tym przepisie służy szeroko rozumianemu zachowaniu wspólnego prawa, zmierza bowiem do uchylenia uchwały podjętej z naruszeniem prawa lub umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali. Jak stanowi przepis zawarty w ust. 1a. tego artykułu, powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Termin ten jest terminem zawitym, toteż wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po terminie nie może być skuteczne, a po upływie tego terminu prawo do zaskarżenia uchwały wygasa. Rozstrzygnięcie o żądaniu powódki zależało w pierwszej kolejności od stwierdzenia, czy dopuszczalne jest ustalenie nieważności uchwały na podstawie art. 189 k.p.c., z pominięciem terminów i trybu przewidzianego w art. 25 ustawy o własności lokali. Podstawę prawną żądania pozwu stanowił niewątpliwie art. 189 k.p.c.

Istnienie tego przepisu nie oznacza, że każda osoba, której upłynął sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały właścicieli lokali może kwestionować uchwałę w drodze powództwa o ustalenie.

Gdyby przyjęć takie rozwiązanie, to każdą niezgodność uchwały z prawem należałoby traktować jako przyczynę jej nieważności na zasadach ogólnych (nieważność bezwzględna - art. 58 § 1 k.c.), co podważałoby sens istnienia szczególnej normy art. 25 ustawy o własności lokali; tymczasem na podstawie tego przepisu ustawodawca, przedkładając pewność obrotu nad zgodnością uchwał z prawem, zastąpił nieważność bezwzględną, nieważnością względną, wzruszalną; niezaskarżenie do sądu uchwały w trybie przewidzianym w ustawie o własności lokali powoduje, że jej wada podlega sanowaniu i na jej niezgodność z prawem nie można się już powoływać; według art. 58 § 1 k.c., przepis szczególny może przewidywać inny niż nieważność skutek czynności prawnej sprzecznej z ustawą; takim przepisem jest art. 25 ustawy o własności lokali (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006r. I CK 336/05).

W orzecznictwie (por. powołany przez Sąd Okręgowy wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 19 sierpnia 2010 r., I ACa 391/10, wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 27 marca 2013 r. V ACa 75/13) przyjmując - co do zasady - nadrzędność regulacji zawartej w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, za dopuszczalne uznano roszczenie oparte na art. 189 k.p.c. zmierzające do wyeliminowania z obrotu prawnego uchwały, której termin zaskarżenia minął ograniczając jednak taką możliwość do sytuacji zupełnie wyjątkowych, gdy poprzez uchwałę dochodzi do rażącego naruszenia podstawowych zasad porządku prawnego. W rozpatrywanej sprawie nie wystąpiła wyjątkowa sytuacja, w której za dopuszczalne można by uznać dochodzenie ustalenia nieważności uchwały z wyłączeniem trybu zaskarżenia uchwały przewidzianego w art. 25 ustawy o własności lokali. Powódka nie wykazała istnienia jakiegoś szczególnego interesu prawnego, który mógłby przemawiać za zastosowaniem do kwestionowanej uchwały art. 189 k.p.c.

Umieszczenie klimatyzatorów w oknie lokalu użytkowego powódki niewątpliwie ma znaczenie dla nieruchomości wspólnej. Wpływa na walory estetyczne budynku, klimatyzatory – na co wskazuje dokumentacja fotograficzna przedstawiona przez powódkę – wykraczają poza obrys ściany zewnętrznej budynku, a zapewne nie działają bezśladowo, ślady choćby w postaci skraplającej się pary wodnej mogą być widoczne na częściach wspólnych nieruchomości. Powódka, jak wynika z dokumentu uchwały, uczestniczyła w podjęciu uchwały, głosowała za jej przyjęciem z zaznaczeniem terminu płatności od 1 marca 2013r. Treść „odwołania” – pisma z 27 lutego 2013r. skierowanego przez powódkę do członka zarządu wspólnoty pozwala na domniemanie, aczkolwiek strony na tę okoliczność się nie powołały, że relacje powódki z najemcą lokalu – bankiem wywołały potrzebę podważenia przez powódkę uchwały, za którą wcześniej powódka głosowała.

Skorzystanie z drogi przewidzianej w art. 25 ustawy z 24 czerwca 1994r. wyczerpywało interes prawny powódki w podważeniu uchwały. Niezaskarżenie przez powódkę uchwały w tym trybie nie otworzyło dla niej dodatkowej możliwości stwierdzenia nieważności uchwały na podstawie art. 189 k.p.c.

Powództwo należało zatem oddalić.

Dlatego zaskarżony wyrok Sąd Apelacyjny zmienił działając w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. O kosztach postępowania w obu instancjach orzekł po myśli art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 99 k.p.c. Powódkę jako stronę przegrywającą obciąża obowiązek zwrotu pozwanej, na jej żądanie, kosztów procesu, na które w drugiej instancji złożyły się opłata od apelacji i wynagrodzenie radcy prawnego, określone według stawki z § 6 pkt 3 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.