

Sygn. akt I ACa 76/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 sierpnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

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

po rozpoznaniu w dniu 2 sierpnia 2018 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. L.

przeciwko Wspólnocie właścicieli lokali użytkowych w nieruchomości położonej przy ul. (...) w C.

o uchylenie uchwały wspólnoty właścicieli lokali

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 26 października 2017 r., sygn. akt I C 360/17

- 1) zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1. w ten sposób, że uchyła uchwałę Wspólnoty właścicieli lokali użytkowych w nieruchomości położonej przy ul. (...) w C. dotyczącą obciążenia właścicieli lokali kosztami płaconymi przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością jako zarządcę Wspólnoty właścicieli lokali z tytułu najmu działek gruntu od (...) Galeria (...) przeznaczonych na miejsca parkingowe;
- 2) oddala apelację w pozostałym zakresie;
- 3) zasądza od pozwanej na rzecz powoda 240 (dwieście czterdzieści) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Joanna Naczyńska	SSA Roman Sugier	SSA Małgorzata Wolczańska
----------------------	------------------	---------------------------

UZASADNIENIE

Powód M. L. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie właścicieli lokali użytkowych w C. przy ul. (...) powołując się na przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.) wnosił o stwierdzenie nieważności uchwały Wspólnoty z dnia 23 czerwca 2017 r. nr (...).

Uzasadniając żądanie powód podał, że kwestionowała uchwała jest nieważna jako sprzeczna z prawem, narusza zasady prawidłowego zarządzania oraz jego interesy. Obciąża bowiem część współwłaścicieli i jednego z najemców obowiązkiem zapłaty na rzecz Zarządcy Wspólnoty opłatami za najem działek od osoby trzeciej dokonany przez Zarządcę a przeznaczonymi na miejsca parkingowe.

W ocenie powoda uchwała jest sprzeczna z prawem, gdyż dotyczy gospodarowania i ponoszenia kosztów związanych z korzystaniem z nieruchomości nie stanowiących własności Wspólnoty. Zarządca wynajął wspomnianą nieruchomość od osoby trzeciej we własnym imieniu i na własną rzecz. Ponadto

w ocenie powoda uchwała ta narusza jego interesy, gdyż najemca należącego do niego lokalu nie zatrudnia na stałe żadnej osoby, a zaskarżona uchwała uchylila wcześniejszą uchwałę zgodnie z którą opłaty za miejsca parkingowe mieli ponosić najemcy oraz ich pracownicy korzystający z miejsc parkingowych. W ocenie powoda uchwała przekracza też zakres zwykłego zarządu i winna być podjęta przez ogół właścicieli lokali.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu.

Pozwana zarzuciła, że kwestionowana uchwała nie jest sprzeczna z przepisami prawa ani też nie dotyczy czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu.

Powołany Zarząd działa w imieniu i na rzecz Wspólnoty.

Zawarcie umowy najmu sąsiedniej nieruchomości miało na celu zapewnienie miejsc parkingowych niezbędnych do korzystania z lokali należących do członków Wspólnoty i nie spowodowało zwiększenia ich obciążeń finansowych w stosunku do stanu dotychczasowego, a jedynie uporządkowało i umożliwiło racjonalne obciążanie kosztami związanymi z korzystaniem z tych miejsc przez najemców i właścicieli lokali, którzy we wcześniejszym okresie wyrazili zainteresowanie pozyskaniem dodatkowych miejsc parkingowych. Dotyczy to między innymi powoda.

Wyrokiem z dnia 26 października 2017 r. Sąd Okręgowy w Częstochowie stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały i zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok oparty został na następujących ustaleniach Sądu Okręgowego.

W pozwanej Wspólnocie funkcjonuje zarząd powołany w trybie art. 22 ust. 3 i 4 ustawy o własności lokali. Wykonywanie zarządu i bieżącego administrowania powierzono Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Usługowo-Handlowemu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w C.. Zgodnie z § 10 protokołu zebrania właścicieli lokali z 30.06.2006 r. Zarządcy powierzono wykonywanie bieżącego zarządu oraz administrowanie nieruchomością wspólną zastrzegając, że czynności te wykonuje działając w imieniu, na rzecz i rachunek Wspólnoty.

W styczniu 2016 r. właściciele lokali użytkowych będący członkami pozwanej Wspólnoty, którzy zawarli umowy najmu z firmą (...) postanowili pozyskać dodatkowe miejsca parkingowe, celem możliwości parkowania na nich samochodów tej firmy, jej klientom oraz samym właścicielom lokali. Właściciele sześciu lokali wyrazili zgodę na partycypowanie w kosztach związanych

z pozyskaniem takich miejsc. Podjęto działania zmierzające do uzyskania terenu na miejsca parkingowe od (...) Spółki z o.o. z siedzibą

w W., właściciela nieruchomości przylegającej do nieruchomości Wspólnoty. Czynsz najmu, wynegocjowany na 2.000 złotych miesięcznie, ponosili właściciele 6 lokali użytkowych zainteresowani miejscami parkingowymi w kwotach po 285,71 złotych netto miesięcznie. Dotyczyło to także powoda, który kwoty te uiszczal tytułem udziału w partycypacji w wydatkach związanych z najmem, a następnie obciążał nimi swego najemcę – firmę (...).

W 2017 r. (...) Galeria (...) spółka z .o.o. z siedzibą w W. zaproponowała dalszy najem swego terenu za czynsz o 2.000 złotych wyższy niż to wynikało z dotychczasowej umowy.

Zaskarżoną uchwałą z 23 czerwca 2017 r. ustalono, że właściciele lokali użytkowych, którzy dotychczas partycypowali w kosztach najmu będą pokrywali koszty najmu ponoszone przez Zarządcę w dotychczasowej wysokości, a pozostałe 2.000 złotych pokryje firma (...). Powód oponował przeciwko podjęciu tej uchwały oznaczonej jako (...) powołując się na to, że brak jest umowy podnajmu miejsc parkingowych od Zarządcy. Ponadto firma (...) zaprzestała przekazywania na rzecz powoda kwoty 285,71 złotych miesięcznie jaką wydatkował z tytułu partycypacji w pozyskaniu dodatkowych miejsc parkingowych na terenie nieruchomości nie należącej do Wspólnoty.

Mając na względzie powyższe ustalenie Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest zasadne, gdyż brak jest w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali uregulowań pozwalających na podjęcie uchwały związanej z kosztami korzystania z nieruchomości nie stanowiącej nieruchomości Wspólnej.

W ocenie Sądu umowa najmu nieruchomości sąsiedniej, która nie stanowi majątku Wspólnoty, nie może być przedmiotem jej zobowiązań, Najem tego rodzaju nie jest konieczny dla sprawowania prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Nie ma bowiem przeszkód aby zainteresowani właściciele lokali użytkowych zawarli wspólnie lub indywidualnie umowy najmu, które uznają za konieczne dla prawidłowego korzystania z ich lokali użytkowych. Sąd zwrócił też uwagę, że

z umowy najmu z 11 maja 2016 r. jaką Zarządca zawarł z właścicielem nieruchomości wykorzystanej na miejsca parkingowe nie wynika, aby została ona zawarta na rzecz i w imieniu pozwanej Wspólnoty.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał przepis art. 22 – a contrario i art. 25 ustawy o własności lokali, a w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach art. 98 k.p.c.

Wyrok został zaskarżony w całości przez pozwaną Wspólnotę.

Skarżąca zarzuciła naruszenie przepisu art. 6 i 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez przyjęcie, że podjęta przez nią uchwała

z dnia 23 czerwca 2017 r. nr (...) jest sprzeczna z prawem oraz, że Wspólnota nie mogła zwiększyć obciążenie niektórych właścicieli lokali kosztami najmu parkingu znajdującego się na nieruchomości sąsiedniej pomimo, że kwestionowany najem był konieczny dla sprawowania prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Skarżąca nie zakwestionowała ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego.

Jej zdaniem stwierdzenie nieważności uchwały zakwestionowanej przez powoda było bezzasadne, gdyż najem nieruchomości sąsiedniej był działaniem na rzecz nieruchomości wspólnej, albowiem odciążył wykorzystywanie miejsc parkingowych dostępnych na tej nieruchomości, co z kolei uzasadniało obciążenie dodatkowymi opłatami właścicieli lokali zainteresowanych pozyskaniem takich miejsc.

W apelacji wyrażono też pogląd, że skoro zgodnie z art. 6 wspomnianej ustawy pozwana może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania to nie wyklucza to zobowiązań dotyczących najmu sąsiednich nieruchomości zwłaszcza, że

art.22 wspomnianej ustawy dotyczy uchwał Wspólnoty przekraczającej zakres zwykłego zarządu nie wylicza spraw tego rodzaju w sposób taksatywny.

Powołując się na powyższe pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Powód wnosił o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów.

Sąd Apelacyjny w Katowicach zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie może odnieść zamierzonego skutku.

Zmierza ona bowiem do oddalenia powództwa jako bezzasadnego. W ocenie Sądu Apelacyjnego takie stanowisko procesowe nie zasługuje na aprobatę mimo, że sentencja kwestionowanego wyroku nie odpowiada prawu.

Należy bowiem zauważyć, że powód kwestionując uchwałę z dnia 23 czerwca 2017 r. nr (...) powołał się w pozwie na przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Domagając się ustalenia nieważności tej uchwały powołał się na przewidziane dyspozycją tego przepisu: niezgodność uchwały z przepisami prawa, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie jego interesów.

Dokonując ustaleń faktycznych, a częściowo także odnosząc się do oceny zarzutów Sąd Okręgowy wyraził stanowisko co do ich zasadności.

W konsekwencji stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały mimo, że jej zaskarżenie na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali winno skutkować jej uchYLENIEM.

Należy przy tym zauważyć, że powód działał w sprawie bez pomocy profesjonalnego pełnomocnika i ze względu na treść przepisu art. 25 wspomnianej ustawy mógł być niezorientowany jakie żądanie należy zgłosić w przypadku jej kwestionowania w oparciu o przesłanki o jakich mowa w tym przepisie.

Daje on zaś podstawę do żądania uchYLENIA uchwały a nie stwierdzenia jej nieważności o jakiej mowa w przepisie art. 58 k.c.

W tym drugim przypadku osoba kwestionująca uchwałę nie jest ograniczona 6-tygoniowym terminem do jej zaskarżenia lecz zobowiązana jest do wykazania sprzeczności uchwały z ustawą oraz do wykazania interesu prawnego w uzyskaniu wyroku ustalającego nieważność uchwały. Z reguły brak takiego interesu, gdy uchwała może być wyłączona z obrotu prawnego w trybie jej zaskarżenia na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali.

Ponadto Sąd Okręgowy jako podstawę rozstrzygnięcia wskazał przepis art. 25 wspomnianej ustawy. Pozwala to na stwierdzenie, że powód dążąc do zakwestionowania zaskarżonej uchwały nieprawidłowo sformułował żądanie pozwu, a Sąd Okręgowy w ślad za powodem nie nadał zaskarżonemu orzeczeniu prawidłowej formy jurydycznej mimo, że rozpoznał istotę sprawy.

Sformułowanie wyroku zgodnie z istotą sprawy przez nadanie mu prawidłowej jurydycznej formy jest dopuszczalne i stanowi wyraz dążenia do unikania nadmiernego formalizmu w rozstrzyganiu sporów sądowych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2017 r., sygn. akt V Cz 70/17).

Dlatego w ocenie Sądu Apelacyjnego sprawę należy traktować jako sprawę o uchYLENIE zaskarżonej uchwały w trybie art. 25 ustawy o własności lokali i wyrok, którego dotyczy apelacja winien dotyczyć tej kwestii. Powód dochował terminu do zaskarżenia uchwały w trybie art. 25 wspomnianej uchwały, a ze względu na zasadność podniesionych zarzutów nie może się ona ostać.

Nie są zasadne zarzuty skarżącej, że ze względu na zdolność prawną Wspólnoty wynikającą z art. 6 ustawy o własności lokali była ona uprawniona do podejmowania uchwał dotyczących sąsiednich nieruchomości nie stanowiących jej majątku. Wprawdzie w orzecznictwie nie wykluczono co do zasady takiej możliwości, ale dopuszcza się uchwały tego rodzaju jedynie w przypadkach gdy ich podjęcie jest konieczne dla prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Sytuacja taka nie zachodzi w niniejszej sprawie, gdyż pozwana nie kwestionuje, że najem sąsiedniej nieruchomości nastąpił w interesie tylko niektórych właścicieli nieruchomości wspólnej związanych stosunkami gospodarczymi z firmą (...). Zwiększenie możliwości parkowania na nieruchomości Wspólnoty, w wyniku umowy najmu zawartej przez Zarządcę z inicjatywy części właścicieli lokali użytkowych jest więc pochodną tej umowy a nie koniecznym działaniem w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną.

Przede wszystkim nie do odparcia jest też podniesiony przez powoda zarzut nieprawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną na co zwrócił uwagę Sąd Okręgowy w motywach zaskarżonego wyroku. Zaskarżona uchwała jest konsekwencją aneksu do umowy najmu z dnia 15.05.2016 r. (k. 38-40), mocą którego pierwotny czynsz najmu sąsiedniej nieruchomości podwyższono z 2.000 do 4.000 złotych miesięcznie (k. 8-11). Analiza treści zarówno pierwotnej umowy w tym zakresie z 23.03.2016 r. jak i aneksu z 15.05.2016 r. pozwala na ustalenie, że wynajmującym teren przeznaczony na miejsca parkingowe jest (...) spółka z o.o. z siedzibą w W., a najemcą Zarządca Wspólnoty Park Handlowy (...) spółka z o.o. z siedzibą w C.. Z umów tych nie wynika, aby zawierający je najemca działał w imieniu, na rzecz i rachunek Wspólnoty.

Trafny jest więc zarzut powoda, że został obciążony częścią kosztów związanych z pozyskaniem terenu na miejsca parkingowe mimo, że wspomniana umowa najmu i aneks do niej nie dają Wspólnocie ani jej członkom żadnych praw do korzystania z przedmiotu najmu. Przysługują one wyłącznie Zarządcy.

Takie uregulowanie stosunków prawnych między powodem a Wspólnotą wynikające z zaskarżonej uchwały musi być uznane za naruszenie zasad prawidłowej gospodarki.

Dlatego Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 §1 k.p.c. nadając wyrokowi Sądu pierwszej instancji prawidłową jurydyczną formę uchylił zaskarżoną uchwałę i na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację w pozostałym zakresie.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na mocy art. 98 k.p.c.

--	--	--

SSA Joanna Naczyńska	SSA Roman Sugier	SSA Małgorzata Wolczańska
----------------------	------------------	---------------------------