

Sygn. akt I ACa 726/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Magdalena Pankowiec (spr.)
Sędziowie	:	SA Krzysztof Chojnowski SA Jarosław Marek Kamiński
Protokolant	:	Anna Bogusławska

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2017 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. P. i K. P.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 8 czerwca 2016 r. sygn. akt I C 246/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od powodów na rzecz pozwanej 270 złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.

(...)

UZASADNIENIE

Powodowie K. P. i J. P. zażądali uchylenia uchwały numer (...) z 28 lutego 2016 r., jaką podjęła pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w (...). Podnieśli, że w oparciu o wskazaną czynność prawną odmówiono im zgody na odłączenie lokali od wspólnej instalacji centralnego ogrzewania. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Wskazała, że większość jej członków zagłosowała przeciw podjęciu powyższej uchwały.

W wyroku z 8 czerwca 2016 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo (pkt I) oraz zasądził od powodów na rzecz pozwanej 360 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Oparł powyższe rozstrzygnięcie na następującej ocenie faktycznej i prawnej.

Pod głosowanie członków pozwanej został poddany projekt spornej uchwały, która obejmowała sprawy przekraczające zakres zwykłego zarządu. Dotyczyła ona zezwolenia na odłączenie lokali powodów od sieci, która zasilala w ciepłą wodę nieruchomości wszystkich właścicieli. Nie została jednak podjęta, bowiem członkowie wspólnoty mieszkaniowej, którzy dysponowali większością bezwzględnych udziałów, zagłosowali przeciwko niej. Z tych względów miała ona charakter uchwały nieistniejącej. Tym samym nie została spełniona hipoteza art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. z dnia 30 października 2015 r. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892; dalej: (...)).

Brak też było podstaw prawnych do uznania, że głosy „przeciw” oddane przez właścicieli ponad połowy udziałów, stanowiły uchwałę o odmowie podjęcia zaproponowanej im czynności prawnej. Za taką oceną przemawiał fakt, że celem roszczenia z art. 25 Ustawy powinno być korygowanie decyzji zarządczych, jakie wspólnota mieszkaniowa podejmuje sprzecznie z prawem, lub ze szkodą dla niej, bądź jej członków. Tymczasem ewentualny wyrok uwzględniający powództwo nie oddziaływałby na stan praw i obowiązków, jakie istniały pomiędzy stronami.

Przyjęta wykładnia nie pozbawiała ochrony prawnej tych członków wspólnoty mieszkaniowej, którzy głosowali przeciwko uchwale. Mogli oni skorzystać z roszczeń, jakie kodeks cywilny przewiduje wobec uprawnionych, którzy doznają ograniczeń w wykonywaniu swojego prawa własności do lokalu ze strony innych współwłaścicieli (art. 1 ust. 2 Ustawy).

Apelację od całości powyższego wyroku złożyli powodowie, którzy zarzucili naruszenie:

1. art. 1 ust. 2 Ustawy poprzez uznanie, że mogą oni dochodzić ochrony swoich praw jedynie na podstawie przepisów kodeksu cywilnego;

2. art. 25 Ustawy poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że nie mogą oni domagać się uchylenia uchwały wspólnoty ponieważ jest ona nieistniejąca.

Z uwagi na powyższe wniesli o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja nie była zasadna.

Sąd Apelacyjny zaaprobował pierwszoinstancyjne ustalenia, bowiem zostały one oparte o prawidłową ocenę dowodów z dokumentów. Nie były one też kwestionowane w apelacji. Z tych względów przyjęto je za podstawę faktyczną przy rozpoznaniu zarzutów materialnych, które zgłoszono w postępowaniu odwoławczym.

Powodowie zasadnie podnieśli w nich m.in., że Sąd Okręgowy niesłusznie powołał się na konstrukcję uchwały nieistniejącej. Ta ostatnia jest określana przez judykaturę i doktrynę jako czynność prawna, której towarzyszą tak daleko idące uchybienia, że w ogóle nie można mówić o jej podjęciu (patrz: wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 25 września 2014 r. I ACa 578/14). Sąd zważył, że powołany w powyższej definicji przymiot „nieistnienia”, nie dotyczył uchwały będącej bytem normatywnym, lecz jedynie tworu stanowiącego kadłubową postać czynności prawnej, której w rzeczywistości nie ma (pozór czynności; mające zastosowanie również co do uchwał wspólnoty mieszkaniowej: System Prawa Prywatnego. Tom 17B red. prof. dr hab. S. S. 2016 r. Wydanie: 2; s. 720; L.). Z tych względów sprzeczne z zasadami logiki oraz semiotyki byłoby łączenie słowa „nieistnienie” z pojęciem „uchwała” w przypadkach, w których brak jest nawet pozoru wykreowania tej ostatniej. Taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie, bowiem czynność prawna, jaka była przedmiotem powództwa, nie zmaterializowała się (nie uzewnętrzniła) w jakiegokolwiek formie. W ogóle nie doszło do jej powstania, gdyż w toku prawidłowego głosowania na zebraniu nie uzyskała ona

aprobaty właścicieli, którzy dysponowali większością udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 23 ust. 1 i ust. 2 Ustawy; bezsporne; protokół k. 10). Do podjęcia uchwały wymagane jest bowiem uzyskanie większości głosów oddanych „za”. Oceny tej nie zmieniło stanowisko zajęte w apelacji, bowiem oświadczenia członków wspólnoty o braku zgody na uchwałę o zaproponowanej im pozytywnej treści (zezwolenie na odłączenia lokalu od sieci; protokół k. 10), nie świadczyły o jej akceptacji w brzmieniu negatywnym (odmowa zezwolenia na odłączenie lokalu; co do różnic pomiędzy uchwałą negatywną, a jej niepodjęciem patrz: wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 7 czerwca 2016 r. I ACa 307/16). Wprawdzie bezspornie odbył się akt głosowania, w którym członkowie wspólnoty dali wyraz swojej woli w odniesieniu do wskazanej w uchwale treści. Z przytoczonych względów nie było więc podstaw, aby w zaistniałym wyżej stanie faktycznym używać pojęcia „uchwały, która nie istnieje”, zamiast uznać, na co słusznie wskazuje doktryna, że „nie doszła ona do skutku” lub „nie została podjęta” (patrz: System Prawa Prywatnego. Tom 2. red. prof. dr Z. R. 2008 r. Wydanie: 2; s. 181).

Z przyczyn, które wymieniono wyżej, Sąd Okręgowy zasadnie uznał, że powództwo, jakie oparto na żądaniu wynikającym z art. 25 ust. 1 Ustawy (uchylenie uchwały), nie podlegało uwzględnieniu. Przepis ten nie miał zastosowania w niniejszej sprawie, gdyż do spełnienia jego hipotezy konieczne było istnienie czynności prawnej, która mogłaby podlegać uchyleniu. Ta ostatnia przesłanka nie została spełniona. Jak bowiem wskazano, pozwana nie podjęła skarżonej uchwały.

Sąd zważył, że powództwo nie podlegałoby uwzględnieniu również, gdyby przyjąć stanowisko przeciwne do tego, które wyrażono w zdaniu poprzednim. Hipotetyczna uchwała negatywna nie kreowałaby nowego stanu normatywnego, bowiem zawierałaby jedynie oświadczenie o odmowie odłączenia lokalu od wspólnej sieci ciepłowniczej. Tym samym, wbrew temu na co powołano się w apelacji, uchylenie czynności o powyższej treści, nie przyczyniłoby się do realizacji interesu prawnego powodów. Nie mógł on być spełniony również poprzez zobowiązanie pozwanej, żeby wyraziła zgodę na pozbawienie lokalu nr (...) dostępu do instalacji CO, bowiem Sąd nie miał kompetencji, aby nakazać takie działanie (patrz: wskazany wyżej wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 7 czerwca 2016 r.).

Powodowie nie mogli w rezultacie uzyskać zaspokojenia swoich interesów w niniejszym postępowaniu. Bez znaczenia w kontekście zasadności ich roszczenia była ocena, jaką wyrażono w uzasadnieniu skarżonego wyroku, że w toku innego procesu mieli oni możliwość poszukiwania ochrony prawnej na gruncie przepisów kodeksu cywilnego. Zarzut, w którym zakwestionowano zasadność powyższego stanowiska Sądu Okręgowego, okazał się zatem bezprzedmiotowy.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny orzekł jak w pkt sentencji na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach instancji odwoławczej Sąd Apelacyjny orzekł w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu i obciążył nimi w całości powodów (art. 98 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny orzekł jak w pkt II sentencji na podstawie art. 108 § 1 k.p.c.

(...)