

Sygn. akt IC 857/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2013 roku

Sąd Okręgowy w Białymstoku I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący:	SSO Joanna Dorota Toczyłowska
Protokolant:	Justyna Nowacka

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2013 roku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości nr 26 przy ul. (...) w B.

o uchylenie uchwały

I. oddała powództwo

II. nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Białymstoku na rzecz adwokata R. M. kwotę 180 zł powiększoną o należny VAT tytułem nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu oraz na rzecz adwokata M. P. kwotę 180 zł powiększoną o należny VAT tytułem opłaty za czynności kuratora

UZASADNIENIE

J. M. wystąpił przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. z pozwem o uchylenie uchwały nr (...) w przedmiocie likwidacji zabudów balkonów budynku mieszkalnego pod w/w adresem. Wskazał, że zabudowa balkonów należących do lokalu mieszkalnego nr (...) została wykonana bez zgody Wspólnoty i narusza jego prawa, jako właściciela lokalu sąsiedniego, gdyż zabudowa ta „dusi smród papierosowy, gaz ciężki do wykrycia – do udowodnienia oraz że (...) blok potrzebuje remontu” (k. 3). Precyzując podstawę prawną żądania powoda, jego ustanowiony z urzędu pełnomocnik wskazał, że jest nią art. 25 ust. 1 w zw. z art. 22 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W jego ocenie uchwała ta narusza art. 22 ust. 1 i 3 tej ustawy, gdyż została podjęta w zakresie kompetencji zarządu – w zakresie czynności zwykłego zarządu – argumentacja z art. 22 ust. 3 ustawy. Uchybia ona także treści art. 22 ust. 3, gdyż przepis ten dla nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej wymaga zgody Wspólnoty. Tymczasem ani lokator, ani właściciel lokalu nr (...) nie uzyskali wymaganej zgody na dokonanie przebudowy balkonu.

Wspólnota Mieszkaniowa, reprezentowana przez ustanowionego do jej reprezentacji kuratora (o czym poniżej), wniosła o oddalenie powództwa. Uzasadniła, że uchwała, której uchylenia żąda powód nie istnieje, gdyż nie została podjęta. Przeciwko jej podjęciu głosował bowiem większościowi właściciel – Gmina B. – Zarząd Mienia (...).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje.

W sprawie bezspornym było, że powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. (...) w B.. Właścicielem pozostałych mieszkań znajdujących się w tym budynku jest Gmina B. – Zarząd Mienia (...). W skład zarządu Wspólnoty wchodzi powód oraz I. M. (zaświadczenie k. 10, uchwała w sprawie wyboru zarządu k. 35). Zarządcą Wspólnoty jest natomiast (...) Spółka z o.o. w B..

Z inicjatywy powoda, przeciwnego dokonywaniu przez mieszkańców (najemców lokali komunalnych) zabudowy balkonów, poddano pod głosowanie Wspólnoty projekt uchwały nakazującej rozbiórkę zabudowy wszystkim tym, którzy nie posiadają pozwolenia na jej wykonanie. W sytuacji braku dobrowolnej rozbiórki, jej likwidacja miałaby zostać wykonana na koszt posiadacza mieszkania w ciągu miesiąca od otrzymania zawiadomienia w tym przedmiocie (projekt uchwały k. 5). Głosowanie nad projektem przeprowadził zarządca Wspólnoty w drodze indywidualnego zbierania głosów, a jego prawidłowość nie była kwestionowana przez żadną ze stron (lista głosowania k. 5v, pismo zarządcy k. 7).

Zawiadomieniem z dnia 14 kwietnia 2013 r. zarządca poinformował powoda, że w głosowaniu, które odbyło się w dniu 11 kwietnia 2013 r. Wspólnota nie podjęła uchwały nr 7/2013 w sprawie likwidacji balkonów w budynku przy ul. (...) w B. (k. 8).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

W pierwszej kolejności należy wyjaśnić kwestię formalną, jaką jest reprezentacja pozwanej Wspólnoty w niniejszym procesie.

Zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali, zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Zgodnie z ust. 2 tego artykułu, gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie. W orzeczeniu z dnia 12 lipca 2006 r. (I ACa 183/06, LEX nr 279981), Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyjaśnił, że „Jakkolwiek ustawowy katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, pomieszczony w art. 22 ust. 3 ustawy z 1994 r. o własności lokali, ma charakter przykładowy, to jednak z jego treści wywieść należy konstatację, iż reprezentacja wspólnoty w procesie, którego przedmiotem jest żądanie uchylenia podjętych przez właścicieli uchwał, należy do czynności zwykłego zarządu, które stosownie do dyspozycji art. 22 ust. 1 ustawy, zarząd uprawniony jest podejmować samodzielnie. Zwrócić bowiem należy uwagę, iż w art. 22 ust. 3 ustawy, w zakresie postępowań sądowych, wymieniono jedynie wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 ustawy”. W niniejszej sprawie powodem był jeden z członków zarządu pozwanej Wspólnoty, co wykluczało jego udział po jej stronie, jako członka jej organu reprezentacji. Na gruncie kodeksu spółek handlowych, np. w art. 201 § 1 uregulowano kwestię reprezentacji spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w sytuacji pozostawania przez nią w sporze z członkiem jej zarządu, wykluczając możliwość działania spółki przez zarząd, a wprowadzając obowiązek reprezentacji przez radę nadzorczą lub pełnomocnika powołanego uchwałą zgromadzenia wspólników. Przepisy ustawy o własności lokali nie regulują takiej sytuacji wprost, niewątpliwie jednak należy przyjąć, że pomiędzy powodem, a Wspólnotą, której jest członkiem zarządu, występuje przynajmniej potencjalny konflikt interesów, co wyklucza jego udział w procesie w zasadzie po obu stronach procesowych. W tej sytuacji, kierując się treścią art. 202 zd. 3 k.p.c., zgodnie z którym, jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, okoliczności, które uzasadniają odrzucenie pozwu, jak również niewłaściwy tryb postępowania, brak należytego umocowania pełnomocnika, brak zdolności procesowej pozwanego, brak w składzie jego organów lub niedziałanie jego przedstawiciela ustawowego sąd bierze pod rozwagę z urzędu w każdym stanie sprawy, Sąd w oparciu o art. 69 k.p.c., ustanowił pozwanej kuratora. W doktrynie przyjmuje się bowiem, że mimo, iż przepis ten daje podstawę do ustanowienia kuratora do podjęcia czynności procesowej niecierpiącej zwłoki, przez analogię, można go stosować także wówczas, gdy w sprawie zachodzi brak w składzie organu reprezentacji spowodowany występowaniem przez członka tego organu i osobę prawną w przeciwstawnych rolach procesowych (por. Ś. Kruszelnicki, Kodeks postępowania cywilnego z komentarzem, Część I, s. 106).

Przechodząc do dalszej części rozważań, należy wskazać, że Sąd uznał powództwo za nieuzasadnione.

Jak wynika z bezspornych ustaleń faktycznych Sądu, głosowanie nad uchwałą nr 7/2013 r. odbyło się, zgodnie z art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, w drodze indywidualnego zbierania głosów. Większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, Wspólnota podjęła tzw. uchwałę negatywną, to jest uchwałę o odmowie podjęcia uchwały o zobowiązaniu mieszkańców budynku przy ul. (...) do likwidacji zabudów balkonów. Sąd Apelacyjny w Lublinie, w wyroku z dnia 6 kwietnia 2011 r., sygn. akt I ACa 103/11 (LEX nr 798065) wskazał, że „przepis art. 25 ust. 1 u.w.l. nie ogranicza prawa zaskarżania uchwał jedynie do tych, które pozytywnie rozstrzygają dany problem. Wszystkie decyzje współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, jej dotyczące, podejmowane są w formie uchwał (...)”. W tej sytuacji, nie ulega wątpliwości, że uchwała o odmowie podjęcia uchwały w brzmieniu zaproponowanym przez powoda, istnieje i może być przedmiotem pozwu o uchylenie.

Badając przedmiot uchwały, jakim jest odmowa zobowiązania mieszkańców budynku do likwidacji zabudowy balkonów, Sąd uznał, że należy on do kategorii czynności przekraczających zwykły zarząd w rozumieniu art. 22 ust. 1 w zw. z ust. 3 ustawy. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08 (LEX nr 348085) przyjął, że wobec braku jurydycznych kryteriów pozwalających na dookreślenie pojęcia „balkon”, pod pojęciem "balkonu" jako części budynku stanowiącej zarazem część składową lokalu mieszkalnego rozumieć należy tę tylko jego część, która służy wyłącznie do użytku właściciela lokalu i osób z nim zamieszkałych. Jest nią przestrzeń wewnętrzna, z reguły wyodrębniona podłogą i balustradą, a niekiedy także ścianami bocznymi i sufitem, z wyłączeniem zawsze ściany przedniej, której brak pozwala na uznanie tej części budynku za balkon i umożliwia zarazem korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem. Wobec tego elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zamieszkałe w lokalu uznać należy za takie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, zatem - na podstawie art. 3 ust. 2 u.w.l. - powinny być kwalifikowane jako stanowiące nieruchomość wspólną”. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że skoro zabudowa balkonu opiera się na jego ścianie zewnętrznej, konstrukcyjnej, należącej do elewacji budynku, ma związek z nieruchomością wspólną, do której elewacja należy. W rezultacie więc, kwestia zobowiązania posiadacza mieszkania do usunięcia zabudowy z elementu elewacji budynku i zarazem jego części konstrukcyjnej, wykracza poza zakres czynności zwykłego zarządu i winna być przez Wspólnotę rozstrzygana w drodze uchwały. Taka też sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie.

Reasumując, Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska powoda, że zwalczana uchwała została podjęta sprzecznie z art. 22 ust. 1 i 3 ustawy o własności lokali. Sąd jednocześnie nie dopatrywał się, by była ona sprzeczna z innymi przepisami prawa, czego powód zresztą nie podnosił.

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji na mocy art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu oraz kosztach kuratora dla pozwanej, orzekł zaś zgodnie z § 2 ust. 3 w zw. z § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.