

Sygn. akt V ACa 75/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Katarzyna Przybylska
Sędziowie:	SA Włodzimierz Gawrylczyk SA Jacek Grela (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Magdalena Tobiasz - Ignatowicz

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2013 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa J. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...)

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 27 września 2012 r., sygn. akt I C 153/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 135 (sto trzydzieści pięć)

złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa 75/13

UZASADNIENIE

Powódka J. P. domagała się uchylenia pkt 2 uchwały nr (...) podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...).

Zarzuciła, że uchwała jest niezgodna z zasadami współżycia społecznego oraz przepisami prawa bowiem zobowiązuje lokatorów, którzy nie posiadają garaży do finansowania lokatorów, którzy garaże posiadają.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) wniosła o oddalenie powództwa.

Zarzuciła, że otrzymała pozwolenie na budowę i jest stroną w procesie budowy w rozumieniu Prawa Budowlanego. Dodała, że uchwała w żaden sposób nie narusza praw powódki bowiem zgodnie z uchwalonym Regulaminem koszty budowy mają zostać poniesione tylko przez tych właścicieli, którzy otrzymają garaże a zaskarżona uchwała zabezpiecza sposób ich ściągnięcia. Wskazała także, że większość właścicieli garaży wpłaciła zaliczki na rachunek bankowy na poczet sfinansowania formalnego zakończenia budowy.

Wyrokiem z dnia 27 września 2012 r., zapadłym w sprawie o sygn. akt I C 153/12, Sąd Okręgowy w S.:

1. oddalił powództwo;
2. zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podjęte rozstrzygnięcie, Sąd Okręgowy uzasadnił w następujący sposób:

W dniu 25 lutego 2005 r. (...) K. decyzją nr 5 ustalił warunki zabudowy dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej o wielostanowiskowy budynek garażowy zlokalizowany na działce nr (...) obręb geodezyjny K..

W dniu 23 kwietnia 2005 r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia Regulaminu budowy garaży i późniejszej ich eksploatacji.

Zgodnie z postanowieniami regulaminu zawartymi w części IV. „Postanowienia ogólne” pkt 4. Budynek garażowy będzie budowany staraniem i kosztem przez przyszłych właścicieli garaży, pkt 5. koszty przygotowania budowy poniesione przez wspólnotę zostaną przeniesione na właścicieli garaży po przydzieleniu im numeru boksów do wybudowania.

Decyzją z dnia 13 września 2005 r. (...) w S. zatwierdził projekt budowlany i udzielił Wspólnocie Mieszkaniowej (...) K. ul. (...) pozwolenia na budowę zespołu 8 garaży w K.(...) zgodnie z projektem budowlanym wykonanym przez T. J. i M. J..

W dniu 13 lipca 2005 r. pomiędzy Wspólnotą mieszkaniową K., ul. (...) Zakładem (...) zawarta została umowa wykonania opracowania dokumentacji projektu budowlanego wielostanowiskowego budynku garaży na działce nr (...).

W dniu 21 marca 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) podjęła uchwałę (...) w sprawie zakończenia budowy następującej treści:

1. „Zobowiązuje się Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do doprowadzenia w 2012 roku do zakończenia budowy garaży i uzyskania pozwolenia na ich użytkowanie.
2. Wyraża się zgodę na poniesienie wydatków z kasy wspólnoty w imieniu Właścicieli garaży m.in. na opłacenie kierownika budowy i geodety za wykonane czynności w procesie budowy i uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Wszystkie poniesione koszty należy odrębnie ewidencjonować i podzielić na właścicieli garaży.
3. Kosztami określonymi według p.3 należy obciążyć właścicieli garaży na podstawie rachunków.
4. Zobowiązuje się właścicieli garaży do zapłacenia przypisanych im zobowiązań w terminie określonym w rachunkach.
5. Zobowiązuje się Administratora do zaliczenia (w pierwszej kolejności) wnoszonych miesięcznych zaliczek i opłat za media, jako zapłaty zobowiązań wynikających z rachunków o których mowa w p.4. Powyższe dotyczy tylko tych właścicieli garaży, którzy nie zapłacą w terminie swoich zobowiązań wynikających z rachunków związanych z zakończeniem procesu budowy garaży."

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd a quo ustalił w oparciu o dokumenty urzędowe (decyzje administracyjne), którym dał wiarę bowiem zostały wydane przez uprawnione do tego podmioty a nadto nie były kwestionowane przez żadną ze stron oraz w oparciu o dokumenty prywatne (uchwały Wspólnoty), które nie budziły wątpliwości sądu i nie były przez powódkę kwestionowane.

W pierwszej kolejności Sąd meriti badał, czy powództwo o uchylenie uchwały zostało złożone w terminie określonym w art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80 poz. 903 ze zm.).

Zaskarżona uchwała została podjęta 21 marca 2012 r. Powódka pozew złożyła w dniu 27 kwietnia 2012 r. mieszcząc się w ustawowym terminie.

Następnie Sąd I instancji przypomniał, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, 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.

Z kolei podniósł, że punkt 2 zaskarżonej uchwały na pierwszy rzut oka wydawać się może sprzeczny z prawem. Z jego sformułowania wynika bowiem, że obciąża Wspólnotę kosztami związanymi z budową garaży, z których będą korzystać tylko niektórzy z członków Wspólnoty. Jego zdaniem jednakże, treść tego postanowienia uchwały nie może być rozpatrywana w oderwaniu od pozostałych postanowień zaskarżonej uchwały a także Regulaminu budowy garaży i późniejszej ich eksploatacji, który został przyjęty uchwałą (...) z dnia 23 kwietnia 2005 r. i który traktować należy jako umowę zawartą przez członków Wspólnoty, którą zaakceptowali wszyscy członkowie, także powódka głosując za uchwałą (k. 57).

Z postanowień tych (szczególnie z zacytowanych w stanie faktycznym 3 i 4 zaskarżonej uchwały oraz pkt IV 4. 5. Regulaminu) wynika, że wszystkimi kosztami wybudowania zostaną obciążeni wyłącznie członkowie wspólnoty, którym garaże zostaną przydzielone a poniesienie kosztów ze środków Wspólnoty ma charakter tymczasowy.

Istotne znaczenie ma fakt, że wydatki, które mają być pokryte ze środków Wspólnoty (m.in. wydatki na opłacenie kierownika budowy i geodety za wykonane czynności w procesie budowy i uzyskania pozwolenia na użytkowanie), to wydatki ściśle związane z procesem budowlanym, procesem w którym jedynym inwestorem na którym spoczywa obowiązek ich poniesienia jest Wspólnota a nie członkowie Wspólnoty, którzy w przyszłości będą korzystali z garaży.

W tych okolicznościach – zdaniem Sądu a quo - nie sposób uznać, że zaskarżona uchwała wykracza poza materię związaną z zarządaniem nieruchomością wspólną a przez to jest sprzeczna z prawem. Nie jest też sprzeczna z umową (Regulaminem budowy garaży i późniejszej ich eksploatacji). Skoro wydatkowanie środków pozwanej Wspólnoty jest tylko tymczasowym wyłożeniem pieniędzy za przyszłych użytkowników garaży a z pozostałych postanowień zaskarżonej uchwały wynika, że zostali oni zobowiązani do zapłaty przypadających na nich kosztów, a także jaki jest sposób postępowania w sytuacji, gdy w terminie należnych opłat nie uiszczą - nie jest też sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Wobec powyższego Sąd meriti na podstawie art. 25 ust. 1 cytowanej ustawy o własności lokali oddalił powództwo.

Uznając, że powódka przegrała sprawę w całości Sąd I instancji, stosownie do wynikającej z art. 98 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wynik procesu, zasądził od powódki na rzecz pozwanej poniesione koszty procesu, na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika (180 zł) w wysokości wynikającej z § 10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349).

Powyższe rozstrzygnięcie w całości zaskarżyła apelacją powódka i zarzucając naruszenie art. 5 i 58 k.c. oraz błędne interpretowanie uzasadnienia wyroku (k. 72 akt), wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny, podziela i przyjmuje za swoje, wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia, ustalenia Sądu pierwszej instancji oraz dokonaną ocenę prawną, o ile poniżej, nie uznał odmiennie.

1. Na wstępie, przypomnieć należy ugruntowaną w judykaturze regułę, a mianowicie, że w wypadku wyroku oddalającego apelację, wydanego na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji, sąd odwoławczy nie musi powtarzać dokonanych prawidłowo ustaleń; wystarczy stwierdzenie, że ustalenia sądu pierwszej instancji podziela i przyjmuje za własne. Konieczne jest jednak ustosunkowanie się do wszystkich zarzutów apelacji (por. wyrok SN z dnia 23.02.2006 r., II CSK 126/05, niepublikowany, zamieszczony w LEX nr 179973).

Przywołać także należy zasadę, według której Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (por. uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 31.01.2008 r., III CZP 49/07, opublikowana w OSNC 2008 z. 6 poz. 55).

W przedmiotowej sprawie nie występują okoliczności, które mogłyby świadczyć o nieważności postępowania.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty sformułowane przez powódkę okazały się nieuzasadnione.

2. Pomimo, że w petitum apelacji powódka podniosła zarzut naruszenia norm prawa materialnego, tj. przepisów art. 5 i 58 k.c., w istocie, w treści jej uzasadnienia, polemizuje z poczynionymi przez Sąd a quo ustaleniami faktycznymi.

Tymczasem, ustalona przez Sąd I instancji podstawa faktyczna rozstrzygnięcia, oparta została na zebranych w sprawie materiale dowodowym.

Nie powinno być wątpliwości, że z treści Regulaminu budowy garaży i późniejszej ich eksploatacji (k. 43 akt) oraz z treści Decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę (k. 44 akt), wynika, że pozwana wspólnota mieszkaniowa jest inwestorem budowy przedmiotowych garaży.

Punkt V Regulaminu jednoznacznie określa sposób, w jaki poszczególni członkowie wspólnoty mogą wejść we władanie danego garażu (k. 43 akt).

Dlatego też, bezspornym winno być, że wspólnota powinna doprowadzić budowę do końca i rozliczyć ją. Kosztami wygenerowanymi przedmiotową budową – z pewnością – są wydatki związane z opłaceniem kierownika budowy i geodety za czynności wykonane w procesie budowy i uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Słusznie przyjął Sąd meriti, że stroną umów w procesie budowlanym, czy to zawartych z kierownikiem budowy, czy z geodetą, była pozwana wspólnota. Zatem, to ona winna wywiązać się z rozliczenia zawartych kontraktów.

Z kolei, Sąd I instancji trafnie wywiódł, że z uwagi na poszczególne postanowienia Regulaminu (k. 43 akt), jak i pełną treść zaskarżonej uchwały (k. 3 akt), interesy członków wspólnoty niedysponujących garażami (w tym powódki), zostały odpowiednio zabezpieczone. Bowiem, tylko niejako na wstępie, wspólnota, jako kontrahent umów związanych z procesem budowlanym, poniesie koszty związane z inwestycją. W kolejnym zaś etapie, kosztami tymi zostaną obciążeni tylko i wyłącznie członkowie wspólnoty, którym garaże zostały przydzielone. Punkt szósty rzeczony uchwały gwarantuje nawet pierwszeństwo zachowywania wpłacanych opłat eksploatacyjnych na poczet zobowiązań związanych z budową garaży (k. 3 akt).

W rezultacie, Sąd a quo prawidłowo uznał, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, brak było przesłanek do uchylenia zaskarżonej uchwały (konkretnie jej punktu 2), na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jednolity tekst Dz. U. Nr 80 z 2000 r. poz. 903 ze zm.).

3. Wspomniano już na wstępie, że powódka zarzuciła w apelacji naruszenie przez Sąd I instancji norm prawa materialnego, tj. art. 5 i 58 k.c.

Należy, zatem wnosić, że w odczuciu powódki zaskarżona uchwała, z jednej strony, stanowiła nadużycie prawa, zaś z drugiej, dotknięta była bezwzględną nieważnością.

Bez względu, na ocenę formalnej strony tak sformułowanych zarzutów, podkreślić trzeba, że okazały się one chybione z merytorycznego punktu widzenia.

Należy przypomnieć, że zgodnie z dyspozycją art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, 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.

Należy przyjąć, że cytowana powyżej norma prawna ma charakter szczególny wobec dyspozycji art. 58 § 1 i 2 k.c. Zatem, w sytuacji sprzeczności uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem czy też z zasadami współżycia społecznego (gdyż tak należy interpretować powołanie się skarżącej na przepisy art. 58 i 5 k.c.), podstawą prawną żądania i rozstrzygnięcia winien być art. 25 ust. 1 omawianej ustawy (por. R. Dzikzek „Własność lokali, Komentarz, Wzory pozwów i wniosków sądowych” Warszawa 2006, str. 188 teza 13).

Tylko wyjątkowo, dopuszcza się możliwość wytoczenia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c., w przypadku, gdy podjęta uchwała szczególnie rażąco narusza przepisy prawa (por. R. Dzikzek, op. cit., str. 182-183 teza 4).

W przedmiotowej sprawie, sytuacja tak nie miała miejsca.

Po tym krótkim wstępie, pokreślić należy, że wykazano już w punkcie 2 niniejszego uzasadnienia, że zaskarżona uchwała pozostaje w zgodzie z umową właścicieli lokali oraz nie narusza interesów właścicieli nieposiadających garaży. Daje to podstawę do postawienia tezy - w tym ostatnim przypadku – że uchwała ta jest zgodna z zasadami współżycia społecznego.

Z kolei, strona powodowa nie wykazała w żaden sposób, aby rzeczona uchwała była niezgodna z konkretnymi przepisami prawa bądź aby naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

W rezultacie, Sąd ad quem uznał za bezpodstawne zarzuty powódki naruszenia przez Sąd meriti norm prawa materialnego.

W tym stanie rzeczy, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację, jako bezzasadną.

Z kolei, o kosztach postępowania apelacyjnego, orzeczono na podstawie art. 108 § 1, 98 i 99 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z ze zm.).

Powódka przegrała postępowanie apelacyjne, w związku z czym, zobowiązana była zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty.

Na koszty te składało się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w kwocie 135 zł.