

Sygn. akt V ACa 290/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Jadwiga Galas
Sędziowie :	SA Barbara Kurzeja (spr.) SA Olga Gornowicz-Owczarek
Protokolant :	Barbara Knop

po rozpoznaniu w dniu 3 września 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)

w B.

przeciwko (...) w P.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 15 lutego 2013 r., sygn. akt XII C 149/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 152 (sto pięćdziesiąt dwa) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

V ACa 290/13

UZASADNIENIE.

Wyrokiem z dnia 15 lutego 2013 roku Sąd Okręgowy uchylił uchwałę numer (...) pozwanej (...) i orzekł o kosztach procesu ustalając, co następuje.

Powódka jest właścicielką trzech wyodrębnionych lokali użytkowych położonych przy ulicy (...) w P..

Dnia 23 lutego 2012 roku zebranie właścicieli lokali podjęło uchwałę w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego Wspólnoty na rok 2012. Jednym z zadań zaplanowanych przez Wspólnotę miała być wymiana instalacji poziomej - wodnokanalizacyjnej i centralnego ogrzewania (kanały techniczne). Kwota przeznaczona na wykonanie tego zadania nie została określona. Następnie uchwałą nr (...) podjętą na zebraniu w dniu 23 lutego 2012 roku oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów zobowiązano powódkę do przywrócenia do stanu pierwotnego systemu zamykania i odmykania kanałów technicznych poziomych zlokalizowanych pod podłogami lokalu użytkowego należącego do właściciela w terminie do dnia 30 czerwca 2012 roku, a w przypadku niewykonania przez nią wymienionych robót upoważniono zarząd Wspólnoty do skierowania do sądu pozwu o zasądzenie od powódki na rzecz Wspólnoty stosownej kwoty pieniężnej na pokrycie zastępczego wykonanie robót. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że powódka bez zgody Wspólnoty zamknęła na trwale kanały techniczne usytuowane pod podłogą jej lokalu użytkowego, czym pozbawiła Wspólnotę możliwości wykonywania robót naprawczych i konserwacyjnych znajdujących się w kanałach sieci wodno – kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania.

Wcześniej, pismem z dnia 3 stycznia 2012 roku, powódka poinformowała pozwaną, że w każdej chwili udostępni lokal celem wykonania remontu rur po podpisaniu porozumienia obejmującego termin prac i ich zakres. Nadto wskazała, że skoro wymiana instalacji w lokalach stanowiących jej własność będzie łączyła się ze zniszczeniem podłóg, to w związku z tym wymiana będzie możliwa po podpisaniu porozumienia obejmującego sposób sfinansowania robót i pokrycia kosztów przywrócenia pomieszczeń do stanu pierwotnego.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, obowiązkiem właściciela jest znoszenie ingerencji w jego prawo własności w przypadku wystąpienia awarii poprzez umożliwienie zarządcy nieruchomości dokonywania czynności niezbędnych do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje (art. 13 ustawy o własności lokali). Obowiązkiem właściciela jest zatem znoszenie obecności zarządcy dokonującego czynności związanych z remontem, konserwacją, awarią i wymianą instalacji. Warunkiem dokonywania tych czynności jest jednak ich niezbędność i tylko w takim zakresie możliwa jest ingerencja w uprawnienia właścicielskie. Z ustalonego stanu faktycznego wynika jednoznacznie, że powódka w każdym czasie stosowała się do powyżej opisanych norm i przepisów prawa. Zawsze, o ile istniała taka konieczność, udostępniała lokal celem wykonania prac remontowych czy też napraw awaryjnych. Chciała także udostępnić lokal celem przeprowadzenia koniecznych prac. Kwestią sporną pozostawały koszty pokrycia tych prac, co nie może jednak uzasadniać przyjęcia rozwiązania problemu w formie i treści określonej w zaskarżonej uchwale.

Podejmując zaskarżoną uchwałę nr(...) roku z dnia 23 lutego 2012 roku i zobowiązując właściciela lokalu użytkowego do przywrócenia do stanu pierwotnego systemu zamykania i odmykania kanałów technicznych poziomych zlokalizowanych pod podłogami lokalu użytkowego należącego do właściciela w terminie do dnia 30 czerwca 2012 roku pozwana we władczy sposób uregulowała sposób korzystania z nieruchomości, nie odnosząc się w dalszym ciągu do kwestii najistotniejszej, a mianowicie kwestii wymiany ciągów. Ustalenia zawarte w uchwale w znacznym stopniu ograniczają prawo własności powódki. Właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. Każdy ma bowiem prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania lokalu, do którego ma tytuł prawny w taki sposób, aby nie utrudniać korzystania przez innych współwłaścicieli i udostępniać lokal, ale tylko w niezbędnym zakresie. Tymczasem zaskarżona uchwała nakłada na właściciela obowiązki, które nie są objęte przepisami prawa, naruszając w ten sposób jego prawo własności. Zgodnie bowiem z art. 64 Konstytucji RP własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Uwzględniając powództwo na podstawie art.25 u.w.l. Sąd uznał, że podjęta uchwała narusza obowiązujące przepisy prawa nadmiernie ingerując w prawo własności powódki i tym samym narusza jej prawnie chroniony interes.

W apelacji od powyższego wyroku pozwana zarzuciła sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez błędne przyjęcie, że pozwana wiedziała o zamiarze zamknięcia dostępu do instalacji i wyrażała na to zgodę i błędną ocenę, że przedmiotowe instalacje znajdują się w dobrym stanie technicznym, a także

naruszenie art. 13 ust. 2 u.w.l. oraz art. 62 prawa budowlanego przez przyjęcie, że zaskarżona uchwała ingeruje w prawo własności powódki i wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie jest uzasadniona. Nie zawiera bowiem zarzutów, które mogłyby prowadzić do przyjęcia kwalifikowanej obrazy zasady swobodnej oceny dowodów przez Sąd Okręgowy i brak w niej również argumentów podważających zasadniczą w sprawie tezę tego Sądu, iż zaskarżona uchwała ingeruje w sposób niedopuszczalny w prawo własności powódki.

Nie miały zaś znaczenia dla rozstrzygnięcia powołane przez skarżącą okoliczności dotyczące stanu technicznego instalacji centralnego ogrzewania i wodociągowej, konieczności wymiany instalacji, a także wiedzy pozwanej o zamiarze powódki trwałego zamknięcia dostępu do instalacji biegnących pod podłogą lokalu oraz uniemożliwienia przez powódkę przeprowadzenia koniecznych prac remontowych. Należy bowiem podzielić, jako trafną, dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę jurydyczną niespornych ustaleń, wskazującą na podjęcie uchwały sprzecznej z prawem, bo ingerującej w nieuzasadniony sposób w prawa podmiotowe powódki.

Jak zasadnie wskazał Sąd Okręgowy, prawo do ochrony własności, chronione przepisami art. 140 i 144 k.c. ma swoje źródło w przepisach art. 64 konstytucji RP. W piśmiennictwie i orzecznictwie nie budzi przy tym wątpliwości pogląd, że nie jest to prawo o charakterze absolutnym, jak większość praw chronionych konstytucyjnie, gdyż w praktyce podlega ograniczeniom z uwagi bądź to na interes publiczny lub usprawiedliwiony interes innych osób. Ochrona jednych dóbr nie może się bowiem odbywać kosztem innych dóbr lub praw i własność – stosownie do uregulowania zawartego w art. 64 § 3 Konstytucji RP może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza istoty prawa własności.

Prawa i obowiązki właścicieli lokali kształtowane są nie tylko przez art. 12 i 13 u.w.l., ale także przez inne przepisy tej ustawy, przy czym te obowiązki i prawa związane są zarówno z samą własnością, jak i z faktem przynależności do wspólnoty mieszkaniowej.

Uchwały właścicieli są podejmowane w sprawach czynności przekraczających zakres zarządu nieruchomością wspólną wymienionych przykładowo w art. 22 ust. 3 u.w.l. Czynności te dotyczą jednak wyłącznie spraw zarządu nieruchomością wspólną. Jedyny wyjątek od tej reguły wprowadza art. 22 ust. 4 u.w.l. i odnosi się do - wymagającego zgody właścicieli wyrażonej w uchwale - połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podziału lokalu (art. 22 ust. 4 u.w.l.). Również ukształtowane przepisem art. 12 ust. 2 u.w.l. obciążenia właścicieli lokali kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej mogą ulec zmianie z woli właścicieli lokali, jeżeli w danej nieruchomości znajdują się lokale użytkowe. Artykuł 12 ust. 3 u.w.l. umożliwia bowiem właścicielom lokali (w drodze uchwały) zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tego tytułu. Może to jednak mieć miejsce tylko wówczas, gdy uzasadnia sposób korzystania z tych lokali. Dotyczy to również sytuacji, gdy w związku z projektowaną przebudową lokalu miałyby być prowadzone prace budowlane w obrębie nieruchomości wspólnej lub jeśli w wyniku przebudowy miałyby dojść do zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej. Nie mogłoby to bowiem nastąpić bez odpowiedniej zgody właścicieli lokali wyrażonej w podjętej przez nich uchwale. Powołany z kolei w apelacji art. 62 Prawa budowlanego dotyczy wyłącznie kontroli stanu budynku i nie mógł i nie stanowił podstawy prawnej zaskarżonej uchwały.

W literaturze przedmiotu wskazuje się, że wprawdzie art. 13 ust. 2 u.w.l. nakłada na właścicieli lokali obowiązki dotyczące bezpośrednio ich lokali (właściciel lokalu zostaje bowiem zobowiązany tym przepisem do zezwalania na wstęp do swojego lokalu, na żądanie zarządu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje), w celu ochrony interesów pozostałych właścicieli lokali, jednakże w razie odmowy spełnienia obowiązku udostępniania lokalu, wspólnocie mieszkaniowej przysługuje wyłącznie roszczenie o nakazanie przez sąd udostępnienia lokalu w celu wykonania czynności, o których mowa w art. 13 ust. 2 u.w.l. Uchwały właścicieli lokali dotyczyć mogą bowiem jedynie nieruchomości wspólnej i spraw z nią związanych, a nie mogą ingerować w prawa

odrębnej własności lokali (por. wyrok SN z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 600/08, LEX nr 500188). Jak nadto wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 600/08, LEX nr 500188: "Właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali...". Także Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 20 maja 2008 r., I ACa 367/08, LEX nr 446185, uznał, iż: "Wspólnota mieszkaniowa właścicieli lokali nie ma uprawnień do ingerowania w formie uchwał....w sferę wykonywania przez właściciela jego praw do wyodrębnionego lokalu, np. poprzez uzależnienie możliwości użytkowania lokalu w określony sposób od uzyskania uprzedniej zgody pozostałych członków wspólnoty".

Trafnie zatem uznał Sąd pierwszej instancji, że zaskarżona uchwała wykracza poza ustawowe kompetencje przyznane właścicielom w ustawie o własności lokali, jako że tylko sąd jest organem decydującym ostatecznie o wolnościach, prawach i obowiązkach jednostki, stosownie do wyrażonej w art. 45 Konstytucji RP zasady, którą określa się mianem prawa do sądu.

Z tych przyczyn i na podstawie art. 385 k.p.c. apelacja podlegała oddaleniu, jako nieuzasadniona.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do jego wyniku na podstawie art. 98 i 108 § 1 k.p.c. oraz § 5 i 10 ust. 1 pkt 1 oraz § 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 (w stawce minimalnej wynoszącej 135 zł + 17 zł tytułem opłaty skarbowej za pełnomocnictwo).