

Sygn. akt I ACa 260/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Edyta Buczkowska-Żuk (spr.)

Sędziowie: SA Artur Kowalewski

SA Tomasz Sobieraj

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2020 r. w Szczecinie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa A. (...) w W.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 31 stycznia 2020 r. sygn. akt I C 322/19

I. oddała apelację;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

T. Sobieraj E. Buczkowska-Żuk A. Kowalewski

Sygnatura akt I ACa 260/20

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2020 r. w sprawie o sygnaturze akt I C 322/19 Sąd Okręgowy w Koszalinie w punkcie 1. oddalił powództwo A. (...)

z siedzibą w W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) z siedzibą w K., a w punkcie 2. zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 377 (trzysta siedemdziesiąt siedem) zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest członkiem pozwanej wspólnoty lokalowej, albowiem jest właścicielem lokali użytkowych posadowionych w budynku wielolokalowym, położonym w K. przy ul. (...).

W 2018 r. powód prowadził z zarządem pozwanej korespondencję w przedmiocie nabycia przez wspólnotę działki gruntu nr (...). Wówczas to zaakcentowano termin I kwartał 2019 r., aby zwołać zebranie właścicieli i podjąć stosowną uchwałę. Powód zastrzegł,

że w przypadku niepodjęcia takiej uchwały przez wspólnotę, zmuszony zostanie skierować sprawę na drogę sądową celem uregulowania statusu prawnego działki.

Przed terminem zebrania członków pozwanej wspólnoty powód zawarł, w dniu

31 grudnia 2018 r., ze Skarbem Państwa – Starostą (...) umowę dzierżawy części działki nr (...) o powierzchni 425 m².

Powód zaproponował podjęcie uchwały nr (...) z dnia 20 lutego 2019 r. W jej treści ogół właścicieli lokali położonych w budynku przy ul. (...) w K. miał wyrazić zgodę na bezprzetargowe nabycie przyległej działki nr (...) w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości, której są współwłaścicielami.

W § 2 tej uchwały właściciele lokali mieli wyrazić zgodę na pokrycie kosztów nabycia działki nr (...) w wysokości 150,00 – 180,00 zł brutto, przypadającej na lokal średniej wielkości przy uzyskaniu bonifikaty na poziomie 95%.

Głosowanie nad tą uchwałą odbyło się na zebraniu w dniu 20 lutego 2019 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów. Po przeliczeniu głosów okazało się, że przeciw podjęciu tej uchwały zagłosowali właściciele, których łączna liczba udziałów wyniosła 52,50%.

Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo o uchylenie uchwały nie zasługiwało na uwzględnienie. Analiza treści pozwu oraz pozostałych pism powoda wskazuje, że nie zgłosił on żadnych zarzutów formalnych w przedmiocie głosowania nad sporną uchwałą. Tym samym za okoliczność niesporną uznać należało, że przeciwko tej uchwale głosowali właściciele lokali posiadający łącznie 52,50% udziałów w nieruchomości wspólnej (za jej przyjęciem głosował tylko powód).

W tych okolicznościach sąd pierwszej instancji uznał, że uchwały nr (...) z dnia 20 lutego 2019 r. o treści zaproponowanej przez powoda nie podjęto. Nie uzyskała ona większości głosów „za”, zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l.

Argumentując dalej, sąd pierwszej instancji zważył, że nie można żądać uchylenia uchwały, która nie obowiązuje w polskim systemie prawnym. Powództwo w trybie art. 25 u.w.l. można rozpatrywać jedynie wówczas, gdy uchwała zostanie ważnie podjęta – z uwagi na to treść zeznań przedstawicieli powoda oraz członków zarządu pozwanej nie miała wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. Sąd Okręgowy wskazał, że w tej sytuacji powód może w trybie art. 24 u.w.l. zwrócić się do zarządu wspólnoty, aby ten zażądał rozstrzygnięcia przez sąd tej kwestii w trybie nieprocesowym.

Sąd pierwszej instancji odniósł się do okoliczności sprawy również merytorycznie. Podniósł, że właściciele lokali mieli wyrazić zgodę na nabycie całej działki nr (...), podczas gdy faktycznie potrzeba dotyczy tylko jej części, która jest obecnie użytkowana przez powoda na podstawie umowy dzierżawy z dnia 31 grudnia 2018 r. Tym samym nieekonomicznym byłoby nabywanie całej działki gruntu. Z treści uchwały nie wynika jak duże byłoby obciążenie finansowe dla członków tej wspólnoty z tytułu nabycia tej nieruchomości gruntowej. Nieznana jest bowiem wielkość bonifikaty, którą miałby udzielić jej właściciel, bowiem nie ma załącznika do tej uchwały zawierającego oświadczenie sprzedawcy – promesę, że takiej bonifikaty udzieli pozwanej wspólnocie.

Wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony w całości apelacją powódki, która zarzuciła mu:

1. obrazę przepisów prawa materialnego, tj. art. 25 u.w.l. poprzez przyjęcie, że przepis ten ogranicza prawo zaskarżenia uchwał do sądu jedynie do tych, które pozytywnie rozstrzygają dany problem,
2. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. naruszenie art. 321 k.p.c. poprzez nierozpoznanie powództwa co do istoty, albowiem sąd pierwszej instancji nie odniósł się do przesłanek zaskarżenia uchwały,
3. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. naruszenie przepisu art. 233 k.p.c. poprzez ustalenie wbrew znajdującym się w aktach sprawy dokumentom, że podjęcie zaskarżonej uchwały byłoby dla pozwanej nieekonomiczne,
4. naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez uznanie, że treść zeznań M. K. oraz M. P. nie miała znaczenia w przedmiotowej sprawie.

Mając na uwadze powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku polegającą na uwzględnieniu powództwa w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego z uwzględnieniem kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do rozpoznania sądowi I instancji, pozostawiając temu sądowi orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja powoda okazała się bezzasadna.

Sąd pierwszej instancji właściwie ustalił stan faktyczny sprawy, który Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własny, co zwalnia go z obowiązku jego powielania (art. 387 § 2¹ pkt 1 k.p.c.). Prawidłowo również zastosowano w sprawie przepisy prawa materialnego, trafnie oceniając stanowiący istotę niniejszej sprawy problem dopuszczalności badania w trybie art. 25 u.w.l. uchwały nieistniejącej.

Wbrew zarzutowi apelacyjnemu, z rozważań Sądu Okręgowego nie wynika bynajmniej, aby rozważany przepis ograniczał zaskarżalność uchwał jedynie do tych, które pozytywnie rozstrzygają dany problem.

Uzupełniając w tym miejscu rozważania prawne sądu pierwszej instancji należy poczynić w tej kwestii jeszcze kilka uwag.

Przedmiotem rozlicznych judykatów, w tym także podejmowanych przez orzekające w niniejszej sprawie sądy obu instancji, są uchwały, które wyrażają jakąś negatywną treść (np. odmowę zgody na dokonanie jakiejś czynności). Odpowiada to oczywiście zaistniałym we wspólnotach mieszkaniowych stosunkom, w których zachodzi nieraz potrzeba wyrażenia w formie uchwały wypowiedzi o charakterze negatywnym. Wyłączenie kontroli sądowej takich uchwał nie znajdowałoby podstawy w ustawie o własności lokali, która nie różnicuje ich w możliwości zaskarżalności ze względu na ujęcie zawartego w nich problemu.

Owego pozytywnego bądź negatywnego ujęcia problemu nie należy mylić z pozytywnym bądź negatywnym charakterem samej uchwały, gdzie przez uchwałę negatywną należy rozumieć niewysłowioną wprost uchwałę o treści przeciwnej do uchwały, która nie uzyskała wymaganej większości głosów (uchwały pozytywnej). W reżimie ustawy o własności lokali niezależnie od tego w jaki sposób (w którym kierunku) określony jest jej przedmiot, uchwałę podejmuje się w sposób pozytywny. Zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l. uchwały wspólnoty zapadają większością głosów. Istota głosowania w u.w.l. różni się zatem od tej przyjętej w prawie spółkowym, na gruncie którego zapadło przywoływane przez apelującego orzeczenie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 2015 r., sygn. akt V CSK 592/14, OSNC 2016, nr 5, poz. 65). Normujący pojęcie „głosów” art. 4 § 1 pkt 9 k.s.h. stanowi, że oznaczają one głosy „za”, „przeciw” lub „wstrzymujące się” oddane podczas głosowania w sposób zgodny z ustawą, umową albo statutem spółki. Sąd Najwyższy przyjął wobec tego na gruncie k.s.h. (zaznaczając zarazem, że wynika to z konkretnego przypadku, a sama kwestia jest rozbieżnie traktowana w orzecznictwie), iż głosowanie „przeciw” zmierza do osiągnięcia określonego skutku, czyli przegłosowania uchwały o treści przeciwnej do proponowanej. Rozumowanie takie jest nieuprawnione przy interpretowaniu głosów oddanych przez właścicieli lokali, ponieważ brak podstaw do domniemania, że głosy przeciwko uchwale o określonej treści są jednocześnie głosami za uchwałą o treści przeciwnej (por. w aktualnym orzecznictwie wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 października 2019 r., sygn. akt I ACa 676/18, Lex nr 2747728 i przywoływane tam wcześniejsze orzecznictwo różnych sądów apelacyjnych).

Konsekwencją przyjętego w u.w.l. modelu podejmowania uchwał jest przepis art. 24 u.w.l., stanowiący, że w razie braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli (sprawę sąd rozpoznaje w postępowaniu nieprocesowym). Jeżeli mogłaby się obronić na gruncie u.w.l. koncepcja uchwał negatywnych, wówczas zbędnym byłoby istnienie odrębnej procedury dla przypadków, w których uchwał pozytywnych nie podjęto. Postępowania z art. 24 oraz 25 u.w.l. zostały przy tym wyraźnie skonstruowane (o czym świadczy różny tryb postępowania) jako rozłączne oraz wykluczające się. W przypadku, w którym właściciel zaskarżyłby na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. uchwałę negatywną, a zarząd lub zarządca na podstawie art. 24 u.w.l. zwróciłby się o rozstrzygnięcie sądu, nie sposób byłoby rozstrzygnąć konkurencji pomiędzy tymi dwoma postępowaniami.

W świetle powyższego, w istniejącym stanie prawnym nie można byłoby zatem narzucić wspólnocie mieszkaniowej podjęcia uchwały, którą odrzuciła, w sposób niejako pośredni, a więc poprzez wzruszenie rewersowej uchwały negatywnej. Nawet jeśli przyjąć taki hipotetyczny koncept, to, przechodząc już do merytorycznej oceny sprawy, nie można pominąć braków zasadniczej uchwały nr (...). Uchwała ta nie zawiera wszystkich elementów przedmiotowo istotnych umowy sprzedaży. Rażącym jest tu brak ceny. W § 2 uchwały nieostro wskazuje się na kwotę, określoną jedynie poprzez przedział, jaka na bliżej niezdefiniowany lokal średniej wielkości miałaby przypadać po uzyskaniu bonifikaty. Nie wiadomo jednak nic na temat kwoty wyjściowej, jak i ostatecznej ceny zakupu (w czym zawierają się także kwestie podatkowe, o których w ogóle nie wspomina). Powódka powołuje się tu na swoje pismo do pozwanej z dnia 27 września 2018 r., jednak nie wynika z niego, aby obowiązywała jakakolwiek promesa co do udzielenia bonifikaty. Nie wiadomo do tego czy treść tego pisma znana była członkom wspólnoty, ani by rzeczywiście (jak wskazuje na to skarżąca) cena za jaką przyległa nieruchomość mogłaby zostać nabyta była przedmiotem dyskusji (a tym bardziej ustaleń) podczas zebrań pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

Uchwała w przedmiocie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości dotknięta tak istotnymi brakami zasadnie została przez członków wspólnoty odrzucona w głosowaniu.

Żadna z przesłanek kontroli uchwał wspólnot mieszkaniowych (art. 25 ust. 1 u.w.l.)

nie dawałaby podstaw do sanowania tychże braków. Nie sposób wymuszać na członkach wspólnoty związania uchwałą, z której wynikałoby poniesienie kosztów o niewiadomej i niemożliwej do precyzyjnego skalkulowania wysokości.

Ocena możliwych do odczytania założeń uchwały prowadzi jednak do wniosków tożsamyh z tymi, które przyjął sąd pierwszej instancji. Wbrew zarzutowi naruszenia art. 321 k.p.c. sąd pierwszej instancji odniósł się do powołanej w pozwie przesłanki naruszenia interesu właściciela lokalu. Sąd wskazał, że nie ma potrzeby nabywania całej działki nr (...), lecz tylko tej jej części, która jest użytkowana przez powoda na podstawie umowy dzierżawy z dnia 31 grudnia 2018 r. Wyraził w ten sposób oczywiście także to, że nie można byłoby mówić o naruszeniu interesu powoda poprzez zaniechanie wykupienia całej działki, gdy powód korzysta jedynie z jej części. Powód powołuje się w odpowiedzi na tę konstatację sądu na niemożność przeprowadzenia remontów czy termomodernizacji. W dalszym ciągu jednak nie wiadomo dlaczego nabycie właśnie całej działki nr (...) miałyby rozwiązywać wskazywane przez powoda problemy (jak np. niemożność dokonania termomodernizacji). Znamiennym jest, że pozwany nie wskazywał na żadne tego rodzaju problemy. Jeżeli takowe by się pojawiły, to nabycie nieruchomości sąsiedniej nie jest oczywiście jedynym możliwym rozwiązaniem. Zwraca tu uwagę zwłaszcza możliwość wejścia na teren sąsiedniej nieruchomości, którą przewiduje Prawo budowlane (art. 47 ust. 1 pr. bud.). W razie niezgodnienia jego warunków możliwość ta może zostać zapewniona w drodze decyzji administracyjnej (art. 47 ust. 2 pr. bud.).

Powód wymienia również ograniczone możliwości zagospodarowania lokali użytkowych, nie wskazując jednak na czym konkretnie miałyby te ograniczenia polegać, a zwłaszcza by właściciel nieruchomości czynił ku korzystaniu z nim jakiegokolwiek przeszkody.

Mając na uwadze powyższe, apelacja została oddalona na zasadzie art. 385 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu zapadło zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik, wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., biorąc pod uwagę, że powód przegrał zainicjowane przez siebie postępowanie apelacyjne w całości. W tym stanie rzeczy powinien ponieść koszty pozwanej, na którą składa się kwota 270 zł kosztów zastępstwa procesowego radcy prawnego w postępowaniu apelacyjnym, ustalona zgodnie 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 265).

Tomasz Sobieraj Edyta Buczkowska – Żuk Artur Kowalewski