

Sygn. akt: I ACa 543/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Monika Koba

Sędziowie: SA Dorota Gierczak

SA Marek Machnij (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Elżbieta Szumańska

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2012 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa A. C.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 9 maja 2012 r. sygn. akt XV C 1034/12

1) oddała apelację;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt: I ACa 543/12

Uzasadnienie:

Powódka A. C. wniosła o uchylenie uchwały nr 3/2011 z dnia 21 marca 2011 r., podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w S. w drodze indywidualnego zbierania głosów. Twierdziła, że ta uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, a mianowicie art. 18 w zw. z art. 22 ustawy o własności lokali przez jej podjęcie w materii nieobjętej kompetencjami wspólnoty oraz art. 31 ust. 3 i art. 64 ust. 1 Konstytucji w zw. z art. 140 k.c. przez nieuprawnioną ingerencję w sferę prawa właściciela do korzystania z rzeczy, a przez to podjęcie tej uchwały stanowi jednocześnie naruszenie interesów powódki.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa jako bezzasadnego, twierdząc, że wbrew powódce kwestionowana uchwała jest zgodna z prawem, w tym z powołanymi przez nią przepisami, ponieważ miała ona na celu ochronę nieruchomości wspólnej, zagrożonej degradacją całego budynku wskutek prac remontowych podjętych przez powódkę

po nabyciu swojego lokalu, polegających na jego gruntownej przebudowie i zmianie dotychczasowego przeznaczenia poszczególnych pomieszczeń, wpływającej na korzystanie ze wspólnych części budynku, takich jak: piony wodno – kanalizacyjne, instalacje elektryczne i gazowe.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 9 maja 2012 r. uchylił uchwałę nr 3/2011 z dnia 21 marca 2011 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 560 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Z dokonanych w sprawie przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych wynika, że powódka jest właścicielką lokalu nr (...) w budynku położonym w S. przy ul. (...), który nabyła na podstawie umowy sprzedaży z dnia 14 grudnia 2006 r. Budynek ten został wybudowany w 1923 r. Jest obiektem wolnostojącym, podpiwniczonym, mającym trzy kondygnacje nadziemne i mieszkalne poddasze. W budynku znajduje się dziewięć lokali mieszkalnych.

W 2007 r. powódka podjęła prace przygotowawcze do przebudowy swojego lokalu. Przebudowa łączyła się ze zmianą funkcji poszczególnych pomieszczeń w lokalu. Jej działania nie uzyskały aprobaty pozostałych mieszkańców. Zarząd pozwanej wspólnoty kierował pisma interwencyjne do Urzędu Miasta w S.. Powódka nie ukończyła planowanej przebudowy.

Pozwana podjęła, w drodze indywidualnego zbierania głosów, uchwałę o treści: „Wspólnota przyjmuje, że wszystkie funkcje poszczególnych izb i pomieszczeń składowych lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności pozostaną niezmiennie i tym samym zachowany zostanie na każdej kondygnacji ciąg ich funkcjonalności. Wszystkie zmiany funkcjonalności pomieszczeń odrębnych lokali wymagają zgody wszystkich współwłaścicieli.” Powódka została zawiadomiona o tej uchwale w dniu 15 grudnia 2011 r.

Sąd Okręgowy wskazał, że okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy były niesporne między stronami, a zarzuty powódki dotyczyły podjęcia uchwały z naruszeniem prawa. W związku z tym dokonać należało oceny prawnej tej uchwały. Wobec tego Sąd ten oddalił wnioski dowodowe o przesłuchanie świadków L. K. i J. G., ponieważ okoliczności, które miały być stwierdzone za pomocą tych dowodów, nie miały znaczenia dla oceny prawidłowości uchwały.

Sąd Okręgowy stwierdził, że powódka wniosła powództwo w przepisany termin, a jej żądanie jest uzasadnione, ponieważ kwestionowana uchwała jest niezgodna z prawem. Właściciele lokali, tworzący z mocy prawa wspólnotę mieszkaniową, są uprawnieni do podejmowania uchwał jedynie w zakresie dotyczącym nieruchomości wspólnej. W szczególności w formie uchwały wyrażają zgodę na podjęcie przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, których przykładowy katalog jest wymieniony w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali. Wspólnota nie jest jednak uprawniona do podejmowania uchwał ingerujących w sferę wykonywania praw właścicielskich w odniesieniu do wyodrębnionego lokalu, w tym nie może np. podejmować uchwał zakazujących określonego sposobu korzystania z lokalu.

Zaskarżona uchwała wykracza zatem poza kompetencje ogółu właścicieli, tworzących wspólnotę mieszkaniową. Wprowadzając nakaz zachowania funkcji poszczególnych izb w lokalu stanowiącym odrębną własność oraz uzależniając możliwość zmiany ich funkcji, pozwana przyznała sobie uprawnienie do decydowania w kwestii przekraczającej zakres nadany jej przez ustawę.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska pozwanej, że podjęcie spornej uchwały było usprawiedliwione faktem, iż planowana przez powódkę przebudowa spowoduje konieczność ingerencji w instalacje, stanowiące części wspólne budynku oraz może naruszyć substancję samego budynku. Konsekwencje takie mają charakter pośredni, a ochrona substancji budynku i zasady dokonywania podłączeń do wspólnych instalacji są uregulowane odpowiednimi przepisami o charakterze administracyjnym. Pozwana nie jest uprawniona do wyłączenia uprawnienia właściciela do korzystania z tych instalacji.

Sąd Okręgowy uznał, że pozwana naruszyła art. 22 ustawy o własności lokali, podejmując uchwałę w zakresie nie dotyczącym nieruchomości wspólnej i w sprawie nieobjętej katalogiem określonym w art. 22 ust. 3 tej ustawy. Sąd

ten podzielił ponadto stanowisko powódki, że zaskarżona uchwała naruszyła prawo własności powódki, gwarantowane art. 140 k.c. i przepisami rangi konstytucyjnej, a mianowicie art. 64 i art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Pozwana wspólnota nie jest bowiem organem władczym uprawnionym do ograniczania prawa własności lokali w zakresie, w jakim nie dotyczy to nieruchomości wspólnej.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. odpowiednio do wyniku sporu.

W apelacji od wyroku pozwana zarzuciła:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali przez uznanie, że wskazany w tym przepisie katalog czynności ma charakter zamknięty, poza który wspólnota mieszkaniowa nie może wykraczać w swoich uchwałach,

b) art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali przez pominięcie faktu, że instalacje i urządzenia doprowadzające wodę, ścieki, energię elektryczną i gaz stanowią części wspólne i tym samym mogą być objęte zakresem uchwał wspólnoty mieszkaniowej,

c) art. 144 k.c. przez jego pominięcie i uwzględnienie jedynie treści art. 140 k.c., a także pominięcie art. 13 ustawy o własności lokali,

d) art. 31 ust. 3 Konstytucji RP przez jego pominięcie i wzięcie pod uwagę jedynie art. 64 Konstytucji,

2) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez nieodniesienie się w uzasadnieniu do kwestii możliwości objęcia uchwałami wspólnoty mieszkaniowej wspólnych instalacji i urządzeń, na co powoływała się ona w odpowiedzi na pozew i w piśmie procesowym z dnia 12 kwietnia 2012 r.,

3) popełnienie błędu w ustaleniach faktycznych, mającego istotny wpływ na wynik sprawy, przez przyjęcie, że pozwana usiłowała przez treść uchwały wyłączyć prawo właściciela do korzystania ze wspólnych instalacji i że treść uchwały nie dotyczyła nieruchomości wspólnej.

Na tych podstawach pozwana domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w wysokości poczwórnej stawki minimalnej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne stanowiące podstawę zaskarżonego wyroku. Są one zgodne z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i wystarczają do oceny zasadności apelacji. Pozwana podniosła wprawdzie w apelacji zarzut popełnienia przez Sąd pierwszej instancji błędu w ustaleniach faktycznych, ale z treści tego zarzutu i jego uzasadnienia wynika, że dotyczy on w istocie wniosków przyjętych przez ten Sąd, a nie samych ustaleń faktycznych. Chodzi bowiem o prawidłowość uznania przez Sąd Okręgowy, że kwestionowana uchwała miała na celu pozbawienie właściciela uprawnienia do korzystania ze wspólnych instalacji i nie dotyczyła ona nieruchomości wspólnej. Również zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. nie dotyczy okoliczności faktycznych, lecz możliwości objęcia uchwałami wspólnoty mieszkaniowej wspólnych instalacji i urządzeń. Okoliczności te wiążą się zatem z oceną prawną dokonanych w sprawie ustaleń, a nie z treścią tych ustaleń.

Pozwana trafnie twierdzi, że przedmiotem uchwały wspólnoty mieszkaniowej mogą być kwestie związane ze wspólnymi instalacjami i urządzeniami. Pogląd taki nie budzi żadnych wątpliwości i nie wymaga w tej sprawie szczegółowego wywodu. Nie stanowi to jednak istoty sporu w niniejszej sprawie. Nie chodzi w niej bowiem o to,

że powódka chciała korzystać, podłączyć lub zmienić przebieg wspólnych instalacji lub urządzeń, stanowiących bezsprzecznie część składową nieruchomości wspólnej, stanowiącej przedmiot współwłasności wszystkich właścicieli odrębnych lokali, a pozwana jej tego zakazała lub uniemożliwiła w drodze zaskarżonej uchwały. Nie chodzi też w ogóle o ingerencję powódki w jakiegokolwiek elementy nieruchomości wspólnej. W każdym razie pozwana nie wykazała, że w ramach planowanej przebudowy powódka chciała ingerować także we wspólne instalacje lub urządzenia albo wspólne części budynku.

Zauważyć należy, że w skład nieruchomości wspólnej mogą wchodzić tylko takie elementy instalacji, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli wyodrębnionych lokali (argument z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – t. jedn. Dz. U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903 ze zm., powoływanej w niniejszym uzasadnieniu jako „ustawa o własności lokali”). Oznacza to, że w skład nieruchomości wspólnej nie mogą wchodzić takie elementy instalacji (np. elektrycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej itp.), które znajdują się wewnątrz konkretnego lokalu mieszkalnego i służą wyłącznie do użytku właściciela tego lokalu. W przeciwnym razie należałoby przyjmować, że w skład nieruchomości wspólnej wchodzi m. in. także przewody elektryczne lub wodociągowe wewnątrz lokali, a właściciel lokalu nie może bez zgody pozostałych współwłaścicieli (wspólnoty mieszkaniowej) decydować przykładowo o tym, ile i w jakim miejscu poszczególnych pomieszczeń zostanie ulokowanych gniazdek elektrycznych, włączników, baterii łazienkowych lub innych elementów wyposażenia jego lokalu. Nie trzeba bliżej argumentować, że wniosek taki byłby absurdalny. Wynika z tego jednocześnie, że chybiony jest podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Rzeczą pozwanej było zatem wykazanie, że powódka ingeruje w takie części instalacji, które nie wchodziły w skład jej odrębnego lokalu. Dowód taki nie został przez skarżącą przeprowadzony. Ograniczyła się ona bowiem do ogólnikowego i abstrakcyjnego twierdzenia, że zaskarżona uchwała dotyczyła bliżej nieokreślonych instalacji i urządzeń wspólnych. Dodać należy, iż również z treści uchwały nie wynika taki wniosek, ponieważ jest w niej mowa jedynie o zachowaniu funkcji poszczególnych pomieszczeń i konieczności uzyskania zgody na zmianę ich funkcji. Nie wskazuje się w uchwale na to, że jej przedmiotem są części składowe nieruchomości wspólnej, takie jak instalacje lub urządzenia wspólne.

Dla akceptacji stanowiska pozwanej nie jest wystarczająca okoliczność, że w ramach wykonywanej przez powódkę przebudowy, związanej ze zmianą przeznaczenia (funkcji) poszczególnych pomieszczeń może okazać się konieczna również przeróbka dotychczasowych instalacji. Jest to zagadnienie przede wszystkim techniczne i wewnętrzne z punktu widzenia powódki jako właściciela odrębnego lokalu. Dopóki nie wiąże się to ze zmianą części wspólnych lub ingerencją w takie części instalacji, które nie służą wyłącznie do jej użytku, dopóty nie można mówić, że podejmuje ona czynności dotyczące nieruchomości wspólnej, które bezspornie mogą być przedmiotem uchwały wspólnoty. Nie ma więc żadnego znaczenia, czy zmiana dotychczasowego przeznaczenia poszczególnych pomieszczeń w odrębnym lokalu wymaga przebudowy instalacji znajdujących się wewnątrz tego lokalu, ponieważ jest to kwestia indywidualnej decyzji właściciela lokalu co do technicznej i ekonomicznej celowości wykonania określonych czynności lub poniesienia związanych z tym wydatków.

Innym zagadnieniem jest możliwość wpływu czynności podejmowanych przez właściciela odrębnego lokalu na inne lokale lub na nieruchomość wspólną, w szczególności na ich stan techniczny. Kwestie te nie mogą być uregulowane w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej, w tym takiej uchwały, która niejako ex ante zmierza do uniknięcia przewidywanego przez innych właścicieli negatywnego wpływu zmiany sposobu korzystania z danego lokalu na inne lokale lub nieruchomość wspólną. Sąd Okręgowy trafnie wskazał, że może to zostać osiągnięte przez skorzystanie z przewidzianych prawem środków, zapewniających naprawienie szkody lub ochronę przed szkodą, która dopiero zagraża. Szczegółowa analiza takich środków wykracza poza przedmiot niniejszej sprawy. Nie może to natomiast nastąpić w drodze uchwały wspólnoty zakazującej określonego sposobu korzystania z lokalu stanowiącego odrębny przedmiot własności.

Na aprobatę zasługuje więc stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym zaskarżona uchwała była sprzeczna z art. 22 ustawy o własności lokali, a także art. 140 k.c. oraz art. 64 i art. 31 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Wbrew pozwanej, przedmiotem spornej uchwały nie było bowiem uregulowanie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, lecz ingerencja, i to w gruncie rzeczy incydentalna bezpośrednio w związku z przebudową swojego lokalu wykonywaną przez powódkę, w treść uprawnień właściciela odrębnego lokalu mieszkalnego.

Nietrafny i nieistotny jest zarzut naruszenia art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali. Wbrew skarżącej, Sąd Okręgowy nie stwierdził w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że wymieniony w tym przepisie katalog czynności, które mogą stanowić przedmiot uchwał wspólnoty mieszkaniowej, ma charakter zamknięty. Wręcz przeciwnie, Sąd ten wyraźnie wskazał, że powyższy katalog ma charakter przykładowy.

Chybiony jest także zarzut naruszenia art. 144 k.c. Z przepisu tego wynika, że właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Można zgodzić się z pozwaną, że treść tego przepisu wyznacza zakres uprawnień właścicielskich, o których mowa w art. 140 k.c. Nie oznacza to jednak, że była ona na mocy tego przepisu uprawniona do podjęcia zaskarżonej uchwały. O ile bowiem powódka korzysta z przysługującego jej prawa odrębnej własności lokalu sprzecznie z treścią art. 144 k.c., to właścicielom innych lokali (jako nieruchomości sąsiednich) lub wspólnocie mieszkaniowej przysługuje możliwość wystąpienia o odpowiednią ochronę na drogę sądową. Nie mogą natomiast uczynić tego przez podjęcie uchwały o kwestionowanej treści, ponieważ słusznie została ona oceniona przez powódkę i Sąd pierwszej instancji jako próba jednostronnej ingerencji w wykonywanie przysługującego jej prawa własności. Nie mieści się ona w zakresie zarządu nieruchomością wspólną i jako taka trafnie została uznana za sprzeczną z prawem.

Tak samo ocenić należy zarzut naruszenia art. 13 ustawy o własności lokali. Z przepisu tego wynika m. in., że właściciel lokalu jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego oraz korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. Naruszenie tych obowiązków nie uzasadnia podjęcia uchwały o takiej treści, jaka jest przedmiotem niniejszej sprawy. Ogół współwłaścicieli, tworzących wspólnotę mieszkaniową, nie może bowiem w drodze uchwały określać sposobu korzystania z przedmiotu odrębnej uchwały. O ile zaś właściciel lokalu korzysta z niego w sposób naruszający uprawnienia innych właścicieli lub całej wspólnoty, właściwym rozwiązaniem jest wystąpienie przeciwko niemu na drogę sądową z żądaniami adekwatnymi do konkretnej sytuacji.

Pozwana nie wykazała ponadto, aby planowana przez powódkę przebudowa jej lokalu mogła skutkować pozbawieniem wspólnoty uprawnień, wynikających z art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali, a mianowicie możliwości wstępu do jej lokalu w celu przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje. Skorzystanie z tego uprawnienia nie jest bowiem uzależnione bezpośrednio od przebiegu instalacji wewnątrz odrębnego lokalu, lecz od zachowania właściciela. Pozwana nie wyjaśniła, w jaki sposób zaskarżona uchwała miałaby wpłynąć na zapewnienie jej tego uprawnienia. Jednocześnie nie dostrzega ona, że eskalacja konfliktu z powódką, do czego przyczyniło się także podjęcie tej uchwały, wprost przeciwnie może wpłynąć na jej odmowną postawę wobec zgłaszanej przez wspólnotę uzasadnionej konieczności wejścia do jej lokalu na podstawie art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Podniesione w apelacji zarzuty i argumenty na ich poparcie nie uzasadniają zatem dokonania odmiennej oceny zasadności powództwa. Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny oddalił apelację na mocy art. 385 k.p.c. oraz orzekł o kosztach postępowania zgodnie z art. 108 § 1 w zw. z art. 109 i art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Dodać należy, że ani charakter i zawilość sprawy, ani nakład pracy pełnomocnika powódki w instancji odwoławczej nie uzasadniał podwyższenia jego wynagrodzenia powyżej przewidzianej prawem stawki minimalnej.