

Sygn. akt I ACa 572/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Arina Perkowska
Sędziowie:	SA Monika Koba (spr.) SO del. Dorota Curzydło
Protokolant:	st. sekr. sąd. Elżbieta Szumańska

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2012 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Przedsiębiorstwa Budowlanego I. (...) Spółki Jawnej w K. H.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 8 grudnia 2011 r. sygn. akt I C 684/11

I/ oddała apelację;

II/ zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt I ACa 572/12

UZASADNIENIE

Powódka (...) Przedsiębiorstwo Budowlane I. (...) spółka jawna w K. H. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. o uchylenie uchwały nr 07/11 z dnia 25 marca 2011 r. w sprawie zobowiązania powódki do usunięcia z elewacji logo jej firmy oraz naliczania opłat za korzystanie z elewacji w razie niewykonania w/w zobowiązania. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc w pierwszej kolejności zarzut braku legitymacji czynnej powódki z uwagi na fakt, iż powódka nie jest aktualnie właścicielką żadnego lokalu w pozwanej Wspólnocie.

Wyrokiem z dnia 8 grudnia 2011 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania stosownie do wyniku sporu.

Sąd I instancji ustalił, że w dniu 25 marca 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. podjęła uchwałę nr 07/11, zgodnie z którą ustalono odpłatność za korzystanie z elewacji (napis RAI) umieszczony na elewacji zachodniej w wysokości 800 zł netto miesięcznie. Wyznaczono jednocześnie powódce termin 60 dni na usunięcie napisu z elewacji. W uchwale postanowiono także, że od 1 czerwca 2011r pozwana będzie naliczać w/w opłatę. Za przyjęciem uchwały oddano 58% głosów. Sąd Okręgowy ustalił dalej, że powódka była właścicielem ostatniego niesprzedanego lokalu w wybudowanym przez siebie budynku. W dniu 5 maja 2011 r. zawarła jednak z B. S. oraz P. S. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) i jego sprzedaży.

Stan faktyczny w zakresie istotnym do rozstrzygnięcia ustalony został przez Sąd Okręgowy w oparciu o dowody z dokumentów, które nie były kwestionowane przez strony. Sąd I instancji oddalił wnioski dowodowe powódki zawarte w piśmie z dnia 14 października 2011 r., uznając, ich przeprowadzenie za zbędne skoro zmierzały do podważania merytorycznej zasadności uchwały, co było okolicznością nieistotną dla rozstrzygnięcia.

W ocenie Sądu orzekającego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na brak legitymacji procesowej czynnej powódki. Według art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903, j.t. ze zm. - dalej uwl) jedynie właściciel lokalu ma prawo zaskarżania do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali, a powódka wobec zbycia lokalu nie posiada przymiotu właściciela.

Sąd Okręgowy nie znalazł również podstaw do stosowania art. 192 pkt 3 kpc skoro pozew został wniesiony do Sądu Okręgowego w Gdańsku w dniu 4 maja 2011 r., a następnego dnia, tj. 5 maja 2011 r. powódka zawarła z B. S. oraz P. S. umowę wyodrębnienia i sprzedaży lokalu nr (...) w nieruchomości przy ulicy (...) w G.. Odpis pozwu doręczono pozwanej w dniu 25 sierpnia 2011 r., zatem w chwili powstania zawisłości sporu powódka nie była już właścicielem żadnego lokalu w nieruchomości przy ul. (...) w G..

Sąd I instancji zważył, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nie może zostać zaskarżona do Sądu przez osobę trzecią nie będącą właścicielem lokalu, a tym samym członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej. Uchwały takie regulują tylko stosunki między członkami Wspólnoty, a ich zaskarżanie ma na celu umożliwienie członkowi Wspólnoty Mieszkaniowej eliminację z obrotu prawnego wadliwej uchwały, która narusza jego interesy. Uchwałą Wspólnoty nie można natomiast skutecznie nałożyć obowiązków na osobę trzecią. Oddalenie powództwa w niniejszej sprawie nie pozbawia powódki uprawnienia do kwestionowania nałożonego zaskarżoną uchwałą obowiązku uiszczania opłaty za korzystanie z elewacji, przykładowo w ewentualnym procesie o zapłatę. Sąd Okręgowy nie podzielił również stanowiska powódki jakoby celem przypisania powódce legitymacji czynnej można w drodze analogii oprzeć się na orzecznictwie powstałym na gruncie ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848, j.t. ze zm. - dalej Prawo spółdzielcze). Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2000 r., sygn. IV CKN 60/00, LEX nr 52444, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2007 r., sygn. III ZP 142/06, OSNC 2007/11/164) były członek spółdzielni może skutecznie domagać się uwzględnienia powództwa na podstawie art. 42 § 2 Prawa spółdzielczego tylko w razie wykazania, że uchwała, której uchylecia się domaga, dotyka jego konkretnych praw podmiotowych, przysługujących mu nadal jako byłemu członkowi Spółdzielni. Stosunek członkostwa w Spółdzielni Mieszkaniowej i we Wspólnocie Mieszkaniowej różnią się. Nie można bowiem być właścicielem lokalu i jednocześnie nie być członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej. Możliwa jest natomiast sytuacja, w której osoba mająca spółdzielcze prawo do lokalu nie jest członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej. Z kolei, gdyby byłemu członkowi Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przysługiwało już także spółdzielcze prawo do lokalu, nie mógłby on domagać się uchylecia uchwały, gdyż nie dotykałaby ona jego praw podmiotowych.

Powyższy wyrok zaskarżyła apelacją powódka i wniosła o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania ewentualnie o jego uchylecie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Skarżąca zarzuciła naruszenie prawa materialnego tj. art. 25 ust. 1 uwl poprzez błędne przyjęcie, że powódka nie ma legitymacji czynnej do wniesienia powództwa o uchylenie wskazanej wyżej uchwały pozwanej. Naruszenie prawa procesowego poprzez: nierozpoznanie istoty sprawy w wyniku nierozstrzygnięcia zarzutów powódki dotyczących niezgodności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa i interesem powódki zawartych w pozwie oraz pozostałych pismach procesowych powódki, złożonych w toku postępowania przed Sądem Okręgowym; naruszenie art. 217 § 2 kpc przez oddalenie wniosków dowodowych zawartych w piśmie procesowym powódki z dnia 14 października 2011 r.; naruszenie art. 148 § 1 kpc w zw. 236 kpc poprzez wydanie postanowienia o oddaleniu wniosków powódki o przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków, przesłuchania stron i oględzin budynku, zawartych w piśmie z dnia 14 października 2011 r. na posiedzeniu niejawnym.

Skarżąca wniosła nadto, na podstawie art. 380 kpc, o rozpoznanie postanowienia Sądu Okręgowego oddalającego wnioski dowodowe powódki zawarte w piśmie z dnia 14 października 2011 r. i w konsekwencji przeprowadzenie dowodów wskazanych w piśmie z dnia 14 października 2011 r. na okoliczności w nim wskazane.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i czyni je podstawą również własnego rozstrzygnięcia. Podstawa faktyczna zaskarżonego orzeczenia w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia nie została przez skarżącą zakwestionowana dotyczyła bowiem okoliczności między stronami bezspornych.

Apelacja koncentrowała się na zarzucie naruszenia prawa materialnego art.25 ust 1 uwl przez przyjęcie, iż powódka nie ma legitymacji czynnej w sprawie. Zarzuty procesowe korespondowały z zarzutem błędnej oceny legitymacji powódki, oddalenie przez Sąd Okręgowy powództwa bez zbadania merytorycznej zasadności uchwały i bez przeprowadzenia postępowania dowodowego było bowiem konsekwencją przyjęcia braku legitymacji czynnej powódki.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, iż powódka nie ma legitymacji czynnej w rozpoznawanej sprawie.

Po pierwsze, za brakiem legitymacji czynnej powódki przemawia treść art.25 ust 1 uwl przyznająca prawo zaskarżenia uchwały jedynie właścicielowi lokalu. Poza sporem pozostaje, że powódka właścicielem nie jest skoro po złożeniu pozwu 4 maja 2011r (k.22) dnia następnego zbyła ostatni lokal w wybudowanym przez siebie budynku (k.65-72). Sąd Okręgowy zgodnie z art.316§1 kpc był zobligowany brać pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, a w tej dacie powódka niewątpliwie właścicielem lokalu w pozwanej Wspólnocie nie była.

Po drugie, do oceny konsekwencji utraty legitymacji czynnej powódki po wniesieniu pozwu nie znajduje zastosowania art.192 pkt 3 kpc, a regulacja ta jest zupełnie nieadekwatna do problematyki zaistniałej w rozpoznawanej sprawie. Przedmiotem sporu w sprawie nie jest zbyty przez powódkę lokal lecz uchwała Wspólnoty, która z natury rzeczy nie podlegała zbyciu w toku sporu. Ponadto, przepis ten reguluje skutki procesowe doręczenia pozwu, tymczasem do utraty przez powódkę przymiotu właściciela doszło przed doręczeniem odpisu pozwu.

Po trzecie, przyznanie przez ustawodawcę legitymacji do zaskarżenia uchwały właścicielowi lokalu jest konsekwencją możliwości wiążącego uregulowania przez Wspólnotę w uchwale sytuacji właściciela, który jedynie w tej formie może kwestionować niezgodność uchwały z przepisami prawa, umową właścicieli lokali, naruszenie w uchwale zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną czy inne naruszenie jego interesów.

Wspólnota może podejmować uchwały dotyczące ewentualnych czynności, które zamierza podjąć w stosunku do osób trzecich ale uchwały te nie są wiążące dla tych podmiotów, a tego rodzaju materia uchwały nie przyznaje podmiotowi

objętemu taką regulacją legitymacji czynnej do zaskarżenia uchwały. Wynika to przy tym nie tylko z jednoznacznej treści art.25 ust 1 uwl, ale korespondującego z tą regulacją faktu, iż tego rodzaju uchwały są wiążące jedynie w stosunkach wewnętrznych Wspólnoty.

Powódka mogłaby zachować interes prawny do zaskarżenia uchwały mimo utraty przymiotu właściciela lokalu tylko w przypadku wykazania, iż zaskarżona uchwała dotyczy jej praw majątkowych jako byłego członka Wspólnoty, w sposób wiążący reguluje jej sytuację prawną i nie ma ona innej możliwości ochrony swoich praw. Sytuacja taka w rozpoznawanej sprawie nie zaistniała.

Powódka uzasadniała swoją legitymację czynną do zaskarżenia uchwały mimo utraty przymiotu właściciela faktem, iż uchwała reguluje jej sytuację prawną, a nie ma możliwości w inny sposób chronić swoich praw. Poglądu tego nie sposób podzielić.

Powódka z chwilą zbycia ostatniego lokalu w pozwanej Wspólnocie jest w stosunku do niej osobą trzecią, a uchwały Wspólnoty nie są dla niej wiążące. W razie wystąpienia z powództwem o nakazanie usunięcia logo powódki z elewacji budynku i zasądzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie Wspólnota będzie musiała zasadność pozwu wykazywać na zasadach ogólnych.

Ponadto, powódka ma możliwość uchylenia niepewności w zakresie żądań pozwanej, o ile uzna je za bezzasadne, bez oczekiwania na jej powództwo poprzez wystąpienie z pozwem o ustalenie, iż nie ma obowiązku usuwać logo i uiszczać wynagrodzenia za jego umieszczenie na budynku Wspólnoty.

Nie można się również zgodzić z tezą, jakoby uchwała nadal miała wpływ na prawa powódki jako byłego członka Wspólnoty, skoro powódka aktualnie jest osobą trzecią wobec Wspólnoty, a zaskarżona uchwała nie jest dla skarżącej wiążąca.

Argumentów na rzecz zachowania przez powódkę legitymacji czynnej nie dostarczają poglądy judykatury wyrażone na tle prawa spółdzielczego czy prawa spółek handlowych, które zawierają się w tezie, iż legitymacja powinna być utrzymana w razie gdy zaskarżona uchwała nadal ma wpływ na prawa powoda jako byłego członka spółdzielni czy akcjonariusza. Przytoczone w apelacji orzeczenia pozostają nieadekwatne do sytuacji prawnej członka wspólnoty mieszkaniowej w okolicznościach zaistniałych w rozpoznawanej sprawie.

Przede wszystkim powódka zbywając lokal przestała być członkiem Wspólnoty, zbycie ma charakter definitywny, a proces tej sytuacji nie zmieni. W konsekwencji powódka przez zbycie swojego prawa uzyskała status osoby trzeciej w stosunku do Wspólnoty, a podejmowane przez Wspólnotę uchwały niezależnie od ich przedmiotu nie są dla niej wiążące. Nieadekwatne jest zatem odwoływanie się do sytuacji prawnej wykluczonego członka spółdzielni, co do którego przyjęto, iż zachowuje legitymację do zaskarżenia uchwał do czasu rozstrzygnięcia powództwa u uchylenie uchwały wykluczającej go z grona członków spółdzielni, skoro pozytywny wynik takiego procesu może powodować przywrócenie statusu członka z czym wiąże się legitymacja do zaskarżania uchwał (por. uchwała Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2007r III CZP 142/06, OSNC 2007/11/164). Podobnie nie znajduje uzasadnienia odwoływanie się do tez orzeczeń przyjmujących na tle art.42§2 Prawa spółdzielczego, iż były członek spółdzielni może skutecznie domagać się uwzględnienia powództwa w razie wykazania, iż uchwała, której uchylenia się domaga, dotyczy jego konkretnych praw podmiotowych przysługujących mu nadal jako byłemu członkowi Spółdzielni (por. wyrok Sądu Najwyższego z 16 czerwca 2000r IV CKN 60/00 Lex nr 52444). Skarżąca nie bierze pod uwagę, iż nie jest wykluczone, iż były członek spółdzielni dysponujący lokalem spółdzielczym może mieć interes prawny w skarżeniu uchwały, która nadal dotyczy jego praw jako byłego członka spółdzielni i wiążąco reguluje jego sytuację prawną.

Sytuacja taka nie zachodzi w rozpoznawanej sprawie skoro zaskarżona uchwała nie wiąże powódki, jako osoby trzeciej w stosunku do Wspólnoty i nie dotyczy jej praw jako byłego właściciela lokalu. Uchwała dotyczy powodowej spółki jako przedsiębiorcy, który zbudował budynek Wspólnoty, umieścił na nim logo swojej firmy i uznaje, że ma uprawnienie do nieodpłatnego korzystania z elewacji Wspólnoty, które to stanowisko kwestionuje Wspólnota. W

takim stanie faktycznym interes prawny powódki w zaskarżeniu uchwały w żaden sposób nie pozostaje w związku z faktem uprzedniego bycia członkiem Wspólnoty.

Nie sposób się zatem zgodzić z tezą, jakoby utrata przymiotu właściciela lokalu w budynku nie pozbawiała powódki interesu prawnego w zaskarżeniu uchwały, skoro uchwała nadal dotyczy jej praw jako członka Wspólnoty. Skarżąca odwołując się do tak rozumianego interesu prawnego w istocie go nie wykazuje, upatrując interesu prawnego w niemożności ochrony swoich praw w innych formach prawnych, którego to poglądu z przyczyn wyżej podniesionych nie można podzielić.

Sytuacja prawna byłego akcjonariusza i jego legitymacja do zaskarżania uchwał walnego zgromadzenia oceniana na tle regulacji kodeksu spółek handlowych pozostaje nieadekwatna do sytuacji prawnej byłego członka Wspólnoty. Nie zmienia to jednak oceny, że legitymacja ta zostaje zachowana jedynie w przypadku gdy skarżona uchwała nadal dotyczy praw korporacyjnych lub majątkowych byłego akcjonariusza (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7 lutego 2006r IV CSK 41/05 OSP 2006/9/108) tymczasem w rozpoznawanej sprawie zaskarżona uchwała nie wiąże się z prawami powódki jako byłego członka Wspólnoty wiążąco uregulowanymi przez pozwaną.

Podzielenie stanowiska Sądu Okręgowego w kwestii braku legitymacji czynnej powódki czyni bezprzedmiotowymi zarzuty apelacji dotyczące nierozpoznania istoty sprawy poprzez nierozstrzygnięcie zarzutów powódki dotyczących niezgodności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa i interesem skarżącej. Celem postępowania uregulowanego w art.25 uwl jest wyeliminowanie z obrotu uchwał sprzecznych z prawem. Z powyższego nie wynika jednak możliwość wdrożenia tego rodzaju postępowania przez podmiot nielegitymowany czynnie, a wykazywanie legitymacji nie może się odbywać poprzez wykazywanie wadliwości uchwały.

Bezasadne są także zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego poprzez oddalenie wniosków dowodowych powódki i uczynienia tego na posiedzeniu niejawnym, skoro wobec braku legitymacji czynnej prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczności związane z merytoryczną zasadnością zaskarżonej uchwały było bezprzedmiotowe. Niezależnie od powyższego zarzut dotyczący oddalenia wniosków dowodowych powódki uchyla się spod kontroli instancyjnej, skoro powódka po oddaleniu wniosków dowodowych przez Sąd Okręgowy postanowieniem z 25 października 2011r (k.94), doręczonym 3 listopada 2011 r (k.105) nie zgłosiła na najbliższej rozprawie przeprowadzonej 24 listopada 2011r zastrzeżeń w trybie art.162 kpc odnośnie uchybienia przepisom postępowania (k.106). Okoliczność ta pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia albowiem nawet w razie zgłoszenia zastrzeżeń, bezprzedmiotowe było prowadzenie postępowania dowodowego wobec braku legitymacji czynnej powódki.

W tym stanie rzeczy na podstawie art.385 kpc apelację oddalono.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art.108§1, 98§1 i 3,

99 kpc w zw z §10 ust 1 pkt 1, §5, § 12 ust 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r 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 późn zm) na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu w postępowaniu apelacyjnym.