

Sygn. akt V ACa 26/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jacek Grela
Sędziowie:	SA Maria Sokołowska (spr.) SA Michał Kopec
Protokolant:	stażysta Joanna Trociewicz

po rozpoznaniu w dniu 12 stycznia 2012 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w B.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 15 kwietnia 2011 r. sygn. akt I C 643/10

oddala apelację.

Na oryginale właściwe podpisy

UZASADNIENIE

Powód A. P. wniósł pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. w którym domagał się uchylenia uchwały (...) z dnia 09 października 2010 roku i uchwały (...) z dnia 25 maja 2010 roku zarzucając, iż uchwały te są niezgodne z konstytucyjnym prawem do własności oraz naruszają prawa powoda jako współwłaściciela gruntu.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2011 r. Sąd Okręgowy w B. powództwo oddalił.

Sąd ten ustalił, że powód A. P. posiada lokale użytkowe oraz budynek wolnostojący przy ul. (...). Dobrowolną umową z dnia 27.08.2005 r. współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) w B. utworzyli fundusz remontowy i przyjęli na siebie

określone zobowiązania finansowe. W umowie tej wyraźnie zaznaczono iż nie dotyczy ona powoda ani osób z nim zamieszkujących(...)

W dniu 8.03.2008 r. współwłaściciele lokali przy ul. (...) utworzyli dwa odrębne fundusze remontowe. Fundusz oznaczony (...)dotyczył powoda i zamieszkujących z nim osób oraz W. K., a fundusz remontowy (...)pozostałych współwłaścicieli. W związku z wyodrębnieniem funduszu remontowego (...), współwłaściciele lokali należących do tego funduszu zostali zobowiązani do samodzielnego ubezpieczenia budynków, utrzymywania czystości i wykonywania czynności w zakresie określonym obowiązującym prawem budowlanym.

Uchwałą (...) z dnia 22 maja 2010 roku w sprawie zwrotu nakładów finansowych wspólnota postanowiła, iż pieniądze zabrane za postój samochodów będą przeznaczone na zwrot nakładów poniesionych przez wymienionych w niej właścicieli. W związku z wymianą kanalizacji, nawierzchnia podjazdu została naruszona a ponieważ pozwana wspólnota nie miała funduszy na wyremontowanie nawierzchni, wskazani w uchwale współwłaściciele podjęli się tych prac na własny koszt, z późniejszym zwrotem wyłożonych przez nich środków. Zaskarżoną uchwałą numer (...) pozwana wspólnota zdecydowała o zwrocie tych właśnie wyłożonych środków. Uchwała dotyczyła funduszu remontowego (...), do którego powód nie należy. Uchwała podjęta została drogą indywidualnego głosowania.

W dniu 9 października 2010 roku wspólnota podjęła uchwałę (...), w sprawie przyjęcia planu gospodarczego dotyczącego funduszu remontowego (...), w której pozwana przyjęła opłatę miesięczną za korzystanie z niezabudowanej części nieruchomości na cele składowania materiałów (budowlanych, mebli, złomu itp.). Uzyskane w ten sposób środki finansowe przeznaczone będą na remonty części wspólnej nieruchomości danego funduszu. W powyższej uchwale wskazano także, iż powód składa materiały budowlane na części nieruchomości wspólnej należącej do funduszu remontowego (...) i w związku z tym wspólnota obciąża powoda opłatą w kwocie 100 zł miesięcznie. Uchwała została podjęta na zebraniu współwłaścicieli w dniu 9.10.2010 r.

Sąd Okręgowy zważył, iż zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (Dz.U.00.80.903 j.t.) 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. Powództwo, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały, podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Uchwała numer (...) została podjęta drogą indywidualnego zbierania głosów i choć powód nie wskazał, ani nie wykazał kiedy została doręczona mu treść tej uchwały, to pozwana nie podniosła w stosunku do tej uchwały zarzutu przedawnienia, a zatem Sąd I-instancji nie badał tego zarzutu z urzędu i przyjął, iż uchwała została zaskarżona w terminie określonym w wyżej przytoczonym przepisie.

Uchwała numer (...) została podjęta na zebraniu członków pozwanej wspólnoty, które miało miejsce w dniu 9 października 2010 r. i w stosunku do tej uchwały pozwana podniosła zarzut przedawnienia, który Sąd ocenił jako uzasadniony. Pozew został złożony w dniu 08 grudnia 2010 roku, zatem uchwała (...) z dnia 9 października 2010 roku zaskarżona została po terminie 6 tygodni wskazanym w przepisie art. 25 ust. 1. W związku z powyższym, wobec podniesionego przez stronę przeciwną zarzutu przedawnienia, Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo w zakresie dotyczącym uchwały numer (...) podlegało oddaleniu.

Przechodząc do oceny terminowo zaskarżonej uchwały numer (...) Sąd Okręgowy zważył, iż nie budził wątpliwości, że treść tej uchwały dotyczyła współwłasności nieruchomości należących do wspólnoty przy ul. (...) w B., którzy utworzyli fundusz remontowy (...). Do tego funduszu nie należał powód, a zatem okoliczności związane z rozliczeniem nakładów poniesionych na nieruchomość wspólną przez współwłaścicieli opłacających fundusz remontowy (...), nie dotyczyła powoda, który na podstawie dobrowolnej umowy z dnia 27 sierpnia 2005 r. nie został objęty koniecznością uiszczenia opłat i utrzymywania nieruchomości(...). Powołany uchwałą numer (...) fundusz remontowy (...) nie obejmował powoda. Skoro zatem powód nie należy do tego funduszu remontowego i powołał fundusz remontowy (...), to okoliczność ta powoduje, iż postanowienia uchwały dotyczącej funduszu remontowego (...) nie mogą naruszać

interesów powoda. Powód nie wykazał także, aby postanowienia tej uchwały były sprzeczne z prawem lub naruszały postanowienia umowy współwłaścicieli lub zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Zarzuty powoda opierały się na wskazaniu, iż przedmiotowa uchwała narusza jego prawa jako współwłaściciela nieruchomości, przy czym polega to na tym, że dochody pobrane na rzecz nieruchomości, winny być równo podzielone na wszystkich współwłaścicieli a nie jak wskazane to został w uchwale numer (...), stanowić przysporzenie jedynie dla wskazanej tam grupy osób.

Sąd I-instancji nie podzielił stanowiska powoda, wskazując, iż środki pieniężne zasilające fundusz remontowy (...), nie stanowiły automatycznie przysporzenia dla funduszu remontowego (...) (gdzie należy powód), a co za tym idzie, nie mogły być dzielone na współwłaścicieli nie należących do funduszu (...). Niezależnie od powyższego Sąd podkreślił, iż treścią zaskarżonej uchwały numer (...) jest zwrot poniesionych przez wymienione tam osoby nakładów finansowych na nieruchomość wspólną. W tym zakresie – zdaniem Sądu Okręgowego – nie sposób dopatrzeć się ani działania niezgodnego z prawem czy umowami wspólnoty, ani naruszającego interesy powoda, który nakładów tych nie poniósł.

W wniesionej apelacji powód A. P. zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w całości zarzucając:

- błędne przyjęcie, że zaskarżenie uchwał nastąpiło z uchybieniem terminu, mimo, że obie uchwały zostały doręczone pozwanemu przez zarządcę wspólnoty listem poleconym w dniu 25.10.2010 r.;
- podrobienie podpisów pod uchwałą (...);
- błędne ustalenie, że teren wspólnoty został podzielony;
- błędne przyjęcie, że powód był obecny na zebraniu wspólnoty na którym podjęto zaskarżoną uchwałę;
- nieuwzględnienie przez Sąd I-instancji, że zaskarżone uchwały naruszają konstytucyjne prawo powoda do korzystania z gruntu wspólnego i udziału w dochodach z miejsc parkingowych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w B. w odpowiedzi na apelację domagała się jej oddalenia.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie jest zasadna.

Rozpoczynając ocenę apelacji od zarzutów dotyczących zachowania sześciotygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały (art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali) w pierwszej kolejności stwierdzić należy, iż termin ten jest terminem zawitym prawa materialnego, a nie terminem przedawnienia roszczenia – jak błędnie przyjął to Sąd Okręgowy. Konsekwencją takiego charakteru omawianego terminu jest przede wszystkim to, że jego upływ Sąd obowiązany jest zbadać i uwzględnić z urzędu (a nie na zarzut pozwanego) oraz, że wskutek jego upływu prawo do zaskarżenia uchwały wygasa.

W tym kontekście nie można zaakceptować stanowiska Sądu Okręgowego, że skoro pozwana wspólnota nie podniosła „zarzutu przedawnienia” w stosunku do uchwały (...), to Sąd zwolniony był z obowiązku zbadania czy jej zaskarżenie nastąpiło w terminie określonym w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali (zwanej dalej u.w.l.).

Z przepisu tego wynika, że powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty może być wytoczone w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawało, że uchwała (...) z dnia 22 maja 2010 r. została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zatem termin do zaskarżenia tej uchwały rozpoczynał bieg od dnia powiadomienia powoda o treści tej uchwały. Powód twierdził, że o treści tej uchwały powiadomiony został w dniu 25 października 2010 r. na dowód czego załączył do apelacji odpis pisma przewodniego wspólnoty z dnia 20 października 2010 r., w którym

informuje się powoda o doręczeniu między innymi uchwały(...) (k. 92). Pozwana Wspólnota nie kwestionowała tej okoliczności, co pozwala przyjąć, iż istotnie zawiadomienie powoda o treści uchwały (...) nastąpiło w dniu 25.10.2010 r. Zatem 6 tygodniowy termin do jej zaskarżenia upłynął z dniem 6 grudnia 2010 r. W tym też dniu powód skutecznie wniósł pozew w niniejszej sprawie. Wbrew bowiem stanowisku Sądu Okręgowego pozew został wniesiony nie w dniu 8.12.2010r. (na co wskazuje data prezentaty Sądu Okręgowego w B.) lecz oddany w placówce pocztowej w dniu 6.12.2010 r. (k:7), co jest równoznaczne z wniesieniem go do Sądu (art. 165 § 2 kpc). Oznacza to, że zaskarżenie uchwały (...) nastąpiło z zachowaniem terminu wynikającego z treści art. 25 ust. 1 a u.w.l, a zatem słusznie Sąd Okręgowy dokonał badania merytorycznych zarzutów powoda skierowanych przeciwko tej uchwale.

Sąd Apelacyjny przychylił się do stanowiska Sądu I-instancji, iż powód nie wykazał, aby uchwała (...) naruszała prawo, umowę właścicieli lokali, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesy powoda.

Powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty i przysługuje mu określony udział we współwłasności nieruchomości wspólnej do której należy w szczególności działka gruntu na której zlokalizowane są budynki. W myśl art. 13 ust. u.w.l. zobowiązany jest zatem do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się głównie wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostarczenie energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz inne wydatki wymienione w art. 14 u.w.l. W typowej sytuacji na pokrycie powyższych kosztów powód byłby obowiązany do uiszczania zaliczek w formie bieżących opłat (art. 15 u.w.l.), których wysokość ustala wspólnota w formie uchwały (art. 22 ust. 1 pkt. 3 u.w.l.). Środki uiszczane na tej podstawie mogą być przeznaczone tylko na zarząd nieruchomością wspólną, a gdy po ich rozliczeniu na koniec roku obrachunkowego okaże się, że wpłaty były wyższe niż wydatki, powstała nadwyżkę Wspólnota może przeznaczyć na powiększenie funduszu remontowego lub inny cel związany z zarządem nieruchomością wspólną.

Specyfika sytuacji w niniejszej sprawie polega jednak na tym, że w pozwanej Wspólnocie dokonano podziału funduszu remontowego, a zatem podziału części kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Uchwałą (...) z dnia 8 marca 2008 r. utworzono bowiem dwa odrębne fundusze remontowe oznaczone (...). Do funduszu (...) przypisano lokale w budynku przy ul. (...) o numerach 1A do 15A, natomiast do funduszu (...) przypisano lokale (...) oraz w budynku przy ul. (...) lokale o numerach (...). Ustalono jednocześnie, że składki na fundusz remontowy (...) uiszczać będą wyłącznie właściciele lokali przypisanych do danego funduszu i będą oni decydować o ich wysokości, celach i sposobie rozporządzania nimi w stosownych uchwałach (k. 30). Wskazana uchwała nie została zaskarżona i jest wiążąca dla członków Wspólnoty.

Kolejną uchwałą (...) z 8.03.2008 r. właściciele lokali wchodzących w skład funduszu (...) postanowili, że ustalają opłatę za parkowanie pojazdów w wysokości 20 zł a środki uzyskane w ten sposób zostaną przeznaczone na wykonywanie prac remontowych (k: 33). Nie ulega więc wątpliwości, że ustalone tą ostatnią uchwałą opłaty za parkowanie pojazdów zasilają fundusz remontowy (...) i w ramach tego funduszu Wspólnota mogła podjąć uchwałę ustalającą sposób i zakres zwrotu nakładów finansowych tym członkom Wspólnoty, którzy pokryli z własnych środków utwardzenie nawierzchni wjazdu i parkingu stanowiącego część nieruchomości wspólnej. Powód mimo, że jest współwłaścicielem nieruchomości wspólnej nie jest członkiem funduszu remontowego (...), nie uiszcza składek na ten fundusz, nie jest więc uprawniony do kwestionowania decyzji członków tego funduszu co do sposobu rozdysponowania środków na tym funduszu zgromadzonych.

Zaskarżona uchwała nie narusza więc ani przepisów prawa, ani umowy właścicieli lokali, ani też zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także interesów powoda. Przeciwnie – przyznanie powodowi w ustalonych okolicznościach, prawa do udziału w części funduszu remontowego(...) naruszałaby interesy członków Wspólnoty przypisanych do tego funduszu.

Całkowicie bezpodstawny okazał się podniesiony dopiero na etapie apelacji zarzut podrobienia podpisów pod uchwałą (...).

Po pierwsze – zarzut ten jest nieprecyzyjny, nie określa jakiego (jakich) podpisów dotyczy i komu jest stawiany. Po drugie – twierdzenie co do tego faktu mogło być podniesione w postępowaniu przed Sądem I-instancji, skoro już w dacie wnoszenia pozwu powód dysponował treścią uchwały wraz z załączoną listą podpisów składającą się na wynik głosowania. Okoliczność tę, jako nie noszącą cech nowości, należało zatem pominąć, na podstawie art. 381 kpc. Po trzecie – z treści postanowienia Komisariatu Policji B.-S. z dnia 24.12.2010 r. w sprawie(...)zatwierdzonego przez Prokuratora Rejonowego w B. w sprawie (...)wynika, że dochodzenie w sprawie podrobienia podpisu pod uchwałą Wspólnoty z dnia 22.05.2010 r. zostało umorzono wobec braku danych dostatecznie uzasadniających popełnienie przestępstwa. Zatem powód w żaden sposób nie wykazał, aby zarzucane sfalszowanie podpisu miało miejsce.

Przechodząc do oceny apelacji powoda w części kwestionującej rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w przedmiocie uchwały (...) z dnia 9 października 2010 r, stwierdzić trzeba, iż mimo wskazanych wyżej wadliwości stanowiska Sądu I-instancji co do oceny charakteru prawnego 6 tygodniowego terminu określonego w art. 25 ust. 1a u.w.l., rozstrzygnięcie tego Sądu, w ostatecznym wyniku odpowiada prawu.

Uchwała (...) została podjęta na zebraniu właścicieli lokali objętym w dniu 9.10.2010 r. Zatem od dnia 9.10.2010 r. rozpoczął bieg termin sześciu tygodni do zaskarżenia uchwały a jego upływ nastąpił w dniu 20.11.2010 r. Skoro pozew w niniejszej sprawie został złożony w dniu 6.12.2010 r., to nastąpiło to niewątpliwie po upływie terminu. Prawo powoda do zaskarżenia uchwały wygasło i jako takie nie może być przedmiotem merytorycznego badania Sądu.

Bez znaczenia pozostaje przy tym podnoszona przez powoda okoliczność, że odpis tej uchwały został mu doręczony wraz z odpisem uchwały (...) w dniu 25.10.2010 r. W przypadku uchwał podjętych na zebraniu wspólnoty nie istnieje obowiązek powiadamiania o ich treści członków wspólnoty, jak ma to miejsce w przypadku uchwał podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 23 ust. 3 u.w.l.), a termin do zaskarżenia takiej uchwały w każdym przypadku rozpoczyna bieg od dnia odbycia zebrania. Powód był powiadomiony o terminie zebrania Wspólnoty, na co wskazuje treść kolejnego zarzutu apelacji, iż doręczony mu „program zebrania” nie przewidywał takiej uchwały. Tego ostatniego zarzutu powód w żaden sposób nie wykazał chociażby poprzez złożenie do akt owego „programu” zebrania wspólnoty. Nawet jednak gdyby przyjąć – zgodnie z twierdzeniami powoda – że nie brał udziału w zebraniu wspólnoty w dniu 9.10.2010 r. i zaskarżona uchwała nie była objęta porządkiem obrad, to uchybienia te miałyby niewątpliwie charakter formalny. Powszechnie przyjmuje się jednak, że uchybienia formalne mogą być podstawą uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zostanie wykazane, że miały one wpływ na treść uchwały (por. wyrok SN z 11.01.2007 r., II CSK 370/06, LEX nr 271507).

Taka okoliczność nie została przez powoda wykazana, Przeciwnie – mając na uwadze wyniki głosowania za przyjęciem tej uchwały (k: 3), przyjąć należy, że ewentualna obecność powoda na zebraniu wspólnoty i oddanie głosu przeciwnego uchwała nie wpłynęłyby na ostateczny wynik głosowania, bowiem za uchwałą głosowało 67,7%, a zatem większość wystarczająca za jej przyjęciem. (art. 23 ust. 2 u.w.l.).

Mając powyższe względy na uwadze, Sąd Apelacyjny, na mocy art. 385 kpc orzekł jak w sentencji wyroku.