

Sygn. akt V ACa 597/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 marca 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Bogdan Świerczakowski

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2022 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z dnia 17 czerwca 2021 r., sygn. akt II C 758/18

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Bogdan Świerczakowski

Sygn. akt V ACa 597/21

UZASADNIENIE

(...) W. złożyło przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. pozew o uchylenie uchwał tej Wspólnoty: nr (...) w całości i uchwały (...) w części w jakiej planowane jest sfinansowanie dokumentacji projektowej zagospodarowania zieleni i przebudowy podwórza oraz wykonania tej inwestycji (§1 ust. 1 i 2 uchwały). Powód wskazał, że zaskarżone uchwały są sprzeczne z prawem i zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz naruszają interes powoda, zwłaszcza z uwagi na różnicowanie wysokości stawek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, jeśli chodzi o uchwałę nr (...) i z uwagi na fakt, że zagospodarowanie terenu zielonego wykracza poza zakres bieżących i koniecznych napraw, jeśli chodzi o uchwałę nr (...).

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2021 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie powództwo oddalił i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawa faktyczna i prawna wyroku jest następująca.

Właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. podjęli w dniu 10 maja 2018 roku uchwałę nr (...), w której przyjęli plan gospodarczy na rok 2018 oraz ustalili wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną dla lokali mieszkalnych (2,60 zł/m-c za 1 m²) oraz dla lokali użytkowych (4,66 zł/m-c za 1 m²). Zaliczka na fundusz remontowy została określona na kwotę 4 zł/m-c za 1 m². Za uchwałę głosowało 8 właścicieli, przeciwko uchwale głosowało (...) W.. W tym samym dniu właściciele lokali podjęli uchwałę na (...), w której zdecydowali się

sfinansować z funduszu remontowego: dokumentację projektową zagospodarowania zieleni i przebudowy podwórza (15.000 zł brutto); wykonanie zagospodarowania zieleni i podwórka (50.000 zł brutto) oraz remonty i naprawy ogólnobudowlane (10.000 zł brutto). Właściciele lokali upoważnili zarząd wspólnoty do: zebrania ofert i wyboru wykonawcy; dysponowania nieruchomością wspólną na cele budowlane oraz zawarcia w imieniu Wspólnoty umowy o wykonanie prac. Zarząd został także upoważniony do wydatkowania 110% powyższych kwot w przypadku wzrostu cen lub konieczności wykonania dodatkowych prac. Za przyjęciem uchwały głosowało 8 właścicieli, przeciw przyjęciu uchwały głosowało (...) W..

(...) W. na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 29 maja 1991 r. nr (...) ((...)) stwierdzającej nabycie prawa własności z mocy prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Mokotowa o nr (...) i (...) jako właściciel nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ulicy (...). Na działce nr ew. (...) usytuowany jest budynek wielomieszkaniowy, w którym zostało wyodrębnionych 9 lokali mieszkalnych o nr (...), z którymi związany jest udział w nieruchomości wspólnej. Pozostałe lokale są niewyodrębnione, w tym 18 lokali mieszkalnych i 3 lokale użytkowe. 14 maja 2012 r. Minister Administracji i Cyfryzacji wydał decyzję administracyjną stwierdzającą nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 29 maja 1991 r., co do nabycia przez D. P. z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...) – w części dotyczącej niesprzedanej części budynku na tej nieruchomości. Nieruchomość przy ulicy (...) do chwili obecnej nie jest przekazana następcom prawnym przedwojennych właścicieli i zarządza nią powód na zasadzie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia.

Trzy lokale użytkowe są wynajmowane na prowadzenie działalności gospodarczej: księgarni, sklepu spożywczego i lombardu. Chodnik w pobliżu budynku, w szczególności w okolicach sklepu spożywczego, jest regularnie zaśmiecany. Bezpośrednio przed budynkiem usytuowany jest przystanek autobusowy. Klienci lokali użytkowych, jak i postronni przechodnie, niszczą furtkę w bramie, spożywają w pobliżu lokali alkohol i pozostawiają puste butelki oraz inne śmieci. Spowodowało to wzrost kosztów utrzymania czystości i konserwacji. Wspólnota zatrudniła firmę sprzątającą J. do utrzymania czystości. Ze względu na wzmożony ruch klientów do lokali za bramą, w tym klientów lombardu, częstym uszkodzeniom ulega zamek w bramie oraz domofon, które są regularnie naprawiane. Najemcy lokali użytkowych podpierają skrzydło bramy cegłą, aby brama pozostawała otwarta przez cały dzień, co ułatwia potencjalnym klientom dostęp do lokali użytkowych i zwiększa zyski. Na podwórku przeznaczonym dla mieszkańców parkują samochody nienależące do lokatorów. Samochody te parkowane są także na trawniku.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, j.t. z późn. zm. - dalej u.w.l.) 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. Termin do wniesienia powództwa jest 6-tygodniowy; powód go dochował.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na brak legitymacji procesowej czynnej powoda. Według art. 25 ust. 1 u.w.l. jedynie właściciel lokalu ma prawo zaskarżania do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali, a powód na skutek decyzji administracyjnej Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 14 maja 2012 r., stwierdzającej nieważność decyzji Wojewody (...) z dnia 29 maja 1991 r. w przedmiocie nabycia z przez D. P. z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...), nie posiada przymiotu właściciela. W uzasadnieniu decyzji napisano, że skoro w dniu 27 maja 1990 r. budynek znajdujący się na skomunalizowanej nieruchomości w niesprzedanej części nie stanowił własności Skarbu Państwa, to tym samym nie podlegał on działaniu ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. W sprawie nie ma znaczenia, że nowi właściciele nie ujawnili swojego prawa w księdze wieczystej, a jedynie wytoczyli przeciwko powodowi przed Sądem Okręgowym w Warszawie powództwo o zapłatę i zwrot pożytków, których (...) W. z powodu złej gospodarki nie pobrało (postępowanie toczy się pod sygn. akt I C 413/17). Aktualnie trwa postępowania administracyjne w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta (...) W. nr (...) z dnia 9 października 2009 r. na mocy której ustanowiono na rzecz byłych właścicieli prawo użytkowania wieczystego gruntu o pow. 481m² w udziale wynoszącym 0,6935 a także zostały podjęte czynności sprawdzające przez Komisję ds. Repriwatyżacji (...).

Prawo do zaskarżenia uchwały do sądu przysługuje wyłącznie właścicielowi lokalu. Oznacza to, że z owego uprawnienia nie mogą skorzystać inni posiadacze lokalu, jak np. najemcy czy domownicy właściciela lokalu czy też podmiot pełniący funkcję zarządcy nieruchomości. W chwili wniesienia pozwu, jak i w dacie orzekania, powód nie był już właścicielem żadnego lokalu w nieruchomości przy ulicy (...) w W.. 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, w tym przypadku na powoda, który jedynie zarządza wskazaną nieruchomością na zasadzie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Oddalenie powództwa w niniejszej sprawie nie pozbawia powoda uprawnienia do kwestionowania nałożonego zaskarżoną uchwałą nr (...) i (...) obowiązku uiszczania opłaty w ewentualnym procesie o zapłatę lub procesie o ustalenie, że takiego obowiązku nie ma.

Wobec takiej oceny prawnej, uznał Sąd Okręgowy za zbędną analizę zaskarżanych uchwał pod względem merytorycznym. 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. Powód nie był uprawniony ani do uczestniczenia w głosowaniu nad uchwałami wspólnoty, ani do ich zaskarżenia, gdyż nie są dla niego wiążące.

Powód wniósł apelację, skarżąc wyrok w całości. Zarzucił:

1) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na błędnej ocenie przez Sąd I instancji zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności stwierdzeniu, że nie mają znaczenia ani wszczęte postępowania administracyjne w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta (...) W. nr (...) z dnia 02.10.2009r. (dot. dz. ew. nr (...) z obrębu (...) o pow. 763 m² położonej przy ul. (...) dla której prowadzona jest KW nr (...)) oraz decyzji nr (...) z dnia 02.10.2009 r. (dot. dz. ew. nr (...) z obrębu (...) o pow. 481 m² położonej przy ul. (...) dla której prowadzona jest KW nr (...)) prowadzone przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym pod sygn. akt (...) i (...), jak również czynności sprawdzające podjęte przez Komisję ds. Reprywatyzacji (...) w postępowaniu pod sygn. akt (...), a także wpis w dziale II księgi wieczystej nr (...) stwierdzający, że właścicielem nieruchomości przy ul. (...) jest (...) W., podczas gdy okoliczności te są istotne z punktu widzenia legitymacji procesowej czynnej powoda do zaskarżenia uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...), do której powód nieprzerwanie wnosi zaliczki i uczestniczy w podejmowaniu uchwał dot. części wspólnych;

2) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na ustaleniu, że zaskarżone uchwały nie są wiążące dla powoda, gdyż nie był uprawniony ani do uczestniczenia w głosowaniu nad nimi, ani do ich zaskarżenia, podczas gdy powód nieprzerwanie od momentu powstania wspólnoty Mieszkaniowej (...) wnosi zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej, jak również z uwagi na brak przejęcia nieruchomości przez osoby wymienione w decyzji Prezydenta (...) W. nr nr (...) z dnia 02.10.2009 r. działa w stosunku do lokali niewyodrębnionych jako zastępca pośredni, na podstawie art. 753 §2 Kc, dokonując czynności prawnych i faktycznie administrując lokalami niewyodrębnionymi, bądź jako właściciel, w sytuacji gdy zostaną uchylone decyzje Prezydenta (...) W. z dnia 02.10.2009 r. oraz decyzja Ministra Administracji i Cyfryzacji nr (...) z dnia 14.05.2012 r.;

3) naruszenie art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez błędną wykładnię tego przepisu i zastosowanie wyłącznie wykładni literalnej, podczas gdy stosując wykładnię celowościową i logiczną powodowi przysługuje prawo do zaskarżenia uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...), które naruszają interesy powoda reprezentującego właścicieli lokali niewyodrębnionych;

4) naruszenie art. 753 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że powód nie posiada legitymacji procesowej czynnej do zaskarżenia uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...), podczas gdy w sytuacji gdy osoby wymienione w decyzji Prezydenta (...) W. nr nr (...) z dnia 02.10.2009 r. oraz decyzji Ministra Administracji i Cyfryzacji nr

(...) z dnia 14.05.2012 r. nie przejęły od powoda do dzisiejszego dnia lokali niewyodrębnionych, a powód zarządzał nimi przed wydaniem ww. decyzji i nadal nimi zarządza, w tym uiszcza zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej i bierze udział w głosowaniu uchwał pozwanej, a więc posiada prawo również do zaskarżenia uchwał pozwanej jako zastępca pośredni, bądź jako właściciel, w sytuacji gdy zostaną uchylone decyzje Prezydenta (...) W. z dnia 02.10.2009 r. oraz decyzja Ministra Administracji i Cyfryzacji nr (...) z dnia 14.05.2012 r.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa, ewentualnie jego uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, przy czym w obu przypadkach wniósł o zasądzenie kosztów procesu za obie instancje. W apelacji zawarty został nadto wniosek o dopuszczenie dowodu z dokumentu (pisma SKO w W.) na okoliczność, że nie zostały zakończone postępowania administracyjne o jakich mowa w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów za drugą instancję.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo (...) W. o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. ze względu na stwierdzenie, że powód nie ma przymiotu właściciela lokalu, wymaganego przepisem art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Okoliczność, że tak jest rzeczywiście, tj. że powód nie jest właścicielem żadnego lokalu położonego w budynku przy ul. (...), nie jest kwestionowana, zwłaszcza jeśli się weźmie pod uwagę treść zarzutu trzeciego, dotyczącego wykładni art. 25 ust. 1 u.w.l. oraz wniosek dowodowy. Trzeba w tej sytuacji uznać, że wykładnia art. 25 ust. 1 u.w.l. ma pierwszorzędne znaczenie dla rozstrzygnięcia, ponieważ potwierdzenie braku legitymacji czynnej oznaczać musi uznanie apelacji za niezasadną, bez potrzeby badania merytorycznych przesłanek żądania, zgodnie ze stanowiskiem Sądu Okręgowego.

W orzecznictwie sądów powszechnych przyjmuje się jednolicie, że w myśl art. 25 ust. 1 u.w.l., zaskarżanie do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali, czyli m.in. wniesienie do sądu pozwu o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej, przysługuje jedynie właścicielowi lokalu. Dlatego z chwilą utraty przymiotu właściciela lokalu danej wspólnoty podmiot taki traci legitymację czynną do wytoczenia powództwa, o jakim stanowi wyżej cytowany przepis (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 14 listopada 2012 r., I ACa 506/12 i wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie: z 25 stycznia 2013 r., I ACa 493/12 i z 9 stycznia 2020 r., V ACa 470/19)

Konstrukcja prawna wspólnoty mieszkaniowej określona przepisami art. 6 i 17 ustawy o własności lokali odwołuje się do pojęcia „właściciel lokalu”. Takim samym pojęcie posługuje się art. 25 u.w.l., który określa legitymację do zaskarżania uchwał właścicieli lokali. Pozostaje to w ścisłej korelacji z konstrukcją odrębnej własności lokalu, o której mowa w art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l. (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 8 listopada 2012 r., I ACa 584/12).

Jak słusznie zauważyła strona pozwana w odpowiedzi na apelację, w piśmiennictwie prezentowany jest pogląd, że legitymacja czynna do zaskarżenia uchwały nie przysługuje zarządowi wspólnoty, poszczególnym członkom zarządu, ani zarządcy, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną (J. Pisuliński w: Gniewek, System Prawa Prywatnego, t.3 (2013), s. 837 i n.). Legitymacja do zaskarżenia uchwały nie przysługuje również zarządcy przymusowemu ani organom wspólnoty mieszkaniowej (por. K. Buliński w: Komentarz do art. 25 u.w.l. pod red. H. Izdebskiego, t.3, WKP 2019 i R. Dzięczek, Własność lokali. Komentarz do art. 25 u.w.l., WKP 2021)

Nie tylko więc wykładnia językowa, nie nastroczająca zresztą żadnych wątpliwości z uwagi na jednoznaczne brzmienie przepisu, ale także systemowa, przemawiają przeciwko poszerzeniu, bez względu na argumenty o charakterze teleologicznym, kręgu podmiotów uprawnionych do wniesienia pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Trzeba dodać, że skoro wyklucza się spośród kręgu uprawnionych np. zarządcę, to wydaje się zarazem oczywiste, że nie da się zaakceptować tezy, jakoby mógł uchwałę zaskarżyć negotiorum gestor.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z 18 maja 2017 r., III CZP 12/17 „ustawodawca nie umocował prowadzącego cudze sprawy bez zlecenia do dokonywania w cudzym imieniu czynności prawnych. Był to świadomy wybór ustawodawcy, który przyjął, że gestor nie ma umocowania do dokonywania czynności prawnych w imieniu i na rzecz osoby zastępowanej, której sprawy prowadzi i to też różni tę konstrukcję od umowy zlecenia. Dokonując czynności prawnych w imieniu osoby, której sprawy prowadzi działa jak rzekomy pełnomocnik ze skutkami materialnoprawnymi i procesowymi wskazanymi w wyrokach Sądu Najwyższego z 17 kwietnia 2015 r. III CSK 272/14 i z 8 listopada 2016 r., III CSK 368/15. W takim modelu działania gestora niewątpliwie nie może on w imieniu i na rzecz osoby zastępowanej, wypowiedzieć umowy najmu, gdyż jest to jednostronna czynność prawna, która nie może być potwierdzona. Nie może również dochodzić w imieniu i na rzecz takiej osoby wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy.” Podzielając taki kierunek wykładni instytucji prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia Sąd Apelacyjny zauważa, że analogiczne argumenty sprzeciwiają się uznaniu legitymacji czynnej negotiorum gestora w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Także więc zaaprobowanie charakteru prawnego działania powoda przedstawionego w apelacji i przyjętego zresztą przez Sąd I instancji, nie mogło prowadzić do uwzględnienia powództwa (na obecnym etapie postępowania także apelacji).

Wywodzenie skutków prawnych z treści wpisu w księdze wieczystej czy też z trwającego się postępowania administracyjnego dotyczącego stwierdzenia nieważności decyzji administracyjnych jest nieprawidłowe. Żadna z tych okoliczności nie rzutuje na ustalenie o braku tytułu własności po stronie powoda, czego zresztą sam skarżący wydaje się być świadomy. Biorąc pod uwagę stan rzeczy z chwili zamknięcia rozprawy, zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c., mającym zastosowanie także w drugiej instancji (art. 391 § 1 k.p.c.), nie było możliwe ustalenie niczego innego niż to uczynił Sąd Okręgowy, w szczególności wzruszenie konstatacji, że nie ma powoda pośród członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. Nic nie wniósł w tym względzie dokument zaoferowany w postępowaniu apelacyjnym, potwierdzający jedynie to co Sąd Okręgowy już ustalił. Właścicielami przedmiotowych lokali są spadkobiercy właścicieli przeddekretowych.

Z przedstawionych względów, przyjmując za swoje ustalenia Sądu Okręgowego, Sąd Apelacyjny apelację oddalił na podstawie art. 385 k.p.c. Orzeczenie o kosztach zapadło na podstawie art. 99 i 98 k.p.c. Obejmuje wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w stawce minimalnej.

Bogdan Świerczakowski