

Sygn. akt V ACa 476/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 lutego 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Ewa Kaniok

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 1 lutego 2023 r.

sprawy z powództwa T. M. (1) i T. M. (2)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) 6c w W.

o uchylene uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa#Praga w Warszawie

z dnia 25 października 2021 r., sygn. akt II C 1419/20

orzeka

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a. w punkcie pierwszym uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 6c w W. nr (...) z 24 kwietnia 2018 roku;

b. w punkcie drugim zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 6c w W. na rzecz T. M. (1) i T. M. (2) kwotę 577 zł (pięćset siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 6c w W. na rzecz T. M. (1) i T. M. (2) kwotę 470 zł (czteryście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Ewa Kaniok

Sygn. akt V ACa 476/22

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 października 2020 roku T. i T. M. (3) zgłosili żądanie uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 6c w W. nr (...) w sprawie montażu systemu kontroli dostępu do klatek schodowych z garażu budynku przy ul. (...) w W., z dnia 24 kwietnia 2018 roku.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) 6c w W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu na jej rzecz.

Wyrokiem z dnia 25 października 2021 roku Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie w punkcie pierwszym oddalił powództwo w całości; w punkcie drugim zasądził solidarnie od powodów T. M. (1) i T. M. (2) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 6c w W. kwotę 360 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Z ustaleń faktycznych jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynika, że w dniu 21 marca 2013 roku, aktem notarialnym rep. A nr (...) sporządzonym przed notariuszem D. G. w W., małżonkowie T. i T. M. (1) zakupili udział

1/100 we współwłasności lokalu niemieszkalnego - garażu przy ul. (...) w W.. Do ww. nieruchomości przynależy także udział w nieruchomości wspólnej. Tym samym aktem notarialnym zawarto porozumienie w sprawie podziału quoad usum w ten sposób, że w ramach przysługującego kupującym udziału, mają oni prawo do posiadania i korzystania z miejsca postojowego nr 26. W akcie notarialnym nieruchomość wspólną zdefiniowano jako prawo użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokalu, w szczególności: dach, ściany nośne, elewacja, ciągi komunikacyjne, windy, szyby windowe oraz pomieszczenia gospodarcze i wózkownie, usytuowane na kondygnacji -1. Powodowie korzystali z zakupionego miejsca parkingowego oraz części nieruchomości wspólnej w koniecznym dla siebie zakresie.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) 6c w W. w dniu 24 kwietnia 2018 roku podjęła uchwałę nr 5/2018, w ramach której właściciele lokali w przedmiotowej nieruchomości wyrazili zgodę na montaż systemu kontroli dostępu. Zgodnie z treścią uchwały w brelok (chip) dostępowy umożliwiający dostęp z garażu na klatkę schodową otrzymają właściciele lokali mieszkalnych budynku (...) 6c, zaś wejście do klatki schodowej przeznaczonej dla najemców miejsc parkingowych, niebędących mieszkańcami budynku (...) 6c, pozostaje bez zmian. Zgodnie z uchwałą opuszczenie garażu bez użycia breloka będzie możliwe poprzez bramę garażową oraz klatkę schodową znajdującą się bezpośrednio przy niej. Powodowie nie uczestniczyli w zebraniu, na którym uchwała była głosowana, chociaż byli o nim powiadomieni.

Od momentu zrealizowania inwestycji, o której mowa w uchwale powodowie stracili możliwość korzystania z części wspólnej nieruchomości, w tym windy do klatki nr 1, z której korzystali wchodząc do garażu i z niego wychodząc. Dostępne drogi wejścia i wyjścia nie są dla powodów dogodne, schody są strome, zaś przez bramę garażową odbywa się ruch pojazdów. Klatka jest oznaczona jako droga ewakuacyjna, stopnie schodów na niej są wyższe i krótsze niż na zwykłej klatce schodowej. Powodowie są osobami starszymi, obciążonymi problemami zdrowotnymi. Powódka cierpi na chorobę zwyrodnieniową kręgosłupa z dyskopatią wielopoziomową w odcinku L-S oraz zaawansowaną osteoporozę. Powód cierpi na wadę serca, chorobę wieńcową, niewydolność serca w klasie NYHA II. W związku z powyższym powodowie powinni unikać wysiłku fizycznego i dźwigania powyżej 5 kilogramów.

Po instalacji systemu kontroli dostępu powodowie nie mogli wydostać się z garażu, klucze przestały działać, a nie posiadali breloka z chipem, skontaktowali się z administratorem budynku (osoba spoza wspólnoty) i zostali zapewnieni, że jako właściciele miejsca parkingowego dostaną brelok, jednak po kilku dniach oddzwonił mówiąc, że powodowie go nie dostaną. Powodowie spotkali się ze wspólnotą pod koniec maja 2018 roku i w lipcu tego samego roku otrzymali odpowiedź, że nie dostaną chipa dostępowego, ponieważ nie są właścicielami lokalu mieszkalnego. Powodowie zarówno osobiście, jak i za pośrednictwem profesjonalnego pełnomocnika pisemnie zwracali się do pozwanej zgłaszając, że wskutek uchwały mają utrudnione korzystanie ze swojego miejsca parkingowego, jednakże nie doszli do porozumienia. Pełnomocnika powodowie ustanowili w dniu 18 października 2018 roku. W kwietniu 2019 roku powodowie złożyli powództwo o zobowiązanie wspólnoty do złożenia oświadczenia woli jednakże powództwo zostało oddalone.

Sąd przywołał treść art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048) wskazując, że powodowie dowiedzieli się o uchwale w maju 2018 roku, zaś pełnomocnika ustanowili w październiku 2018 roku, jednakże powództwo o uchylenie uchwały zostało złożone do sądu dopiero 19 października 2020 roku, tj. ponad 2 lata od przegłosowania zaskarżonej uchwały i 2 lata od ustanowienia profesjonalnego pełnomocnika.

Pełnomocnik strony powodowej powoływał się na orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazujące na możliwość zastosowania przepisu art. 5 k.c., aby nie uwzględnić upływu terminu zawitego w oparciu o wyjątkowe okoliczności. Sąd Okręgowy zgodził się z wykładnią Sądu Najwyższego, jednakże podał, iż rozwiązanie to nie ma zastosowania w niniejszym postępowaniu. Sąd może nie uwzględnić upływu terminu zawitego przy zaistnieniu kilku przesłanek, po pierwsze utrzymanie uchwały w mocy wywoływałoby dla członka szczególnie dotkliwe skutki, po drugie opóźnienie w zaskarżeniu jest usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i po trzecie opóźnienie nie może być nadmierne (por. Wyrok SN z 17.11.2016 r., IV CSK 107/16, LEX nr 2203521). W sytuacji powodów spełniona jest tylko

pierwsza z wymienionych przesłanek. Nie można jednak mówić o tym, aby opóźnienie było usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami w sytuacji, kiedy powodowie ustanowili profesjonalnego pełnomocnika na dwa lata przed wytoczeniem powództwa, oznacza to bowiem, iż mieli już wtedy niczym nieskrępowaną możliwość wytoczenia odpowiedniego powództwa przeciwko wspólnocie mieszkaniowej. Nie można też uznać, że opóźnienie w niniejszej sprawie nie było nadmierne, zestawiając termin zawity 6 tygodni z okresem ponad dwuletnim widzimy wielokrotne przekroczenie tego terminu, wobec czego opóźnienie w złożeniu powództwa było nadmierne, gdyby opóźnienie wynosiło tydzień czy miesiąc można byłoby mówić o tym, iż opóźnienie nie było cechowane nadmiernością. Sąd I instancji podkreślił, że termin zawity pełni w polskim systemie prawnym odpowiednią funkcję, jest on bowiem narzędziem do utrzymania w działaniu zasady pewności prawa. Ma to na celu utrzymanie świadomości, że dana uchwała działa, jest w mocy prawnej, nie została skutecznie zaskarżona w wymaganym terminie, co ma duże znaczenie dla świadomości prawnej osób, których ta uchwała dotyczy. Z tego powodu tylko wyjątkowe okoliczności, sytuacje spełniające ww. przesłanki wskazane przez Sąd Najwyższy, mogą posłużyć za podstawę do pominięcia skutków upływu terminu zawitego. Mając powyższe na uwadze, niezależnie od faktu, że uchwała jest dla powodów krzywdząca, Sąd uznał, iż powództwo zostało złożone po terminie.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 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).

Apelację od wyroku wnieśli powodowie zaskarżając go w całości i zarzucili:

1. naruszenie art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali w zw. z art. 5 k.c. - poprzez uznanie, iż powództwo zostało wniesione po terminie, nie uwzględniając wyjątkowych okoliczności wskazanych przez powodów w toku postępowania przed Sądem I instancji, a uzasadniających pominięcie skutków upływu terminu zawitego;
2. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, że opóźnienie w zaskarżeniu uchwały nie było usprawiedliwione wyjątkowymi okolicznościami i było nadmierne, podczas gdy powodowie podejmowali w tym czasie czynności mające na celu zachowanie posiadania nieskrępowanego i nieutrudnionego dostępu do miejsca postojowego w garażu i prowadzącej do niego windy.

W konkluzji skarżący wnieśli o zmianę wyroku poprzez uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 6c w W. z dnia 24 kwietnia 2018r. o nr (...) oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłat od udzielonych pełnomocnictw.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Rozważania prawne sądu I instancji co do tego, iż termin z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali jest terminem zawitym oraz co do przekroczenia w/w terminu przez powodów są prawidłowe i Sąd Apelacyjny je podziela.

Podstawę uwzględnienia apelacji stanowi naruszenie przez sąd I instancji art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie.

Sąd może w wyjątkowych wypadkach na podstawie art. 5 k.c. nie uwzględnić upływu terminu 6 tygodni przewidzianego w art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (wyrok Sądu Najwyższego z 17.11.2016r. sygn. IV CSK 107/16). W tym przepisie została zamieszczona klauzula generalna, w której nie są dokładnie sprecyzowane wszystkie elementy składające się na hipotezę czy dyspozycję normy prawnej, a ocena konkretnego stanu faktycznego zostaje przerzucona na organ stosujący prawo. Zasady współżycia społecznego powinny być traktowane jako immanentny czynnik wszelkiego zachowania się (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 czerwca 1971 r., III CZP 87/70, OSNCP 1972, Nr 3, poz. 42), a treść art. 5 k.c. nie daje podstaw do czynienia jakichkolwiek

wyłączeń w zakresie stosowania zawartej w nim normy, która powinna być wzięta pod uwagę przy rozstrzygnięciu każdej sprawy (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1962 r., IV CO 9/62, OSNCP 1963, Nr 1, poz. 7).

Powodowie są współwłaścicielami lokalu niemieszkalnego – garażu, oraz nieruchomości wspólnej, na której ów lokal jest posadowiony, w skład której wchodzi między innymi ciągi komunikacyjne, windy, szyby windowe.

Nieruchomością wspólną jest zarówno udział w częściach wspólnych budynku, jak i w gruncie (art. 3 ust. 1 i 2 u.w.l.). Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.w.l. udział w nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokali.

Z art. 64 ust. 3 Konstytucji wynika, że własność może być ograniczana tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Jak wynika z umowy sprzedaży udziału we współwłasności garażu (akt notarialny z 21.03.2013r. rep (...)), współwłaściciele zawarli umowę o podział do korzystania (quoad usum) z nieruchomości wspólnej, zgodnie z którą posiadacze balkonów, tarasów lub loggi pokrywają wszelkie koszty i wydatki związane z korzystaniem z nich oraz przypadają im wszelkie pożytki z nimi związane, zaś w pozostałym zakresie właściciele lokali korzystają z Nieruchomości wspólnej stosownie do przysługujących im udziałów, przy czym nie uchybia to korzystaniu przez pozostałych współwłaścicieli na zasadach ich dotyczących (k.17).

Zaskarżona uchwała w sposób rażący narusza umowny podział do korzystania (pozbawia bowiem powodów korzystania z nieruchomości wspólnej stosownie do przysługujących im udziałów w tej nieruchomości) jest zatem niezgodna z umową właścicieli określającą zasady quoad usum. Narusza także prawo przysługujące powodom z mocy art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Zgodnie z powyższym uprawnieniem, każdy ze współwłaścicieli ma prawo do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i współkorzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Dopuszczalne jest zawarcie między współwłaścicielami umowy o podziale nieruchomości wspólnej quoad usum, zmieniającej zasady korzystania z tej nieruchomości określone w art. 12 ust. 1 u.w.l. albo też zmodyfikowanie poprzednio zawartej w tym przedmiocie umowy oraz zasad udziału w pożytkach i przychodach jak również w podziale wydatków i ciężarów, zmieniającej reguły określone w art. 12 ust. 2 u.w.l. Podstawę prawną takiej umowy stanowią art. 206 k.c. i art. 207 k.c. w związku z art. 1 ust. 2 u.w.l. i może być ona zawarta w każdej wspólnotie mieszkaniowej, z tym że jedynie w odniesieniu do odrębnych pomieszczeń wspólnych, które dadzą się podzielić i z których korzystanie nie łączy się ściśle z korzystaniem z lokalu (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 9.01.2020r. sygn. V ACa 470/19). Zaskarżona uchwała właścicieli lokali nie odnosi się jednak do umowy o podział do korzystania (quoad usum) z nieruchomości wspólnej a ciągi komunikacyjne, w tym windy nie spełniają cechy pomieszczenia, z którego korzystanie nie łączy się ściśle z korzystaniem z lokalu.

Uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli. Brak jest okoliczności, usprawiedliwiających ograniczenie przysługującego powodom prawa do korzystania z nieruchomości wspólnej na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych (bo tylko właściciele lokali mieszkalnych wyposażeni zostali w brelok umożliwiający dostęp z garażu na klatkę schodową w której mieszczą się windy). Okoliczności takiej nie stanowi kwestia zapewnienia bezpieczeństwa właścicielom lokali mieszkalnych. Posiadanie przez współwłaścicieli lokalu niemieszkalnego - garażu - dostępu do windy umożliwiającej dostęp do garażu, nie stanowi dla właścicieli lokali mieszkalnych źródła niebezpieczeństwa.

Co istotne, swobodne opuszczenie garażu (bez użycia breloka) przez bramę garażową, narusza zasady bezpieczeństwa albowiem brama ta nie służy do komunikacji pieszej (nie posiada specjalnej, odpowiednio wydzielonej strefy dla pieszych k.89), korzystanie z niej w celu komunikacji pieszej zagraża życiu i zdrowiu powodów. Z kolei opuszczenie garażu przez klatkę schodową znajdującą się bezpośrednio przy bramie garażowej, nie jest dogodnie dla osób starszych, cierpiących na schorzenia narządu ruchu, oraz dla inwalidów. Powodowie, z uwagi na wiek i schorzenia, mają ograniczoną sprawność fizyczną. Zmuszanie ich do korzystania z klatki schodowej w celu dostępu do garażu, stanowi

przejaw dyskryminacji. W świetle okoliczności sprawy zaskarżona uchwała godzi wbrew dobrym obyczajom w interesy poszczególnych współwłaścicieli lokalu niemieszkalnego - garażu i prowadzi do ich pokrzywdzenia. Pokrzywdzenie powodów jest rażące, w razie konieczności korzystania przez nich z wózka inwalidzkiego dojdzie do faktycznego pozbawienia ich możliwości wejścia do garażu i wyjścia z niego.

Upływ terminu wynikającego z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali może być łagodzony poprzez odpowiednie zastosowanie przez sąd art. 5 k.c. Artykuł 5 k.c. reguluje instytucję nadużycia prawa podmiotowego, stanowiąc, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. Działanie lub zaniechanie uprawnionego wbrew tej regule nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Uwzględnienie zarzutu nadużycia prawa oznacza, że w konkretnych okolicznościach faktycznych przyznane normą prawo podmiotowe zostaje uznane za wykonywane bezprawnie, wskutek czego nie podlega ochronie.

W realiach sprawy uznanie upływu terminu sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały, jako wygaszającego roszczenie powodów, należało uznać za rażąco krzywdzące powodów.

Właściciele Lokali mieli świadomość pokrzywdzenia powodów odmową uwzględnienia ich roszczeń. Właściciele lokali mieszkalnych obowiązani są korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli. Zasady wprowadzone zaskarżoną uchwałą uniemożliwiają powodom jako współwłaścicielom lokalu niemieszkalnego współkorzystanie z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Prawidłowe wykonywanie czynności z zakresu zarządzania i administrowania wspólną nieruchomością oznacza poprawne gospodarczo, zgodne z dobrymi obyczajami i standardami zarządczymi wykonywanie niezbędnych działań, których wymaga wspólna własność. Pozbawienie powodów dostępu do garażu za pośrednictwem przeznaczonej do tego windy narusza prawo, umowę o podział do korzystania, dobre obyczaje, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz uzasadnione interesy powodów.

W świetle w/w okoliczności Sądowi przysługiwało prawo nieuwzględnienia upływu terminu zawitego. Wbrew stanowisku sądu I instancji, o tym czy opóźnienie w dochodzeniu uchylenia uchwały wspólnoty jest nadmierne, nie decyduje sam upływ czasu. Istotne jest zachowanie obu stron przed wytoczeniem powództwa. Powodowie próbowali rozwiązać problem polubownie, bez uciekania się do drogi sądowej. W okresie od 27.09.2018r. do 15.10.2018r. prowadzili korespondencję z pozwaną (k.40, 41, 42) a następnie wnieśli powództwo o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli. Powodom nie można zatem zarzucić bierności w dochodzeniu swoich praw. Powództwo o uchylenie uchwały wytoczyli po przegraniu sprawy o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, do tego bowiem czasu pozostawali w przekonaniu, że uzyskają zaspokojenie swoich roszczeń na innej drodze.

Odsyłanie powodów na drogę powództwa z art. 58 par. 2 k.c., co do dopuszczalności którego w stosunku do uchwały współwłaścicieli lokali istnieją w doktrynie rozbieżne poglądy, nie jest zasadne. Sam fakt, iż zaskarżona uchwała jest rażąco sprzeczna z zasadami współżycia społecznego jako dyskryminująca współwłaścicieli lokalu niemieszkalnego oraz inwalidów, jest wystarczający do zastosowania art. 5 k.c., bowiem skutki uchwały są dla powodów szczególnie ciężkie.

Dlatego, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 par. 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zaskarżoną uchwałą uchylił i kosztami postępowania obciążył pozwaną. Na koszty za I instancję złożyły się: opłata od pozwu 200 zł, opłata od pełnomocnictwa 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika 360 zł.

O kosztach procesu za II instancję Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z rt. 98 par. 1 i 3 k.p.c. obciążając nimi pozwaną. Na koszty te złożyły się: opłata od apelacji 200 zł. i wynagrodzenie pełnomocnika 270 zł.

SSA Ewa Kaniok