

Sygn. akt VI A Ca 807/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Małgorzata Kuracka

Sędzia SA – Aldona Wapińska (spr.)

Sędzia SA – Ewa Klimowicz-Przygódzka

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. C. i M. C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o ustalenie nieistnienia ewentualnie uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 10 kwietnia 2012 r., sygn. akt III C 1397/10

I. oddała apelację,

II. zasądza od K. C. i M. C. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI A Ca 807/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 grudnia 2010 roku powodowie M. C. i K. C. wystąpili przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy (...) w W., wnosząc o uchylenie uchwały nr (...) tej Wspólnoty z dnia 2 grudnia 2010 roku w sprawie działań związanych z zakończeniem budowy budynku przy ul. (...) oraz o zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że podjęta uchwała narusza art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, jest niezgodna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interes powodów. Pismami z dnia 17 czerwca 2011 r. i 19 września 2011 r. powodowie zmodyfikowali powództwo i ostatecznie wnosili ustalenie nieistnienia uchwały nr (...), ewentualnie o uchylenie uchwały nr (...).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy (...) w W. wносиła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania wskazując, że zaskarżona uchwała nie narusza przepisów ustawy, zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani interesów właścicieli. Podniosła, że wobec upadłości inwestora wspólnota podejmując uchwałę nr (...) dążyła do zakończenia prac na nieruchomości wspólnej i jej zabezpieczenia, a powodowie swymi działaniami uniemożliwiającymi wspólnocie prawidłowe funkcjonowanie dopuszczają się naruszenia art. 5 k.c.

Wyrokiem z dnia 10 kwietnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił, że na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia 27 października 2009 r. spółka (...) S.A. w W. przeniosła na powodów własność lokali mieszkalnych nr (...) w budynku przy ul. (...) w W.. Z chwilą wyodrębnienia lokali mieszkalnych powstała wspólnota mieszkaniowa. Z uwagi na problemy finansowe inwestora (...) S.A. w dniach 23 stycznia 2010 r. i 17 czerwca 2010 r. (...) S.A. zawarł z pozwaną wspólnotą mieszkaniową porozumienia, których celem było uregulowanie spraw związanych z zakończeniem inwestycji. Inwestycja nie została w 100% zakończona wobec problemów finansowych (...) S.A., a budynek nie otrzymał pozwolenia na użytkowanie.

Pozwana wspólnota w dniu 2 grudnia 2010 r. podjęła uchwałę nr (...), w której przede wszystkim:

1. upoważniono zarząd do podejmowania działań związanych z pozyskaniem środków finansowych od inwestora i zatwierdzono zawarte porozumienia (§3),
2. utworzono fundusz celowy przeznaczony na finansowanie prac budowlanych w częściach wspólnych budynku (§ 4),
3. ustalono wysokość zaliczki na fundusz celowy (§ 5),
4. przyjęto do realizacji Plan Inwestycyjny, będący załącznikiem do uchwały (§ 6),
5. zatwierdzono umowy i upoważniono zarząd do podpisywania aneksów do umów (§ 7).

Za podjęciem uchwały głosowało 57,17 % udziałów, przeciw 2,19% a wstrzymało się od głosu 0,74% udziałów.

Postanowieniem z dnia 12 stycznia 2011 r. została ogłoszona upadłość (...) S.A. Prace wykończeniowe w przedmiotowym budynku, w jego częściach wspólnych, prowadzone są przez syndyka masy upadłości (...) S.A. obecnie z udziałem pozwanej wspólnoty, która organizuje i finansuje pozostałe do wykonania prace w częściach wspólnych nieruchomości ze środków pozyskanych od właścicieli. Wspólnota jest stroną umów o wykonanie prac budowlanych. Wykończenie prac w lokalach właścicieli było finansowane ze środków (...) SA. W dniu 16 listopada 2011 r. przekazano powodom protokolarnie ich lokale do prac wykończeniowych. Powodowie nie wnoszą żadnych zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej i jako jedyni z około 130 właścicieli lokali zaskarżyli przedmiotową uchwałę.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali 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.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy uznał, że złożone przez powodów modyfikacje powództwa, dodające inną podstawę prawną roszczenia (o ustalenie nieistnienia uchwały) zostały złożone z uchybieniem 6 tygodniowego terminu wskazanego w art. 25 ustawy o własności lokali, a dodatkowo powodowie nie mieli interesu prawnego w takim żądaniu.

Odnosząc się do żądania uchylenia uchwały nr (...) Sąd Okręgowy uznał, że powodowie nie wykazali, aby zaistniały przesłanki wskazane w art. 25 ustawy o własności lokali. Sąd I Instancji wskazał, że powodowie swoje żądanie opierali jedynie na zawartych w pozwie i pismach procesowych twierdzeniach, że budynek przy ul. (...) w W. nie jest skończony i nie posiada decyzji o dopuszczeniu do użytkowania, że członkowie wspólnoty nie mają dostępu do lokali, że powołany skarżoną uchwałą fundusz celowy i zobowiązanie członków wspólnoty do wpłat na ten fundusz kwot nie ma podstaw faktycznych ani prawnych, że zapis uchwały zatwierdzający wszelkie umowy podpisane przez zarząd wspólnoty i upoważniający zarząd do podpisywania aneksów do tych umów narusza ich prawa oraz że przedmiotowa uchwała

przerzuci na właścicieli ryzyko finansowania budynku, którego wysokości nie da się przewidzieć) nie wskazując żadnych dowodów na poparcie tych twierdzeń.

Odnosząc się do zarzutu, że budynek przy ul. (...) w W. nie jest skończony i nie posiada decyzji o dopuszczeniu do użytkowania Sąd pierwszej instancji stwierdził, że powyższe nie wpływa na prawa i obowiązki członków wspólnoty, która formalnie powstała. Decyzja o dopuszczeniu do użytkowania powstaje bowiem w oparciu o przepisy prawa administracyjnego, a ustawa o własności lokali nie uzależnia stosowania jej uregulowań tylko do wspólnot mieszkaniowych w budynkach dopuszczonych do użytkowania.

Sąd pierwszej instancji za gołosłowne uznał twierdzenia powodów, że członkowie wspólnoty nie mają dostępu do swych lokali, bowiem formalnie z dniem 16 listopada 2011 r. uzyskali oni taki dostęp, o czym świadczy załączony do akt sprawy protokół przekazania.

W ocenie Sądu Okręgowego w sytuacji w jakiej znalazła się pozwana wspólnota – wobec upadłości firmy (...) S.A. – pojawiła się konieczność zapewnienia zakończenia inwestycji i członkowie wspólnoty podjęli uchwałę nr (...), która pozwalała na doprowadzenie inwestycji do końca. Sąd wskazał, że należy brać pod uwagę nie tylko interes pojedynczego właściciela ale również pozostałych 130 właścicieli tworzących wspólnotę, dla których podjęcie uchwały nr (...) było szansą na rozwiązanie problemu z jakim spotkali się po upadłości inwestora. W ocenie Sądu Okręgowego zapisy skarżonej uchwały mają na celu dążenie do zakończenia procesu budowlanego zahamowanego upadłością inwestora i należy je ocenić pod względem prawnym i w kontekście prawidłowego zarządu nieruchomością jako działania nie naruszające dyspozycji art. 25 ustawy o własności lokali.

W ocenie Sądu Okręgowego powołany przez wspólnotę fundusz celowy (nie remontowy) miał wspomagać finansowanie części wspólnych nieruchomości, z których będą korzystać również powodowie.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej co do naruszenia przez powodów art. 5 k.c., Sąd pierwszej instancji wskazał, że pozwany nie przeprowadził skutecznie, wbrew ciężącemu na nim obowiązkowi, dowodu istnienia okoliczności faktycznych uzasadniających zastosowanie w przedmiotowej sprawie art. 5 k.c.

Sąd Okręgowy doszedł zatem do przekonania, że powodowie nie udowodnili powództwa i nie dopatrył się naruszenia przepisów prawa, zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną ani innego naruszenia interesów właściciela w treści uchwały nr (...).

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyli powodowie, którzy zaskarżyli go w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi powodowie zarzucili:

- nie przeprowadzenie dowodu z dokumentów,
- naruszenie przepisu postępowania, a to art. 232 k.p.c. poprzez zaniechanie wyjaśnienia wszystkich okoliczności zgodnie z prawdą obiektywną;
- wadliwość podstawy faktycznej będącej wynikiem naruszenia przepisów postępowania, a to art. 227 K.p.c. i art. 233 K.p.c., m.in. poprzez wydanie wyroku bez rozważenia w sposób bezstronny i wszechstronny twierdzeń przedstawianych przez powoda,
- wadliwą ocenę zebranych materiałów, co w konsekwencji doprowadziło do ustalenia błędnego stanu faktycznego i jego oceny prawnej.

Podnosząc powyższe zarzuty, skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie uchwały nr (...) z dnia 2 grudnia 2010 roku, podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową przy (...) w W. i zasądzenia kosztów postępowania za I i II instancję, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu.

W oparciu o należyte oceniony materiał dowodowy, Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przejmując jako własne. Orzeczenie Sądu Okręgowego jest trafne i odpowiada prawu.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że brak jest podstaw do przyjęcia, aby Sąd I instancji nie rozważył w sposób bezstronny i wszechstronny twierdzeń przedstawionych przez powodów i dokonał wadliwej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, co w konsekwencji miało doprowadzić do ustalenia błędnego stanu faktycznego i jego oceny prawnej.

Zgodnie z treścią art. 233 k.p.c.: „Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”. Jak wskazuje się w doktrynie i judykaturze, taka ocena, dokonywana jest na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy posiadanego doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - wając ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Dopuszczenie się obraży art. 233 § 1 k.p.c. przez sąd może polegać albo na przekroczeniu granic swobody oceny wyznaczonej logiką, doświadczeniem, zasadami nauki albo też na niedokonaniu przez sąd wszechstronnego rozważenia sprawy. W tym drugim przypadku wyciągnięte przez sąd wnioski mogą być logiczne i zgodne z doświadczeniem życiowym, jednakże sąd czyni je w oparciu o część materiału dowodowego, a pozostałą część tego materiału, która pozwoliłaby na wyciągnięcie innych wniosków, pomija. Swobodna ocena dowodów rozumiana jak wyżej jest prawem sądu orzekającego - stąd kontrola prawidłowości tej oceny dokonywana przez sąd odwoławczy musi być z reguły ostrożna, pamiętać bowiem należy o tym, iż sąd odwoławczy w tym zakresie dokonuje prawidłowości oceny dowodów, których sam nie przeprowadził (por. T. Demendecki, Komentarz do art. 233 k.p.c. LEX, uzasadnienie wyroku SN z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906; uzasadnienie wyroku SN z dnia 27 września 2002 r., IV CKN 1316/00, LEX nr 80273, uzasadnienie wyroku SN z dnia 19 czerwca 2001 r., II UKN 423/00, OSNP 2003, nr 5, poz. 137; uzasadnienie wyroku Sąd Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 3 października 2012 roku, I ACa 435/12, LEX nr 1223148).

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji prawidłowo ustalił, że Wspólnota Mieszkaniowa przy (...) w W. była umocowana do podjęcia uchwały nr (...) na podstawie ustawy o własności lokali.

W myśl art. 1 ust. 1 ustawy o własności lokali: „ustawa określa sposób ustanawiania odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, prawa i obowiązki właścicieli tych lokali oraz zarząd nieruchomością wspólną”. Zgodnie z art. 2 ust. 3 ww. ustawy to, czy lokal jest samodzielny, stwierdza starosta w formie zaświadczenia. W przypadku uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokali nie ma możliwości domagania się sprostowania tego zaświadczenia, bowiem ustawa o własności lokali nie przewiduje unieważnienia ani wydania zaświadczenia o braku samodzielności po wcześniejszym uzyskaniu dokumentu stwierdzającego takie zakwalifikowanie lokalu (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 28 maja 2009 r., VII SA/Wa 350/09, Wspólnota 2009, nr 25, s. 42). Organem właściwym do rozpoznania zażalenia od postanowienia starosty w sprawie tego zaświadczenia jest samorządowe kolegium odwoławcze (por. postanowienia NSA: z dnia 21 grudnia 2006 r., II OW 65/06, LEX nr 603736, z dnia 21 grudnia 2006 r., II OW 47/06, ONSA WSA 2007, nr 6, poz. 140, i z dnia 23 maja 2007 r., II OW 12/07, LEX nr 338 285, oraz uchwała NSA z dnia 27 lipca 2009 r., I OPS 2/09, ONSA WSA 2009, nr 5, poz. 83).

Powodowie nie wykazali, że zaskarżyli postanowienie Prezydenta m. (...) W. w sprawie wydanego zaświadczenia. Przeciwnie, w dniu 27 października 2009 roku zawarli ze spółką (...) Spółka akcyjna dwie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i umowy sprzedaży. Zauważyć należy, że w Wspólnota mieszkaniowa powstaje niejako z mocy prawa w chwili, gdy w nieruchomości pojawia się pierwszy lokal stanowiący odrębną własność osoby innej niż dotychczasowy właściciel całej nieruchomości, albo w chwili, gdy jednocześnie pojawia się większa liczba właścicieli różnych lokali. Wbrew przepisom ustawy pozostaje zatem twierdzenie powodów, iż brak przeniesienia posiadania lokali stanowi przeszkodę do stosowania wobec Wspólnoty mieszkaniowej ustawy o własności lokali – powyższa ustawa nie posługuje się bowiem kryterium posiadania dla określenia momentu powstania wspólnoty mieszkaniowej.

Zauważyć także należy, że stawiane przez powodów zarzuty są wewnątrznie sprzeczne. Z jednej strony powodowie podnoszą, że doszło do wyodrębnienia odrębnej własności lokali i przeniesienia prawa własności do nich bez przeniesienia posiadania, z drugiej strony natomiast twierdzą, że wobec nieuzyskania pozwolenia na użytkowanie nie została spełniona przesłanka z art. 9 ust. 1 ustawy o własności lokali (zakończenie budowy) w myśl którego: „odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę”. Jak podnosi się w piśmiennictwie, zanim zakończenie budowy nie nastąpi, nie można wymagać ustanowienia i przeniesienia własności lokali (Ewa Bończak – Kucharczyk, Komentarz do art. 9 ustawy o własności lokali, LEX). Konkluzję taką znajdujemy także w wyroku SN z dnia 8 kwietnia 2009 r., V CSK 429/08 (LEX nr 527251). Z powyższego wynika zatem, że skoro zostało wydane zaświadczenie o samodzielności lokalu (które nie zostało zaskarżone) i skoro skutecznie została zawarta umowa ustanowienia odrębnej własności lokali, to zostało również uznane przez odpowiednie organy administracyjne, że budowa została zakończona.

Konkludując, w ocenie Sądu Apelacyjnego prawidłowe są ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, iż Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. była skutecznie umocowana do podjęcia uchwały nr (...). Oznacza to bezzasadność powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały.

W ocenie Sądu Apelacyjnego pozostałe zarzuty podniesione w apelacji również należy uznać za chybione. Prawidłowe okazały się ustalenia Sądu I instancji, w zakresie w jakim Sąd ten uznał, iż powodowie nie wykazali, aby zaistniały przesłanki do uchylenia uchwały nr (...) wskazane w art. 25 ustawy o własności lokali.

Rozstrzygając sprawy o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej należy mieć na względzie, iż celem normy prawnej sformułowanej w art. 25 ustawy o własności lokali jest przede wszystkim zapewnienie prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną (rozumianego także w znaczeniu gospodarczym jako obowiązek zapewnienia należytego stanu nieruchomości).

Należy pamiętać, że prawo właścicieli lokali do zaskarżania uchwał nie oznacza, że mają oni możliwość wymuszania na drodze sądowej, by wspólnota podjęła uchwałę określonej treści. Do kwestii tej odniósł się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 489/00, OSNC 2002, nr 12, poz. 157, w którym stwierdził: "Przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903) regulujące zarząd nieruchomością wspólną nie przewidują możliwości zobowiązania przez sąd wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia uchwały o określonej treści".

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sadu Okręgowego, iż powodowie nie udowodnili, iż zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza ich interesy.

O niezgodności zaskarżonej uchwały z prawem nie świadczy brak uzyskania pozwolenia na użytkowanie budynku położonego przy ul. (...) w W., bowiem, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, ustawa o własności lokali nie uzależnia stosowania jej uregulowań tylko do wspólnot mieszkaniowych w budynkach dopuszczonych do użytkowania.

Powodowie nie wykazali także, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza ich interesy. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu I instancji, iż uchwała nr (...) została podjęta w celu doprowadzenia do końca inwestycji przy ul. (...) w W.. Okoliczność, że w chwili podejmowania rzeczony uchwały inwestor – (...) Spółka akcyjna nie była jeszcze spółką w upadłości, pozostaje bez znaczenia wobec faktu, że deweloper przez rok nie podejmował czynności zmierzających do zakończenia inwestycji, narażając ją tym samym na dewastację i niszczenie. Zapisy skarżonej uchwały miały na celu wspólne dążenie do zakończenia procesu budowlanego zahamowanego najpierw złą kondycją finansową, a następnie upadłością inwestora i zdaniem Sądu Apelacyjnego należy je oceniać jako zmierzające do realizowania ustawowego celu wspólnoty mieszkaniowej, tj. utrzymania nieruchomości w należytych (dobrym) stanie.

Sąd Apelacyjny podziela także stanowisko Sądu I instancji, iż przy rozpoznaniu przedmiotowej sprawy należało brać pod uwagę nie tylko interes powodów, ale również pozostałych właścicieli tworzących wspólnotę, dla których podjęcie uchwały nr (...) było szansą na rozwiązanie problemu z jakim spotkali się wobec najpierw niewypłacalności, a następnie upadłości inwestora. W tym kontekście stwierdzić należy, że uchwała (...) jest zgodna z zasadami współzycia społecznego i realizuje interes ogółu właścicieli lokali wyodrębnionych w budynku nr (...) położonym przy ul. (...) w W. wyrażający się we wspólnym dążeniu do doprowadzeniu do końca rzeczony inwestycji, nawet kosztem poniesienia dodatkowych nakładów finansowych na ten cel.

Powodowie podnieśli także zarzut nieprzeprowadzenia przez Sąd I instancji dowodów z dokumentów. Powodowie nie wskazali jednak które, w ich ocenie, dowody nie zostały wzięte pod uwagę przez Sąd Okręgowy podczas rozpoznania sprawy i dlatego Sąd Apelacyjny uznał, że powyższy zarzut także nie zasługuje na uwzględnienie.

Wobec powyższego, wniesiona przez pozwaną apelacja nie mogła odnieść zamierzonego skutku w postaci zmiany wyroku w zaskarżonej części i oddalenia powództwa o uchylenie uchwały nr (...).

W oparciu o powyższe, zgodnie z art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny oddalił zatem apelację powodów.

Konsekwencją oddalenia apelacji było rozstrzygnięcie o kosztach procesu, zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. Ponieważ stroną przegrywającą proces w II instancji są powodowie, należało obciążyć ich obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego, których wysokość obliczono zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z dnia 3 października 2002 r.).

Z uwagi na powyższe, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.