

Sygn. akt I ACa 496/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Rystał (spr.)
Sędziowie:	SA Małgorzata Gawinek SO del. Wiesława Buczek-Markowska
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w M.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego

z dnia 10 maja 2012 r., sygn. akt I C 190/12

### ***oddala apelację***

M. Gawinek D. Rystał W. Buczek-Markowska

Sygn. akt I ACa 496/12

## UZASADNIENIE

Przedsiębiorstwo (...) spółka z o.o. w M. wytoczyła powództwo przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w M., żądając uchylenia w całości uchwały Wspólnoty nr (...) z dnia 15 grudnia 2011 r.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że jest właścicielem lokali mieszkalnych, posiadając 57,97 % udziału we wspólnocie mieszkaniowej. W dniu 15 grudnia 2011 roku została przegłosowana uchwała nr (...), którą postanowiono zmienić zapisy umowy dzierżawy z dnia 10 maja 2010 roku, zawartej pomiędzy pozwaną, jako wydzierżawiającym a powódką, jako dzierżawcą. Zaskarżona uchwała przewidywała zmianę poprzez ustalenie ryczałtowego czynszu dzierżawnego, płatnego rocznie z góry w kwocie 2 268 zł. Kolejna zmiana obejmowała wprowadzenie płatności czynszu dzierżawnego z góry w styczniu każdego roku na podstawie rachunku wystawionego przez Wspólnotę. Zaskarżona uchwała przewidywała także zmianę umowy w zakresie zmiany rocznego okresu wypowiedzenia, na miesięczny.

Powód zarzucał, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem, zasadami współzycia społecznego oraz narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz w istotny sposób narusza interes powoda. Według powoda, wysokość czynszu dzierżawy za cały rok z góry płatna w miesiącu styczniu, narusza art. 699 k.c., zaś przyjęty w uchwale miesięczny termin wypowiedzenia umowy dzierżawy, pozostaje w sprzeczności z brzmieniem art. 704 k.c. oraz z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Pozwana wносиła o oddalenie powództwa. Zarzucała, że zaskarżona uchwała została podjęta zgodnie z prawem, większością głosów. Na zebraniu właścicieli E. S. oraz reprezentujący powodową spółkę R. W., nie zgłaszali zastrzeżeń ani też uwag do aneksu umowy z dnia 10 maja 2010 roku. Powodowa spółka odmówiła jednakże podpisania aneksu do wskazanej umowy oświadczając, że nie zgadza się z zapisem, co do terminu płatności oraz terminu wypowiedzenia dzierżawy. Zdaniem pozwanej zarzuty formułowane przez stronę powodową odnośnie uchwały są bezpodstawne, gdyż art. 699 k.c. oraz art. 704 k.c., na które powołuje się strona powodowa, nie mają zastosowania w niniejszej sprawie.

Wyrokiem z dnia 10 maja 2012 r. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy ustalił, że Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w M. składa się z 12 wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Powodowa spółka jest właścicielem 7 lokali mieszkalnych, posiadając łączny udział 57,97 % w częściach wspólnych nieruchomości i we współużytkowaniu wieczystym działki gruntu nr (...).

W dniu 10 maja 2010 roku Wspólnota zawarła z powódką reprezentowaną przez członka Zarządu spółki - E. S. umowę dzierżawy gruntu (działka budowlana) o powierzchni 63 m<sup>2</sup>, znajdującego się przy ul. (...) w M. - działka nr (...), na którym pobudowane są garaże, stanowiące własność powódki. Umowę zawarto od dnia 1 kwietnia 2010 r. na czas nieokreślony. Umowa przewidywała w § 4 czynsz dzierżawny w wysokości 3 zł za 1 m<sup>2</sup> tj. 189 zł miesięcznie. Paragraf 5 umowy przewidywał, że czynsz dzierżawny płatny będzie na podstawie rachunku z góry do dnia 15-go każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność. Paragraf 7 punkt 2 umowy uprawniał każdą ze stron do rozwiązania umowy z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec roku kalendarzowego.

W dniu 15 grudnia 2011 roku odbyło się zebranie właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w M.. Na zebraniu głosowano nad uchwałą nr (...) r. w sprawie zmiany zapisów umowy dzierżawy gruntu pod garażami z dnia 10 maja 2010 r. Proponowane w uchwale zmiany dotyczyły ustalenia czynszu dzierżawy w wysokości ryczałtowej w kwocie 2 268,00 zł rocznie (zmiana §4 umowy z dnia 10.05.2010 r.), terminu płatności - wg zmiany czynsz miał być płatny z góry w styczniu każdego roku na podstawie rachunku wystawianego rocznie przez Wspólnotę Mieszkaniową (§5). Kolejna zmiana dotyczyła terminu rozwiązania umowy. Według zmiany przewidziano jednomiesięczny termin wypowiedzenia umowy (§7 pkt 2). Wszyscy współwłaściciele zostali prawidłowo zawiadomieni o terminie zebrania właścicieli. Na wniosek właścicieli obecnych na zebraniu podjęto decyzję, że głosowanie nad uchwałą nr (...) odbędzie się według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Część głosów została oddana na zebraniu, dalsze głosowanie kontynuowano w drodze indywidualnego zbierania podpisów. Ostatecznie za podjęciem uchwały głosowało 4 właściciele, przeciwko uchwale głosowało 2 właściciele. Przeciwno uchwale głosował: E. S. (będący właścicielem jednego lokalu) oraz powodowa spółka reprezentowana przez Zarząd (będąc właścicielem 7 lokali). W skład Zarządu powodowej spółki wchodzi również E. S.. W dniu 30 grudnia 2011 roku Zarząd pozwanej przesłał powódce zawiadomienie, że uchwała nr (...) r. została podjęta częściowo na zebraniu w dniu 15 grudnia 2011 r. i w drodze indywidualnego zbierania podpisów. Powódka otrzymała zawiadomienie w dniu 4 stycznia 2012 roku. Powódka odmówiła podpisania uchwały i w ciągu 6 tygodni od otrzymania zawiadomienia zaskarżyła wskazaną uchwałę do Sądu.

Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika ponadto, że Przedsiębiorstwo (...) spółka z o.o. w M. prowadzi działalność gospodarczą, której przedmiotem jest głównie produkcja budowlana i instalacyjno-montażowa, prowadzenie działalności handlowej, produkcja wyrobów branży metalowej, drzewnej, tworzyw sztucznych, świadczenie usług w zakresie: projektowania, budownictwa, nadzoru budowlanego, informatyki, wypożyczynku, pośrednictwo i obrót nieruchomościami i gruntami itp.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd Okręgowy zważył, że powództwo o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 15 grudnia 2011 roku jest bezzasadne.

Odwołując się do treści art. 25 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 ze zm.), Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że żądanie uchylenia uchwały może być oparte na twierdzeniu o jej sprzeczności z prawem albo z umową właścicieli lokali. Podstawę zaskarżenia stanowi również naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenie interesów właściciela lokalu w inny sposób.

Uznając materiał dowodowy zebrany w sprawie za bezsporny Sąd Okręgowy ustalił, że uchwała nr (...) została podjęta przy zapewnieniu wszelkich procedur formalnych związanych z prawidłowym zawiadomieniem właścicieli o terminie zebrania oraz zgodnie z zasadami głosowania. Na marginesie zauważył jedynie, że możliwość głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, przewidziana w art. 23 ustawy o własności lokali została wprowadzona w celu zapewnienia właścicielom wszystkich lokali wpływu na decyzje dotyczące nieruchomości wspólnej. W tym zakresie żadna ze stron nie zgłaszała zastrzeżeń.

Odnosząc się do argumentacji powoda jakoby zaskarżona uchwała pozostawała w sprzeczności z art. 699 k.c. i art.704 k.c. Sąd nie dopatrył się niezgodności zapisów wskazanych w uchwale z treścią tychże przepisów. Zgodnie, bowiem z brzmieniem art. 699 k.c. ustawodawca pozostawił stronom swobodę w określeniu terminów płatności czynszu dzierżawnego. Artykuł 704 k.c. z kolei nie będzie miał zastosowania, gdyż dotyczy gruntów rolnych. Kwestia wypowiedzenia umowy dzierżawy również może być kształtowana w myśl zasady swobody zawierania umów zgodnie z art. 673 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Powyższe wskazuje, że zarzut powoda jakoby uchwała z dnia 15 grudnia 2011 r. nr (...) pozostawała w sprzeczności z prawem, jest nieuzasadniony. Zdaniem Sądu Okręgowego, niezasadne są również twierdzenia powoda, dotyczące tego, iż zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Powód poza gołosłownymi twierdzeniami w tym zakresie, nie podał żadnych dowodów na tą okoliczność. Przeciwnie zdaniem Sądu zebrany materiał dowodowy w sprawie wskazuje, iż zapis dotyczący płatności czynszu dzierżawnego z góry - rocznie, usprawnia zarządzanie nieruchomością wspólną. Oznacza to, bowiem wpływ znacznej kwoty do kasy wspólnoty i daje możliwość zaplanowania na ten czas jakiejś inwestycji np. remontu urządzeń wspólnych. Daje też możliwość zabezpieczenia środków finansowych na ewentualne awarie itp. Co do twierdzeń powoda, iż zaskarżona uchwała narusza interesy powoda, jako dzierżawcy w zakresie płynności finansowej firmy, Sąd Okręgowy wskazał, że powód profesjonalnie zajmuje się prowadzeniem działalności gospodarczej i czerpie z tego tytułu zyski. Kapitał zakładowy powodowej spółki wynosi 145 900 złotych. Nie wydaje się zatem aby kwota 2 268 złotych rocznie tytułem czynszu dzierżawnego, była kwotą, która mogłaby zakłócić funkcjonowanie powodowej spółki. W świetle powyższego o ile dla powodki ustalenie czynszu płatnego z góry na poziomie 2 268 zł rocznie, nie wydaje się być kwotą znaczącą, to z punktu widzenia pozwanej, której działalność nie jest skoncentrowana na zysku, takie ustalenie umowne sprzyja uprawieniu w jej zarządzaniu.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wywiódł powód, zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

a) przepisu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię i w rezultacie nie zastosowanie tego przepisu oraz przyjęcie, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy brak jest podstaw do uchylenia uchwały nr (...) r. ;

b) przepisu art. 699 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i w rezultacie zastosowanie tego przepisu w sposób odbiegający od uregulowań prawnych tego przepisu i w rezultacie przyjęcie przez Sąd w zaskarżonym wyroku, że czynsz dzierżawny może być płatny z góry, gdy naruszony przepis w sposób nie budzący wątpliwości interpretacyjnych określa w art.699 k.c., że czynsz dzierżawny jest płatny z dołu, a nie z góry jak to przyjmuje Sąd,

c) przepisu art.704 k.c. przez jego błędną wykładnię i w rezultacie przyjęcie, że ma on w całości zastosowanie tylko do gruntów rolnych;

2. błędną subsumcją stanu faktycznego, przez przyjęcie, że uchwała Nr (...) nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz zasad współżycia społecznego i usprawiedliwionych interesów powoda.

Wskazując na powyższe apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i jego zmianę przez uchylenie uchwały nr (...) z dnia 15 grudnia 2011 r. w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu wg norm przepisanych za obie instancje ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach instancji odwoławczej.

W uzasadnieniu powód podniósł, że grunt pod garażami będącymi własnością powoda, będący przedmiotem zaskarżonej przez powoda uchwały nie jest gruntem rolnym ale „inną dzierżawą” w rozumieniu przepisu art. 704 k.c. i w związku z tym nie można odmówić zastosowania tego przepisu w przedmiotowej sprawie dla ustalenia terminu wypowiedzenia dzierżawy. Powód nie widzi uzasadnienia do zastosowania w sprawie przepisu art. 673 ust. 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. W ocenie skarżącego istotne znaczenie w sprawie ma to, że w toku postępowania sądowego pozwana w swoim piśmie procesowym z dnia 4 kwietnia 2012 r. m.in. podnosi, że wspólnota po otrzymaniu i zapoznaniu się z pozwem na zebraniu Wspólnoty w dniu 28 marca 2012 r. dokonała zmiany w umowie w § 5 poprzez ustalenie, że płatność czynszu ustala się w dwóch ratach - w terminie do 30 czerwca za 6 miesięcy i do 31 grudnia za kolejne 6 miesięcy każdego roku oraz w §7 pkt 2 poprzez przyjęcie terminu wypowiedzenia. Oświadczenie to pozwanej zostało pominięte przez Sąd orzekający w sprawie, mimo, że ma ono istotne znaczenie w kwestii bezzasadności i nie zgodności z prawem zaskarżonej przez powoda uchwały. Fakt ustalenia miesięcznego wypowiedzenia umowy dzierżawy gruntu, na którym są posadowione garaże powoda niezbicie świadczy o tym, że zostają naruszone interesy powoda jako dzierżawcy z przyczyn wyżej podanych.

#### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja powoda okazała się bezzasadna.

Ustalenia faktyczne, które zostały dokonane przez Sąd Okręgowy w oparciu o przeprowadzone dowody należy uznać za prawidłowe i ustalenia te jako takie Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne, co czyni zbędnym ich ponowne przytaczanie w tym miejscu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 roku, V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40).

Apelacja powódki, nie podważając dokonanych w sprawie ustaleń, zarzuca naruszenie przepisów prawa materialnego. Zarzuty w tym zakresie Sąd Apelacyjny uznaje za chybione.

Przede wszystkim nie ma racji apelująca, zarzucając naruszenie przepisów art. 699 i 704 k.c. Powódka konsekwentnie nie dostrzega, że przepisy te mają charakter przepisów dyspozytywnych co oznacza, iż regulacja nimi przewidziana znajdzie zastosowanie jedynie w przypadku braku odmiennych ustaleń umownych. Z powyższego wynika zatem, że uregulowanie stosunku prawnego pozwanej z powódką mogło odbyć się w sposób przewidziany w uchwale, w szczególności mylnie zarzuca powódka, iż w świetle art. 699 k.c. nie jest możliwe określenie płatności czynszu – z góry, bowiem prawidłowo dokonana literalna wykładnia przepisu również nie wyklucza odmiennego uregulowania powyższej kwestii przez strony. O ile zgodzić należy się z powódkę, że w realiach niniejszej sprawy mamy do czynienia z inną dzierżawą w rozumieniu art. 704 k.c. do której nie znajdzie zastosowania przepis art. 673 ust. 2 (choć – wbrew odmiennemu stanowisku apelacji - znajdzie zastosowanie przepis art. 673 ust. 1 i 3 w zw. z art. 694 k.c.), o tyle również i w tym zakresie – co do ustalenia okresu wypowiedzenia umowy – strony mogą w drodze porozumienia określić inny, w tym także roczny, termin wypowiedzenia.

W konsekwencji powyższego stwierdzić należy, że nie została spełniona jedna z przesłanek uchylenia uchwały stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokalu tj. sprzeczność uchwały z prawem. Zaskarżona uchwała nie jest także niezgodna z prawem z przyczyn formalnych. Prawidłowość głosowania nad jej przyjęciem według zasady jeden właściciel – jeden głos nie była kwestionowana i w sposób nie budzący wątpliwości wynika z przedłożonych dokumentów.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego powódka nie wykazała również aby zaskarżona uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną bądź też w inny sposób naruszała interesu skarżącego. Przede wszystkim podkreślenia wymaga, że nie jest możliwe ani celowe opracowanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane jako naruszające zasady prawidłowego zarządzenia nieruchomością wspólną oraz interesy właściciela. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzenia nieruchomością wspólną i słuszne interesy skarżącego właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 29 sierpnia 2012 r., sygn. I ACa 452/12, LEX nr 1217763). W doktrynie podnosi się, iż Sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale (por. Adam Doliwa, Prawo mieszkaniowe, Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck, rok 2006, wyd. 3). Podkreślić w tym miejscu należy, iż głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzenia nieruchomością wspólną.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, Sąd Apelacyjny w całości podziela stanowisko zajęte przez Sąd pierwszej instancji w tym zakresie. Niespornie uchwała przewiduje zmianę zawartej z powódką umowy poprzez wprowadzenie zmian w zakresie sposobu płatności czynszu oraz terminu wypowiedzenia umowy. Wysokość czynszu natomiast pozostaje niezmienną. Powódka nie powoływała się przy tym na to aby jednorazowa płatność w kwocie 2 268 zł miała przysparzać powódce jakichkolwiek trudności. Powódka nie wyjaśniła również w jaki sposób wprowadzenie miesięcznego okresu wypowiedzenia narusza jej interesy. Odwoływanie się do braku możliwości uregulowania stosunków z osobami trzecimi – wynajmującymi garaże od powódki – uznać należy za mało przekonujące. Słusznie natomiast Sąd Okręgowy wskazał na to, iż zmiany ułatwiają zarządzenie Wspólnotą bowiem zapewniają powódce jednorazowe świadczenie w określonej wysokości, umożliwiając rozplanowanie wydatkowania powyższej sumy w ciągu roku. W ocenie Sądu Apelacyjnego, powódka zdaje się przy tym nie dostrzegać, iż zaskarżona uchwała nie modyfikuje w sposób automatyczny treść stosunku prawnego między stronami. Wejście w życie aneksu w brzmieniu wynikającym z uchwały wymaga zgody powódki. Powódka, nie zgadzając się na podpisanie aneksu w kształcie wynikającym z zaskarżonej uchwały, może odmówić jego podpisania co oznacza, iż umowa obowiązywać będzie nadal w pierwotnym brzmieniu a pozwana zachowa prawo do jej rozwiązania z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia. Jak wynika z odpowiedzi na pozew, a na co zwraca uwagę w apelacji powódka, pozwana elastycznie podchodzi do kwestii zmiany, co oznacza, iż przed ostatecznym podpisaniem aneksu do umowy (bądź też zmiany umowy) możliwa jest zmiana jej stanowiska. Nie jest jednakże możliwe ukształtowanie ostatecznej treści umowy poprzez orzeczenie Sądu do czego de facto prowadziłaby ingerencja Sądu w treść zaskarżonej uchwały.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Apelacyjny, działając na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako oczywiście bezzasadną.

SSA M. Gawinek SSA D. Ryszał SSO del. Wiesława Buczek - Markowska