

Sygn. akt I ACa 5/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Bogusław Dobrowolski (spr.)
Sędziowie	:	SA Jarosław Marek Kamiński SO del. Jolanta Fedorowicz
Protokolant	:	Sylwia Radek - Łuksza

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. M.**

przeciwko **(...)w B.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 8 listopada 2013 r. sygn. akt I C 857/13

I. oddala apelację;

II. nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Białymstoku na rzecz adwokata R. M. kwotę 135 złotych podwyższoną o należny podatek od towarów i usług tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 135 złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.

UZASADNIENIE

J. M. wystąpił przeciwko (...) w B. z pozwem o uchylenie uchwały nr (...) dotyczącej likwidacji zabudów balkonów budynku mieszkalnego pod tym adresem. Według powoda zabudowa balkonów należących do lokalu mieszkalnego nr (...) została wykonana bez zgody Wspólnoty i narusza jego prawa jako właściciela lokalu sąsiedniego, gdyż zabudowa ta ogranicza nieprzyjemne i szkodliwe zapachy oraz budynek potrzebuje remontu”. Jako podstawę prawną roszczenia wskazał na art. 25 ust. 1 w zw. z art. 22 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zdaniem

powoda uchwała ta narusza art. 22 ust. 1 i 3 tej ustawy, gdyż została podjęta w zakresie kompetencji zarządu – w zakresie czynności zwykłego zarządu – argumentacja z art. 22 ust. 3 ustawy. Uchybia ona także art. 22 ust. 3, gdyż przepis ten dla nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej wymaga zgody Wspólnoty. Tymczasem ani lokator, ani właściciel lokalu nr (...), nie uzyskali wymaganej zgody na dokonanie przebudowy balkonu.

Pozwana(...) w B., reprezentowana przez ustanowionego do jej reprezentacji kuratora, wniosła o oddalenie powództwa. Twierdziła, że uchwała, której uchylecia żąda powód nie istnieje, gdyż nie została podjęta ponieważ przeciwko jej podjęciu głosował większościowy właściciel – Gmina B. – Zarząd Mienia (...).

Sąd Okręgowy w Białymstoku wyrokiem z dnia 8 listopada 2013r., sygn. I C 857/13, oddalił powództwo nakazuje wypłacić ze Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w Białymstoku na rzecz adwokata R. M. kwotę 180 zł powiększoną o należny VAT tytułem nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu oraz na rzecz adwokata M. P. kwotę 180 zł powiększoną o należny VAT tytułem opłaty za czynności kuratora. Zgodnie z ustaleniami tego Sądu powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku wielorodzinnym przy ul. (...) w B.. Właścicielem pozostałych mieszkań znajdujących się w tym budynku jest Gmina B. – Zarząd Mienia (...). W skład zarządu (...) wchodzi powód oraz I. M.. Zarządcą Wspólnoty jest natomiast (...) Spółka z o.o. w B..

Z inicjatywy powoda, przeciwnego dokonywaniu przez mieszkańców (najemców lokali komunalnych) zabudowy balkonów, poddano pod głosowanie (...) projekt uchwały nakazującej rozbiórkę zabudowy wszystkim tym, którzy nie posiadają pozwolenia na jej wykonanie. W sytuacji braku dobrowolnej rozbiórki, jej likwidacja miałaby zostać wykonana na koszt posiadacza mieszkania w ciągu miesiąca od otrzymania zawiadomienia w tym przedmiocie. Głosowanie nad projektem przeprowadził zarządca (...) w drodze indywidualnego zbierania głosów, a jego prawidłowość nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Zawiadomieniem z dnia 14 kwietnia 2013 r. zarządca poinformował powoda, że w głosowaniu, które odbyło się w dniu 11 kwietnia 2013 r. (...)nie podjęła uchwały nr (...) w sprawie likwidacji balkonów w budynku przy ul. (...) w B..

Sąd Okręgowy następnie odniósł się do kwestii reprezentacji pozwanej (...) w niniejszym procesie. Wskazał na art. 21 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. W niniejszej sprawie powodem był jeden z członków zarządu pozwanej (...)co wykluczało jego udział po jej stronie, jako członka jej organu reprezentacji. Pomiędzy powodem, a (...), której jest członkiem zarządu, występuje przynajmniej potencjalny konflikt interesów, co wyklucza jego udział w procesie w zasadzie po obu stronach procesowych. W tej sytuacji Sąd Okręgowy, kierując się art. 202 zd. 3 k.p.c. i art. 69 k.p.c., ustanowił dla pozwanej kuratora.

Sąd ten w dalszej kolejności stwierdził, iż głosowanie nad uchwałą nr (...) odbyło się, zgodnie z art. 23 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, w drodze indywidualnego zbierania głosów. Większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, Wspólnota podjęła tzw. uchwałę negatywną, to jest uchwałę o odmowie podjęcia uchwały o zobowiązaniu mieszkańców budynku do likwidacji zabudów balkonów. Sąd Okręgowy wskazał na pogląd Sądu Apelacyjnego w Lublinie wyrażony w wyroku z dnia 6 kwietnia 2011 r., sygn. akt I ACa 103/11 (LEX nr 798065), że przepis art. 25 ust. 1 u.w.l. nie ogranicza prawa zaskarżenia uchwał jedynie do tych, które pozytywnie rozstrzygają dany problem, oraz że wszystkie decyzje współwłaścicieli nieruchomości wspólnej, jej dotyczące, podejmowane są w formie uchwał. W związku z tym uchwała o odmowie podjęcia uchwały w brzmieniu zaproponowanym przez powoda, istnieje i może być przedmiotem pozwu o uchylenie.

Sąd Okręgowy analizując przedmiot uchwały, jakim jest odmowa zobowiązania mieszkańców budynku do likwidacji zabudowy balkonów doszedł do wniosku, że należy on do kategorii czynności przekraczających zwykły zarząd w rozumieniu art. 22 ust. 1 w zw. z ust. 3 ustawy o własności lokali. Wskazał na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 10/08 (Lex nr 348085), według którego elementy architektonicznej konstrukcji balkonu trwale połączone z bryłą budynku i na ogół usytuowane na zewnątrz w stosunku do przestrzeni wykorzystywanej do wyłącznego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez osoby zamieszkałe w lokalu uznać należy za takie części budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu, zatem - na podstawie art. 3 ust. 2

u.w.l. - powinny być kwalifikowane jako stanowiące nieruchomości wspólną. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że skoro zabudowa balkonu opiera się na jego ścianie zewnętrznej, konstrukcyjnej, należącej do elewacji budynku, ma związek z nieruchomością wspólną, do której elewacja należy. W rezultacie więc, kwestia zobowiązania posiadacza mieszkania do usunięcia zabudowy z elementu elewacji budynku i zarazem jego części konstrukcyjnej, wykracza poza zakres czynności zwykłego zarządu i winna być przez Wspólnotę rozstrzygana w drodze uchwały. Taka też sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska powoda, że kwestionowana uchwała została podjęta sprzecznie z art. 22 ust. 1 i 3 ustawy o własności lokali. Jednocześnie nie dopatrywał się, by była ona sprzeczna z innymi przepisami prawa, czego powód zresztą nie podnosił.

Dlatego Sąd Okręgowy oddalił powództwo na mocy art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu oraz kosztach kuratora dla pozwanej, orzekł zaś zgodnie z § 2 ust. 3 w zw. z § 11 ust. 1 pkt 1 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.

Apelację od tego wyroku wywiódł powód. Zaskarżył go w całości i zarzucił Sądowi Okręgowemu:

1/ naruszenie prawa materialnego tj. art. 25 ust. 1 w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 5 w zw. z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000.80.903 z późn. zm.) poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że uchwała nr(...) w przedmiocie likwidacji zabudów balkonów należących do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w B. nie jest sprzeczna z przepisem art. 22 ust. 1 i 3 ustawy, ani z innymi przepisami, podczas gdy uchwała nr (...) jest sprzeczna z przepisami prawa, tj. art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy albowiem sankcjonuje stan niezgodny z prawem- nie zobowiązuje do usunięcia zabudowy balkonowej, do dokonania której nie uzyskano zgody wyrażonej w uchwale Wspólnoty o czym mówi art. 22 ust. 3 pkt 5, ustawy,

2/ naruszenie prawa materialnego tj. art. 25 ust. 1 w zw. z art. 22 ust. 1 i ust. 3 pkt 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez błędną wykładnię i uznanie, że uchwała nr (...) należy do kategorii czynności przekraczających zwykły zakres czynności, stąd winna być podjęta przez Wspólnotę w drodze uchwały, podczas gdy z ugruntowanego stanowiska doktryny i judykatury wynika, że uchwała nr(...) należy do kategorii czynności zwykłego zarządu, albowiem ma charakter czynności zachowawczych i z założenia zmierza do ochrony wspólnego prawa, a zatem podjęcie uchwały przysługuje zarządowi, a przekazanie kompetencji do podjęcia uchwały nieuprawnionemu organowi- wspólnocie, stanowi prawnie niedopuszczalne ograniczenie swobody zarządu w podejmowaniu przez niego decyzji, a nadto uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną,

3/ naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na treść wyroku, tj. art. 233 kpc poprzez nierozważenie w sposób wszechstronny zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci twierdzeń strony wyrażonych w piśmie procesowym z dnia 26 czerwca 2013 r., w którym podniósł on, że uchwała nr (...) narusza przepis art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali, który dla nadbudowy lub przebudowy nieruchomości wspólnej wymaga zgody Wspólnoty mieszkaniowej, powtórzonych na rozprawie dnia 25 października 2013 r.

Na podstawie tych zarzutów powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienia powództwa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest nieuzasadniona.

Przedmiotem niniejszej sprawy jest oparte na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności roszczenie powoda żądającego uchylecia uchwały pozwanej (...nr (...)w przedmiocie likwidacji zabudów balkonów budynku mieszkalnego. Zgodnie z listą głosowania za podjęciem tej uchwały głosował powód, zaś przeciwko niej Gmina B., posiadająca 96,3% udziałów (k. 5 odw.). Uchwała ta więc nie zapadła większością, o której mowa w art. 23 ust. 2 ustawy w własności lokali.

Kwestia zaskarżenia tzw. negatywnych uchwał podmiotów zbiorowych różnie jest postrzegana w praktyce sądowej. Reprezentowane są stanowiska, zgodnie z którymi uchwały podjęte bez wymaganej większości głosów są uchwałami nieistniejącymi (por. wyrok Sadu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006r., I CK 336/05 zbiór Lex nr 424423, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 marca 2012r., I ACa 2012r., LexPolonica nr 3941006). Z drugiej strony wskazuje się, że uchwały negatywne mogą być przedmiotem zaskarżenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 2013r., V CSK 311/12- zbiór Lex nr 1331380, wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 6 kwietnia 2011r., I ACa 103/11- zbiór Lex nr 798065). Konsekwencją przyjęcia pierwszego z przedstawionych stanowisk byłby wniosek o niezasadności powództwa w niniejszej sprawie bez konieczności badania jego merytorycznej zasadności. Z kolei aprobatą drugiego z nich oznaczałaby konieczność ustosunkowania się do zarzutów zawartych w pozwie.

Sąd Apelacyjny nie przesądzając trafności każdego z tych stanowisk doszedł w niniejszej sprawie do wniosku, iż charakter niniejszej sprawy wymaga ustosunkowania się do podstaw wskazanych w powództwie. Powód początkowo powoływał się w niniejszej sprawie na to, iż kwestia usunięcia zabudów balkonów należy do kategorii czynności zwykłego zarządu należących do kompetencji zarządu i w konsekwencji ingerencja wspólnoty stanowiła naruszenie art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zdaniem Sadu Apelacyjnego powyższy wniosek byłby uzasadniony w sytuacji, gdy doszło do podjęcia pozytywnej uchwały wspólnoty naruszającej kompetencje zarządu. W niniejszej sprawie z taką sytuacją nie mamy do czynienia albowiem negatywna uchwała ze swej istoty nie ingeruje w uprawnienia zarządu. Z kolei zbyt daleko idące jest stanowisko skarżącego zawarte w apelacji, iż przedmiotowa negatywna uchwała będzie wiążąca dla zarządu, uniemożliwiając mu podjęcia działań leżących w jego gestii.

Powód w niniejszej sprawie ponadto powoływał się także na to, iż przedmiotowa uchwała narusza art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali albowiem sankcjonuje stan niezgodny z prawem ponieważ dokonanie zabudowy balkonów wymagało zgody wspólnoty, która nie została udzielona. W tym miejscu wskazać należy na zeznania świadka J. C., według którego zabudowa balkonów nie jest sprzeczna z prawem, zaś prawo budowlane nie wymaga na nie pozwolenia (k. 61). Powód skutecznie nie zakwestionował tych zeznań. Ponadto zgodnie z regułą określona w art. 6 kc nie udowodnił, iż sporne zabudowy balkonów, z uwagi na swój charakter, wymagały uprzedniego zezwolenia odpowiednich władz oraz stanowiły nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, o której mowa w w/w art. 22 ust. 3 pkt 5 ustawy o własności lokali. Jeżeli uznać, iż pozwana wspólnota odmawiając podjęcia pozytywnej uchwały w przedmiocie usunięcia zabudów balkonów działała w zakresie swych kompetencji (decydowania o czynnościach przekraczających zakres zwykłego zarządu), to jej stanowisko może być podważone na drodze stosownego żądania opartego na podstawie art. 24 ustawy o własności lokali. W przepisie tym chodzi o sprawy ważne z zakresu przekraczającego zwykły zarząd i umożliwia on zarządowi bądź zarządcy wymuszenie na właścicielach lokali wywiązanie się z obowiązku utrzymania nieruchomości w należyтым stanie oraz rozwiązywanie spornych spraw na drodze sądowej (E. Bończak- Kucharczyk – komentarz do art. 24 ustawy o własności lokali).

Zatem ustawa o własności lokali przewiduje możliwość dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w sytuacji negatywnego stanowiska większości właścicieli lokali. Możliwość tę także należy brać pod uwagę przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy.

Z uwagi na powyższe nie można zgodzić się z powodem, iż kwestionowana uchwała powinna być uchylona z powodu jej niezgodności z prawem lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego powód nie wykazał także, iż kwestionowana uchwała narusza jego interes. Wprawdzie kwestia ta nie została podniesiona w apelacji tym niemniej nie zostały przedstawione wnioski dowodowe, które umożliwiałyby weryfikację wcześniejszego stanowiska powoda w tym względzie.

Reasumując, Sąd Apelacyjny uznał, iż zaskarżony wyrok Sądu I instancji oddalający powództwo nie narusza art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Dlatego apelacja powoda została oddalona na mocy art. 385 kpc.

O kosztach procesu Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z § 2 ust. 3 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 18 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013r., nr 461).