

Sygn. akt I ACa 897/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Maria Iwankiewicz
Sędziowie:	SA Eugeniusz Skotarczak (spr.) SA Agnieszka Sołtyka
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy Miasto K. - Zarządu (...) w K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 25 września 2014 r., sygn. akt I C 212/14

I. oddala apelację,

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Agnieszka Sołtyka Maria Iwankiewicz Eugeniusz Skotarczak

Sygn. akt I ACa 897/14

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Koszalinie wyrokiem z dnia 25 września 2014 roku po rozpoznaniu sprawy z powództwa Gminy Miasto K. – Zarządu (...) w K. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w K. o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że w dniu 11.03.2014 roku poddano pod głosowanie uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w K. w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie prac budowlanych w celu zasilenia

w energię elektryczną lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku Wspólnoty. Za przyjęciem uchwały głosował jeden właściciel posiadający 17,91 % udziałów we współwłasności nieruchomości. Pozostali współwłaściciele byli albo przeciwko uchwale (60,05 %) albo nie oddali głosu (22,04 %). W § 2 dokumentu stwierdzającego wyniki głosowania stwierdzono, że uchwała nie została podjęta (por. kopie dokumentów k. 14 i 15).

Zdaniem Sądu z powyższego jednoznacznie wynika, że powództwo o uchylenie uchwały nr (...) pozwanej wspólnoty jest bezprzedmiotowe, gdyż uchwała ta, wobec nieuzyskania większości głosów właścicieli lokali, nie została w ogóle podjęta. W myśl art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali. Zaskarżona uchwała takiej większości bezspornie nie uzyskała. W ocenie sądu nie jest logiczne a przez to uprawnione wnioskowanie, że skoro nie uzyskała większości uchwała o wyrażeniu zgody na wykonanie określonych w niej prac budowlanych to tym samym podjęta została uchwała o niewyrażeniu zgody na wykonanie tych prac. Sąd zwrócił uwagę, że w treści protokołu dokumentującego podejmowanie uchwały nr (...) wpisano informację, że Uchwała nie została podjęta (k. 14, § 2).

Sąd w niniejszej sprawie nie zgodził się z interpretacją podobnego stanu faktycznego dokonaną przez Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 6.04.2011 r. w sprawie I ACa 103/11 (LEX nr 798065) na które to orzeczenie powołała się powódka, gdzie wskazano, że brak większości głosów za uchwałą o wyrażeniu zgody na wykonanie remontu oznacza podjęcie decyzji o odmowie wyrażenia tej zgody. W ocenie Sądu, interpretacja taka jest sprzeczna z treścią powołanego art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Mając powyższe na uwadze, skoro brak jest substratu zaskarżenia, pozew o uchylenie uchwały, która nie została podjęta, zdaniem Sądu podlegał oddaleniu.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 108 §1 kpc oraz art. 98 §1 w zw. z art. 99 kpc w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka.

Zaskarżyła wyrok w całości zarzucając mu:

- 1) obrazę przepisów prawa materialnego tj. art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. j.t. ze zm.) poprzez przyjęcie, że przepis ten ogranicza prawo zaskarżenia uchwał do sądu jedynie do tych, które pozytywnie rozstrzygają dany problem,
- 2) naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, to jest naruszenie przepisu art. 321 kpc poprzez nierozpoznanie powództwa co do istoty albowiem Sąd I instancji nie odniósł się do przesłanek zaskarżenia uchwały,
- 3) naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy to jest naruszenie przepisu art. 233 kpc poprzez ustalenie wbrew znajdującym się w aktach sprawy dokumentom, że zaskarżona uchwała nie istnieje.

Wskazując na zarzuty powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania – przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów procesu.

W odpowiedzi na apelację pozwana wspólnota wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powódki nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny w całości podziela ustalenia i rozważania Sądu I instancji. Tym samym nie podziela stanowiska apelującej polegającego na twierdzeniu, że Sąd I instancji naruszył art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o

własności lokali poprzez przyjęcie, że przepis ten ogranicza prawo zaskarżenia uchwał do sądu jedynie do tych, które pozytywnie rozstrzygają ten problem.

Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska zawartego w orzeczeniach Sądów Apelacyjnych w Lublinie, Gdańsku i Białymstoku powoływanych w pozwie i apelacji przez powódkę, z którego wynika, że na gruncie przepisu art. 25 ustawy o własności istnieje możliwość zaskarżenia tzw. uchwały negatywnej.

Możliwość taka miałaby istnieć wówczas, gdy przy głosowaniu wspólnoty nad określoną uchwałą większość głosów członków wspólnoty – właściciele lokali głosuje przeciwko podjęciu uchwały o określonej treści.

Przyjęcie tego stanowiska jest przede wszystkim sprzeczne z treścią art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, z którego jednoznacznie wynika, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali.

Istotą zatem podjęcia określonej uchwały jest konieczność uzyskania większości głosów głosujących.

Skoro niespornym jest, że uchwała nr (...) z dnia 11.03.2014 roku uzyskała jedynie głos jednego właściciela posiadającego 17,91% udziałów (powódki) we współwłasności nieruchomości, to oznacza, że uchwała taka nie została podjęta, co potwierdza protokół głosowania nad tą uchwałą (k. – 14-15).

Tym samym za bezzasadny należy uznać zarzut powódki naruszenia art. 233 kpc polegającego na błędnym ustaleniu wbrew znajdującym się w aktach sprawy dokumentom, że zaskarżona uchwała nie istnieje.

Skoro większość głosujących właścicieli lokali była przeciw podjęciu uchwały (...) w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie prac budowlanych w celu zasilenia w energię elektryczną lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku wspólnoty to znaczy, że taka uchwała nie została podjęta. Nie znaczy to jednak, że została podjęta tzw. uchwała negatywna o braku wyrażenia zgody na powyższe prace, gdyż nie uchwała o takiej treści była przedmiotem głosowania.

W niniejszej sprawie zasadnie Sąd I instancji ustalił, że wobec braku substratu zaskarżenia (braku uchwały o treści wskazywanej przez apelującą) powództwo o uchylenie uchwały należało oddalić jako sprzeczne z treścią art. 25 ust. 1 (brak uchwały) oraz art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali (brak większości głosów za uchwałą nr (...)).

W tej sytuacji wbrew zarzutom apelującej należy mówić o uchwale nieistniejącej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23.02.2006 r. I CK 336/05, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6.03.2012 r. I ACa 961/11).

Zgodnie z treścią powyższych orzeczeń uchyleniu podlegać może jedynie uchwała podjęta, a więc taka, za którą głosowała większość właścicieli lokali, co w niniejszej sprawie (a jest to okoliczność niesporna), nie miało miejsca.

Sąd Apelacyjny rozumie intencje, którymi kierowały się Sądy Apelacyjne w Białymstoku, Gdańsku i Lublinie przy wydawaniu orzeczeń powoływanych przez powódkę, jak i przez nią samą, na co wskazuje w apelacji.

Nie można bowiem wykluczyć sytuacji w której właściciele lokali nie wyrażą zgody na podjęcie uchwały o określonej treści np. z powodów pozamerytorycznych lub sprzecznych z obiektywnym interesem wspólnoty.

Na gruncie ustawy o własności lokali brak jest jednak podstaw do interpretacji przepisów wskazywanej przez powódkę, niezależnie od przyczyn dla których pozwana wspólnota odmówiła podjęcia uchwały nr (...).

W związku z powyższym wskazać należy, że przyjęcie pozytywnej interpretacji przepisu art. 25 o własności lokali w stosunku do tzw. negatywnej uchwały nr (...) nie byłoby dla powódki żadnym istotnym merytorycznym rozwiązaniem, gdyż w przypadku uchylenia takiej uchwały (przeciwnej wykonania określonych prac remontowych) powódka znajdzie się niejako w pozycji wyjściowej, gdyż takie uchylenie nie pozwoli nadal na wykonywanie tych prac. Uchyliłoby bowiem jedynie brak zgody nie dając jednak zgody na jej dokonanie.

Podkreślić tutaj należy charakter powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty (art. 25 ustawy o własności lokali).

Powództwo takie bowiem ma na celu wyłącznie uchylenie podjętej uchwały tj. zniweczenie stosunków prawnych wynikających z tej uchwały, a jego przedmiotem nie jest natomiast zobowiązanie pozwanej wspólnoty do określonego zachowania, w szczególności Sąd nie może w wyroku zobowiązywać wspólnoty do podjęcia uchwały o określonej treści, czy wymóc na niej w żaden inny sposób podjęcia w przyszłości uchwały o treści zgodnej z żądaniem powoda. Podobne stanowisko przyjął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 27 lutego 2001 roku, sygn. akt V CZ 4/01.

Za bezzasadny należy uznać również zarzut naruszenia art. 321 kpc poprzez nierozpoznanie istoty sprawy, gdyż Sąd I instancji ustalając brak podjęcia uchwały, która miałaby być uchylona, istotę sprawy rozpoznał.

W tej sytuacji mając powyższe rozważania na uwadze Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki jako bezzasadną na podstawie art. 385 kpc.

Orzeczenie o kosztach Sąd Apelacyjny oparł na podstawie art. 98 § 1 kpc w związku z § 10 ust.1 pkt 1 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 490).

SSA E.Skotarczak SSA M.Iwankiewicz SSA A.Sołyka