

Sygn. akt I ACa 734/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Danuta Jezierska (spr.)
Sędziowie:	SSA Ryszard Iwankiewicz SSA Edyta Buczkowska – Żuk
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa D. S. i W. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w M.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 22 maja 2015 roku, sygn. akt I C 589/14

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSA E. Buczkowska – Żuk SSA D. Jezierska SSA R. Iwankiewicz

Sygn. akt: I ACa 734/15

UZASADNIENIE

Powodowie D. S. i W. S. wnieśli o uchylenie uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...), nieruchomości nr (...) przy ul. (...) w M., które odbyło się 11 kwietnia 2014 r. wskazując, że zostały one podjęte niezgodnie z przepisami ustawy o własności lokali.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości nr (...) przy ul. (...) w M. wniosła o oddalenie powództwa zarzucając brak legitymacji czynnej powodów w procesie, nadto że uchwały zostały podjęte zgodnie z przepisami prawa.

Wyrokiem z dnia 22 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo o uchylenie uchwał i kosztami procesu obciążył strony w zakresie poniesionym.

Sąd Okręgowy ustalił, że prawomocnym wyrokiem z dnia 16 maja 2003 r., w sprawie I C 1406/01, Sąd Okręgowy w Szczecinie, zobowiązał pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w M., do złożenia oświadczenia woli następującej treści: Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w M. oświadcza, że dokonuje zniesienia współwłasności nieruchomości miejskiej, zabudowanej domem mieszkalnym, położonej w M., przy ul. (...), oznaczonej Nr-em działki (...), o powierzchni 3.936 m⁽²⁾, dla której w Sądzie Rejonowym w Świnoujściu prowadzona jest księga wieczysta Nr KW (...), w ten sposób, że ustanawia w budynku położonym na działce Nr (...) w M., przy ul. (...), na rzecz W. i D. S. odrębną własność lokalu mieszkalnego Nr (...), o powierzchni użytkowej 66,30 m⁽²⁾ wraz z przynależnymi komórkami lokatorskimi(...) o powierzchni użytkowej 10,90 m⁽²⁾, garażu Nr (...) o powierzchni użytkowej 18 m⁽²⁾; z którymi to lokalami związane są należące do powodów udziały w częściach wspólnych budynku i we własności działki gruntu wynoszące 109/10000 dla lokalu mieszkalnego i 25/10000 dla garażu. Powodowie nie założyli księgi wieczystej dla stanowiącego odrębną własność lokalu mieszkalnego Nr (...), o powierzchni użytkowej 66,30 m⁽²⁾ wraz z przynależnymi komórkami lokatorskimi (...) o powierzchni użytkowej 10,90 m⁽²⁾, garażu Nr (...) o powierzchni użytkowej 18 m⁽²⁾; wyodrębnionej w drodze orzeczenia sądowego nieruchomości .

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) nie jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym. Powodowie nie biorą udziału w zebraniach wspólnoty mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w M., nie są o terminach zebrań zawiadamiani.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie, z dnia 24 stycznia 2012 r., w sprawie sygn. akt I C 774/11, zainicjowanej powództwem wniesionym przez powodów, na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali, uchylono uchwałę nr (...), pozwanej wspólnoty, z dnia 6 lipca 2011 r.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w przy ul. (...) w M. na zebraniu sprawozdawczym w dniu 11 kwietnia 2014 r podjęła uchwałę zatwierdzającą sprawozdanie finansowe za 2013 r i udzielenie absolutorium Zarządowi za 2013r., uchwałę zatwierdzającą plan finansowy na 2014 r., uchwałę zatwierdzającą wydzierżawienie miejsca na garaż w garażu podziemnym, uchwałę anulującą uchwałę nr (...) dotyczącą corocznego wyboru zarządu, uchwałę dotyczącą planu remontowego, uchwałę wyboru do Zarządu p. Kołodzieja oraz uchwałę ustalającą wynagrodzenie Zarządu naliczaną od mieszkania a nie od wielkości udziałów.

W zebraniu z dnia 11 kwietnia 2014 r., powodowie nie uczestniczyli, ani nie zostali poinformowani o jego terminie. Zwrócili się do Zarządcy o przesłanie protokołu Walnego Zgromadzenia, treści podjętych uchwał wraz o wykazem oddanych głosów, listy obecności właścicieli na zebraniu. Żądanych dokumentów nie otrzymali.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w M., w dniu 11 kwietnia 2014 r., upoważniło J. N. do reprezentowania SM (...) w zakresie wszelkich uchwał podejmowanych przez Współwłaścicieli Wspólnoty na Zgromadzeniu Współwłaścicieli w dniu 11 kwietnia 2014 r.

W skład pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wchodzi 57 lokali mieszkalnych, w tym 40 wydzielonych i 17 w zasobach SM (...), 33 garaże wewnętrzne, w tym 20 wydzielonych i 13 w zasobach SM (...), 18 garaży zewnętrzne, w tym 13 wydzielonych i 5 w zasobach SM (...), 7 komórek, w tym 3 wydzielone i 4 w zasobach SM (...).

Lokal mieszkalny nr (...) w budynku wielorodzinnym położonym przy ul. (...) w M. jest samodzielnym lokalem mieszkalnym. Garaż nr (...) położony w tym budynku mieszkalnym jest samodzielnym lokalem.

SM (...) posiada w pozwanej wspólnocie 2209/10000 udziałów. Czterech członków spółdzielni nie jest zawiadamianych o zebraniach. Powodowie otrzymali od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) informację, że do czasu dostarczenia ksiąg wieczystych lokali nie mogą być traktowani jako właściciele lokali. Jednocześnie zostali zobowiązani do podpisania umowy o administrowanie lokalem.

Mając na uwadze takie ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że **powództwo** okazało się nieuzasadnione.

Wskazał, że podstawę prawną powództwa stanowiły przepisy art. 23 i 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r., o własności lokali i dokonał ich analizy, w tym w kontekście legitymacji powodów do zaskarżenia uchwał. Mając na uwadze art. 64 k.c. oraz art. 7 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, Sąd doszedł do przekonania, że do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Przy czym nie chodzi o wpis do księgi wieczystej nieruchomości, z której prawo „zostaje wyodrębnione”, ale o wpis do księgi wieczystej urządzonej dla odrębnej nieruchomości, gdyż wpis odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej, dokonany na podstawie postanowienia sądu o zniesieniu współwłasności nieruchomości ma charakter konstytutywny i przywołał w tym zakresie uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 r. (III CZP 152/07), której poglądy w pełni podzielił. Uznanie zaś wpisu odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej nieruchomości za konstytutywny, spowodowało uznanie, że powodowie nie posiadają legitymacji czynnej do wystąpienia z powództwem o uchylenie uchwał pozwanej wspólnoty, a zatem nie przysługuje im roszczenia z art. 25 ust. ustawy o własności lokali.

W związku z powyższy Sąd powództwo oddalił, jako wniesione przez osoby nieuprawnione.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., w związku z art. 102 k.p.c.

Z takim rozstrzygnięciem nie zgodzili się powodowie.

Zaskarżyli wyrok w całości zarzucając:

1. nierozpoznanie istoty sprawy, polegające na zaniechaniu rozpoznania istoty sprawy i treści spornego stosunku prawnego. Zaniechaniu przeprowadzenia postępowania dowodowego do końca, w konsekwencji orzekanie bez zbadania i oceny podstawy merytorycznej dochodzonego roszczenia i z pominięciem tej podstawy (pomimo przyjęcia do rozpatrzenia i prowadzenie postępowania przez rok, odbyło się siedem rozpraw gdzie pozwana stawiała się tylko dwa razy),
2. naruszenie prawa materialnego, tj. przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali przez jego błędną wykładnię i nieprawidłowe przyjęcie, że z uwagi na to, iż powodowie nie są właścicielami nieruchomości odrębnej w rozumieniu art. 7 ust. 2 ustawy, nie są członkami pozwanej wspólnoty i nie przysługują im roszczenia z art. 25 ustawy, pomimo iż przyjmuje się w judykaturze, że współwłaściciele i właściciele samodzielnych lokali niewyodrębnionych są uprawnieni do wytoczenia powództwa w oparciu o art. 25 ust. 1 ustawy. Podnieśli też że, żądanie pozwu dotyczyło wyłącznie ustalenia czy uchwały Walnego Zgromadzenia Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w M. jakie odbyło się w dniu 11 kwietnia 2014 podjęto zgodnie z ustawą o własności lokali i posiadają moc obowiązującą.

Z tego względu wnieśli:

1. o uchylenie zaskarżonego wyroku i zniesienie postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością,
2. zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości.

W uzasadnieniu apelacji podkreślili, że bez znaczenia jest czy powodowie są właścicielami lokalu czy należy ich traktować jako współwłaściciele samodzielnych lokali niewyodrębnionych, gdyż w każdym z tych wypadków przysługuje im legitymacja czynna do zaskarżenia uchwały Wspólnoty. Taka legitymacja została im przyznana w sprawie I C 1406/01, gdzie skutek ich powództwa doszło do uchylenia uchwały Wspólnoty. Zarzucili też, że Sąd dopuścił się poważnych uchybień w procedowaniu, nie uwzględnił faktu, że na zebraniu Wspólnoty nie było quorum i nie wszyscy uprawnieni zostali uwzględnieni przy obliczaniu głosów, przedstawiciel Spółdzielni, który głosował w imieniu powodów działał nielegalnie jak i sama Spółdzielnia, która nie ponosi należnych kosztów na rzecz Wspólnoty, pozwana nie dostarczyła kart do głosowania.

Pozwana wspólnota wniosła o oddalenie apelacji, w całości podzielając argumentację Sądu w zakresie braku legitymacji powodów do zaskarżenia uchwał Wspólnoty.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów okazała się zasadna w takim zakresie, że wymagała wydania w sprawie wyroku kasatoryjnego.

Zgodzić się bowiem należy ze skarżącymi, iż zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dawał podstaw do zajęcia przez Sąd Okręgowy tak stanowczego stanowiska, iż powodowie nie posiadają legitymacji czynnej do skarżenia uchwał Wspólnoty i stąd powództwo winno zostać oddalone.

Nie było w sprawie kwestionowanym przez żadną ze stron, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) prawomocnym wyrokiem z dnia 16 maja 2003 r. została zobowiązana do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym położonym w M. przy ul. (...) poprzez ustanowienie na rzecz W. i D. S. odrębnej własności lokalu mieszkalnego Nr (...) wraz z przynależnymi komórkami lokatorskimi i garażem oraz określonych wyrokiem udziałach w częściach wspólnych budynku i własności działki gruntu. Nieruchomość będąca przedmiotem zniesienia współwłasności miała urządzoną księgę wieczystą a powodowie po uprawomocnieniu się wyroku nigdy nie wystąpili o założenie księgi wieczystej dla wyodrębnionego na ich rzecz lokalu mieszkalnego Nr (...) wraz z przynależnościami. Stąd w ocenie Sądu Okręgowego nie można im przypisać statusu właściciela lokalu w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali, gdyż wpis o ustanowienie odrębnej własności lokalu na podstawie postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości ma charakter konstytutywny i odpowiednio w tym zakresie należy stosować przepisy art. 11 ust. 1 u.w.l. oraz art. 7 ust. 1 i 2 u.w.l. Skoro zaś powodowie zaniechali ujawnienia swojego prawa w księdze wieczystej, a wpis ten ma charakter konstytutywny, tym samym nie są, w ocenie Sądu, właścicielami nieruchomości odrębnej w rozumieniu art. 7 ust. 2 u.w.l., a zatem nie przysługuje im roszczenie z art. 25 u.w.l. Swoją argumentację Sąd poparł analizą wskazanych przepisów oraz uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2001 r. (III CZP 152/07).

Nawet gdyby podzielić stanowisko tego Sądu o konstytutywnym charakterze wpisu do księgi wieczystej w razie ustanowienia odrębnej własności lokalu na podstawie postanowienia Sądu, to jednak Sąd ten nie rozważył i odniósł się do zarzutów powodów, iż wówczas i tak takie prawo do zaskarżenia przedmiotowych uchwał by im przysługiwało, skoro traktowani byli przez Wspólnotę jako współwłaściciele samodzielnych lokali niewyodrębnionych (por. uchwała SN z 14.07.2005 r., III CZP 43/05). Umknęło bowiem uwadze Sądu I instancji, iż z zeznań świadka J. N. wynika, że zdaniem pozwanej Wspólnoty uprawnionym do głosowania w imieniu powodów była Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w M. poprzez pełnomocnika wybranego przez Walne Zebranie Członków tej Spółdzielni, a który to pełnomocnik miał zostać upoważniony do reprezentowania udziałów Spółdzielni (...) w pozwanej Wspólnocie. Okoliczności te zdaje się potwierdzać sporządzona lista obecności członków SM (...) z 11 kwietnia 2014 r., na której ujęto D. S., a która sporządzona została jako lista obecności członków SM (...) – założycieli oraz posiadających spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu im eksploatujących lokale mieszkalne we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) -E w M. na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 11 kwietnia 2014 roku, na podstawie ustaleń zawartych pomiędzy indywidualnymi Współwłaścicielami Wspólnoty a Członkami SM (...) reprezentującymi Współwłaściciela udziałów lokali nie wyodrębnionych z dnia 17 grudnia 2011 roku dotyczących zajmowania stanowiska Spółdzielni w zakresie podejmowania uchwał właścicielskich we Wspólnocie Mieszkaniowej (k- 67 akt) wraz z porządkiem obrad (k- 68 akt), protokołem Walnego Zebrania Spółdzielni Mieszkaniowej (...) (k- 69 do 71 akt) oraz upoważnieniem (k- 72 akt). Świadczyć o tym może także lista stanowiąca wykaz powierzchni lokali i udziałów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) (k- 151 akt), sporządzona przez pozwaną Wspólnotę - jak się wydaje - na użytek zwołanego na dzień 11 kwietnia 2014 r. Zebrania Właścicieli tej Wspólnoty, a gdzie wskazano, że powodowie mają w Spółdzielni Mieszkaniowej (...) lokal o łącznej powierzchni (z garażem i komórką) 72 m², co daje 1,33 udziały w inwestycji. W wykazie tym wskazano, że łączne udziały Spółdzielni w inwestycji wynoszą 22.090, co odpowiada ilości udziałów, jakimi dysponował, zgodnie z upoważnieniem (k – 72 akt), pełnomocnik tej Spółdzielni na Zebraniu Wspólnoty w dniu 11 kwietnia 2014 r. Powodowie co prawda twierdzili, iż po prawomocnym wyroku znoszącym współwłasność i ustanawiającym odrębną

własność zajmowanego przez nich lokalu przesłali do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) oświadczenie o rezygnacji z członkostwa, jednak odpowiedzi na to pismo nigdy nie otrzymali. Nigdy też nie ustalali, jaki jest ich dalszy status w tej Spółdzielni. Sąd w żadnym zakresie nie odniósł także do tego, jaki charakter miało zawiadomienie przesłane w dniu 19 marca 2014 r. na ręce D. S. o Zebraniu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zwołanym na dzień 11 kwietnia 2014 r. (k-146, 147 akt), chociaż w wyjaśnieniu pozwanej zdaje się wynikać, iż pozwani zostali zawiadomieni o tym Zebraniu jako członkowie Spółdzielni Mieszkaniowej (...), a nie jako właściciele lokalu stanowiącego odrębną własność w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali.

Sąd w żadnym zakresie nie odniósł się także do poczynionych przez siebie ustaleń, iż w sprawie I C 774/11 toczącej się przed Sądem Okręgowym w Szczecinie, powodom przyznano legitymację czynną do zaskarżenia uchwał Wspólnoty, gdyż wyrokiem z dnia 24 stycznia 2012 r. uwzględniono ich powództwo o uchylenie uchwały Nr (...) z 6 lipca 2011 r. tej Wspólnoty. Wspólnota wyroku tego nigdy nie kwestionowała. Z ustaleń poczynionych przez Sąd w tamtej sprawie wynika, że pozwana traktowała wówczas powodów jako członków Wspólnoty i właścicieli lokalu w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali, gdyż w trybie tej ustawy zawiadamiała ich o zebraniach Wspólnoty i uwzględniała ich głosy przy obliczaniu wielkości udziałów oddanych za lub przeciwko podejmowanym uchwałom. Co prawda Sąd w niniejszej sprawie nie był w żadnym zakresie związany wyrokiem wydanym w innej sprawie i uprawniony był do samodzielnej oceny, czy powodowie posiadają legitymację czynną do zaskarżenia przedmiotowych uchwał, jednak do okoliczności tych powinien się odnieść w kontekście twierdzeń podnoszonych w tym zakresie w toku procesu przez powodów. Obligował do tego przepis art. 328 § 2 k.p.c., zgodnie z którym uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenia faktów które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Te wszystkie okoliczności, które Sąd Okręgowy zupełnie pominął, mają istotne znaczenie dla ustalenia, czy powodom przysługuje jednak legitymacja czynna do zaskarżenia kwestionowanych w pozwie uchwał Wspólnoty i wówczas ich powództwo powinno być rozpoznane pod kątem, czy istnieją podstawy do uchylenia zaskarżonych uchwał. W tej sytuacji zgodzić się zatem należy z twierdzeniami skarżących, iż Sąd nie rozpoznał istoty sprawy, co skutkowało musi uchyleniem zaskarżonego wyroku.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy obowiązkiem Sądu będzie w pierwszej kolejności zbadanie, czy powodom – w kontekście wywodów na które wskazano powyżej oraz zarzutów podnoszonych przez powodów w toku procesu jak i w apelacji - faktycznie nie przysługuje legitymacja czynna do zaskarżenia przedmiotowych uchwał, jak przyjął to Sąd Okręgowy, czy też taką legitymację powodowie jednak posiadają. Podkreślić bowiem należy, że nawet w razie przyjęcia przez Sąd, iż powodów nie można by traktować jako właścicieli lokalu w rozumieniu art. 7 ustawy o własności lokali, to przecież ich prawo do zaskarżenia uchwał Wspólnoty w trybie art. 25 tej ustawy może przysługiwać jako współwłaścicielom nieruchomości wspólnej. Podkreślić bowiem należy, że przepis art. 6 u.w.l. stanowi, iż wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Przepis ten nie zawiera zastrzeżenia, iż wspólnotę mieszkaniową tworzą tylko właściciele lokali wyodrębnionych w rozumieniu tej ustawy. Ustawodawca nie określił też ani sposobu reprezentacji na zebraniu, ani sposobu głosowania przez współwłaścicieli lokalu albo współwłaścicieli samodzielnych lokali niewyodrębnionych. Przyjąć przy tym należy, że uchwałę zaskarżyć może każdy właściciel, zarówno ten który brał udział w głosowaniu nad uchwałą, jak i ten, który takiego udziału nie brał. Zgodnie zaś z art. 4 ust. 1 u.w.l. dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali wyodrębnionych; odnosi się to także do jego obowiązków. Jeżeli zatem powodowie traktowani byli, z uwagi na zaniechanie ujawnienia swojego prawa w księdze wieczystej, jako właściciele lokalu niewyodrębnionego i to tak przyjąć należałoby, mając na uwadze powyższe wywody, iż prawo do zaskarżenia uchwał Wspólnoty im przysługiwało. Wytoczenie powództwa przewidzianego w art. 25 ust. 1 u.w.l. służy bowiem szeroko rozumianemu zachowaniu wspólnego prawa i zmierza do uchylenia uchwały podjętej z naruszeniem prawa lub umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali, względnie umowy określającej sposób zarządu. Czynności zmierzające do zachowania wspólnego prawa może natomiast – jak wynika z art. 209 k.c. – wykonywać każdy ze współwłaścicieli.

Uzasadniony jest w tej sytuacji wniosek, że prawo zaskarżenia uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. przysługuje nie tylko właścicielowi samodzielnych lokali niewyodrębnionych lecz każdemu ze współwłaścicieli (por. uzasadnienie uchwały SN z 14/07.2005, III CZP 43/05). Powyższe okoliczności nie były jednak przedmiotem ustaleń i rozważań Sądu I instancji.

Z tych wszystkich względów, zgodnie z art. 386 § 4 k.p.c., zaskarżony wyrok należało uchylić przyjmując, że Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy.

Edyta Buczkowska – Żuk Danuta Jezierska Ryszard Iwankiewicz