

Sygn. akt: I ACa 1409/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2013r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSA Bożena Błaszczyk</i>
Sędziowie:	<i>SA Anna Miastkowska (spr.)</i> <i>SO (del.) Joanna Walentkiewicz - Witkowska</i>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Grażyna Michalska

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2013r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. P.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...)w Ł.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 8 listopada 2012r. sygn. akt I C 1146/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł. na rzecz powoda A. P. kwotę 166,05 (sto sześćdziesiąt sześć 05/100) złotych brutto tytułem wynagrodzenia należnego adwokat A. G. za udzielenie powodowi z urzędu nieopłaconej pomocy prawnej w postępowaniu apelacyjnym.

I ACa 1409/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8.XI 2012 r. wydanym w sprawie z powództwa A. P. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)w Ł. o uchylenie uchwały, Sąd Okręgowy w Łodzi uchylił uchwałę Nr(...)podjętą przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w dniu 29.VI.2011r.

Orzeczenie zostało oparte na ustaleniach, które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne,

Sąd I Instancji stwierdził między innymi, iż na terenie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w Ł. znajduje się wielorodzinny budynek mieszkalny oraz murowano – drewniany budynek gospodarczy, w którym mieszczą się dwa lokale gospodarcze. Właścicielem tych lokali – nr 1 i 2 jako wyodrębnionych nieruchomości, jest powód, który nabył je aktem notarialnym w dniu 17.V. 2000r. Z lokalem nr (...) związany jest udział wynoszący (...) a z lokalem nr (...) związany jest udział wynoszący (...) w częściach wspólnych budynków i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właściciela poszczególnych lokali oraz we własności gruntu oznaczonego jako działka nr (...)

Lokale te powód kupił w złym stanie technicznym, wymagającym kapitalnego remontu.

Powód jako członek Wspólnoty Mieszkaniowej ponosi koszty zarządu całej nieruchomości, w tym wydatki na remonty i bieżącą konserwację.

W dniu 8.V.2002 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę Nr(...)mocą której powodowi przekazano w zarząd administracyjno – prawny budynek gospodarczy przy ustaleniu, że Wspólnota nie będzie partycypować w kosztach związanych z funkcjonowaniem tego budynku.

Uchwała ta została uchylona wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 4.VIII. 2005 r. w sprawie III C 1001/04.

Uchwałą nr (...)r. Wspólnota Mieszkaniowa postanowiła, iż nie będzie ponosiła kosztów remontu budynku gospodarczego. Na skutek zaskarżenia tej uchwały przez powoda, została ona ostatecznie uchylona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 11.III. 2009 r. w sprawie I ACa 107/09.

W wykonanej na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej ekspertyzie technicznej podkreślono, iż budynek gospodarczy wymaga pilnego remontu, konstrukcja budynku nie zapewnia odpowiedniej sztywności ścian, stopień zużycia wynosi 70%, a remont jest ekonomicznie nieuzasadniony.

W dniu 12.X.2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...)o wyrażeniu zgody na przeprowadzenie przez powoda remontu budynku na warunkach określonych w uchwale. Uchwała ta została uchylona przez Wspólnotę w trakcie postępowania w sprawie o uchylenie uchwały, wszczętej przez powoda.

W dniu 29.VI.2011 r. zostało przeprowadzone głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałą nr (...)na podstawie której właściciele lokali postanowili upoważnić Zarząd Wspólnoty do zlecenia prac polegających na wykonaniu projektu rozbiórki budynku gospodarczego oraz na wykonaniu rozbiórki tego budynku, w którym znajdują się dwa lokale gospodarcze należące do powoda.

Powód został powiadomiony o podjęciu w/w uchwały w dniu 7.VII.2011r. Pozew o uchylenie uchwały nadał listem poleconym w Urzędzie Pocztowym w dniu 19.VIII.2011 r.

Opierając się na opinii biegłego ds. budownictwa Sąd Okręgowy nadto ustalił, że budynek gospodarczy może obecnie zagrażać bezpieczeństwu dla życia i zdrowia mieszkańców.

Pierwotnie zły stan budynku uległ od 2000 r. pogorszeniu wobec braku jakichkolwiek prac remontowych.

Szacunkowy koszt remontu w celu poprawy stanu technicznego wynosi 18.000 zł., przy czym remont ten jest nieopłacalny i nieuzasadniony ekonomicznie. Tańszym rozwiązaniem jest wyburzenie budynku i uporządkowanie terenu.

W planach gospodarczych Wspólnoty nie były ujmowane jakiegokolwiek prace remontowe budynku gospodarczego.

Od 2000 r. powód bezskutecznie zwracał się o wykonanie tego rodzaju prac. W ostatnim okresie powód wykonał zabezpieczenie poszycia dachu budynku i przyległych komórek przed zalewaniem. Budynek główny Wspólnoty i

pozostałe pomieszczenia są wyremontowane i zadbane. Na ten cel Wspólnota zaciągnęła kredyt, systematycznie spłacany przez wszystkich właścicieli.

W swoich rozważaniach Sąd Okręgowy przede wszystkim zajął się kwestią dotyczącą dochowania przez powoda terminu do zaskarżenia przedmiotowej uchwały. W ocenie tego Sądu powód nie uchybił terminowi do wniesienia powództwa w sytuacji, gdy w dniu 7.VII.2011 r. otrzymał pismo informujące o treści uchwały nr 6/2011 r., początek biegu terminu do wniesienia powództwa z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24.VI.1994 r. rozpoczął się w dniu 8.VII.2011 r., (art. 111 § 2 k.p.c.), zakończył się w dniu 19.VIII.2011 r., a w tym samym dniu powód nadał przesyłkę zawierającą pozew w Urzędzie Pocztowym.

Dokonując dalszej oceny dotyczącej zasadności uchwały, Sąd I instancji zaznaczył, że budynek gospodarczy w którym powód posiada lokale użytkowe objęty jest zarządem pozwanej Wspólnoty, a koszty jego remontu i konserwacji obciążają pozwaną, pokrywane z wpłat uiszczanych przez wszystkich właścicieli lokali wchodzących w skład Wspólnoty. Zaskarżona uchwała skutkuje rozbiórką budynku w którym znajdują się lokale powoda stanowiące odrębne nieruchomości. W konsekwencji pozbawia powoda prawa własności tych lokali.

Powołując się na treść uzasadnienia wyroku SN z dnia 3.IV.2009 r. II CSK 600/08 (LEX nr 500 188) Sąd nadto podkreślił, iż właściciele lokali nie mogą w trybie przepisów cyt. wyżej ustawy, podejmować uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali, a tym bardziej do podejmowania uchwał zmierzających do likwidacji przedmiotu odrębnej własności. Odrębna własność lokalu, powstała i istniejąca zgodnie z przepisami ustawy jest prawem głównym, nieruchomość wspólna jest prawem niesamodzielnym, a jej funkcja w stosunku do prawa głównego jest służebna.

W tej sytuacji Sąd nie zgodził się ze stanowiskiem strony pozwanej, iż mimo usunięcia budynku gospodarczego, powód będzie nadal współwłaścicielem gruntu. Sąd uznał bowiem, że z chwilą ewentualnej rozbiórki budynku, a tym samym z momentem zlikwidowania przedmiotu odrębnej własności lokali użytkowych należących do powoda, z mocy prawa nastąpi wykreślenie udziału powoda we współwłasności nieruchomości wspólnej – tj., w częściach wspólnych budynku i w gruncie. Sąd dodał też, iż z opinii biegłego J. K. nie wynikało, by budynek gospodarczy wymagał natychmiastowej rozbiórki. Biegły stwierdził jedynie, że remont budynku nie jest opłacalny. W stosunku do przedmiotowego budynku nie został też wydany nakaz rozbiórki w trybie administracyjnym.

Powód mógł zgłaszać wnioski o remont budynku a jego działań nie można było potraktować jako chęci wzbogacenia się kosztem Wspólnoty.

Ostatecznie Sąd I instancji uznał, że zaskarżona uchwała zapadła z naruszeniem art. 22 i art. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i jako taka podlegała uchyleniu.

W apelacji od powyższego wyroku strona pozwana zarzuciła:

- naruszenie prawa materialnego, w zakresie art. 112 k.c. poprzez jego nie zastosowanie w sytuacji, gdy termin do zaskarżenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali jest terminem oznaczonym w tygodniach i zastosowanie do obliczenia powyższego terminu art. 111 § 2 k.c., było wadliwe czego skutkiem było uznanie przez Sąd, że powyższy termin rozpoczął swój bieg dnia następnego po doręczeniu powodowi informacji o treści podjętej uchwały tzn. 8.VII.2011 r. i przyjęcie, że termin do wniesienia pozwu upłynął z dniem 19.VIII.2011 r., a nie 18.VIII.2011 r., tak jak wskazała pozwana;

- naruszenie prawa procesowego mający istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, w zakresie art. 328 § 3 k.p.c. poprzez brak wskazania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia polegającej na nie wskazaniu w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku faktów, które Sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których Sąd się oparł ustalając stan faktyczny oraz przyczyn dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej.

W oparciu o powyższe zarzuty, pozwana domagała się zmiany orzeczenia przez oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja nie była uzasadniona, jakkolwiek co do zasady należało zgodzić się z wywodami skarżącego na temat terminu w jakim możliwe jest zaskarżenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej do Sądu i dochowania tego terminu przez stronę powodową.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1a powództwo w powyższym przedmiocie powinno być wytoczone w terminie 5 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli, albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Termin oznaczony w tygodniach, miesiącach lub latach kończy się z upływem dnia, który nazwą lub datą odpowiada początkowemu dniowi terminu a gdyby takiego dnia w ostatnim miesiącu nie było – w ostatnim dniu tego miesiąca (art. 112 k.c.)

Bieg terminów oznaczonych w tygodniach, miesiącach lub latach rozpoczyna się zatem w tym samym dniu w którym nastąpiło zdarzenie, początkujące termin, a nie w dniu następującym po tym zdarzeniu, jak przewiduje przepis art. 111 § 2 k.c.

Stanowisko powyższe znajduje wyraz w treści samego przepisu art. 112 k.c. zostało też utrwalone w orzecnictwie i literaturze prawniczej.

Skoro powód, co jest bezsporne, został powiadomiony o treści uchwały nr 6/2011, w dniu 7 lipca 2011 r. przypadającym na czwartek, termin do wniesienia powództwa upływał, również w czwartek, po 6 tygodniach biegnąc od dnia 7 lipca 2011 r. włącznie, to jest z dniem 18 sierpnia 2011 r.

Przesyłka zawierająca pozew została nadana w Urzędzie Poczтовым w dniu 19 sierpnia 2011 r., a więc dzień po terminie przewidzianym w art. 112 k.c. Pogląd Sądu I instancji, iż w rozpatrywanym przypadku ma zastosowanie art. 111 § 2 k.c. był błędny.

Nie oznaczało to jednakże konieczności oddalenia powództwa, a stanowisko w tej mierze Sąd Apelacyjny oparł na następujących podstawach:

Przewidziany w art. 25 Ustawy o własności lokali termin do złożenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest terminem zawitym, toteż z jego upływem prawo do zaskarżenia uchwały wygasa, co powinno prowadzić do oddalenia powództwa, w razie podniesienia stosownego zarzutu ze strony wspólnoty.

Otwartą pozostaje natomiast kwestia, czy możliwe jest w przypadku tego rodzaju terminu jego nieuwzględnienie poprzez przyjęcie, iż skorzystanie z zarzutu przedawnienia, stanowi nadużycie prawa podmiotowego w świetle art. 5 k.c.

W judykaturze panuje zgoda co do tego, że przepis art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i może być stosowany tylko w szczególnych przypadkach.

Uznanie zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa i uwzględnienie przez Sąd przedawnionego roszczenia możliwe jest jedynie wyjątkowo, gdy indywidualna ocena okoliczności w rozstrzyganej sprawie wskazuje, że opóźnieniu w dochodzeniu przedawnionego roszczenia jest usprawiedliwione i nie jest nadmierne.

(między innymi wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 21 listopada 2012 roku III APa 29/12 LEX 1236897, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 października 2012 roku I ACa 421/12 LEX 1237846).

Orzeczenia te odnoszą się jednakże do innych niż zawite terminów przedawnienia.

W odniesieniu do terminów zawitych Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wyrokując w sprawie I ACa 230/12 (LEX 1162843) wyraził pogląd, iż nie można uznać za dopuszczalne dokonywanie oceny skutków upływu terminu zawitego w świetle art. 5 k.c., gdyż mogłoby to zniweczyć cel ustanowienia prekluzji, jakim jest zachowanie rygoryzmu skutków upływu terminu zawitego (wygaśnięcie uprawnienia z mocy prawa). Tego rodzaju pogląd został też wyrażony przez komentatorów: T. Sokołowskiego, czy też M. Pyziak – Szafnicką (publikacja LEX 2009 r. i 2012 r.).

Nie mniej jednak pojawiły się stanowiska przeciwnie, dopuszczające zastosowanie instytucji nadużycia prawa do terminów zawitych.

Tego rodzaju stanowisko zostało wyrażone przez Sąd Najwyższy, który wydając postanowienie z dnia 9 kwietnia 2010 roku (III CZP 15/10, opubl. LEX nr 583852) stwierdził, że co do zasady, dopuszcza się - w sytuacjach zupełnie wyjątkowych – możliwość nieuwzględnienia upływu terminu zawitego, z powołaniem się na zasady współzycia społecznego, w konkretnym stanie faktycznym danej sprawy (podobnie postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2008 roku, III CZP 104/08 opubl. LEX 478177).

Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę przychylił się do tego ostatniego poglądu, uznając, że w rozpatrywanej sprawie, powołanie się na upływ terminu zawitego z art. 25 ust. 1 a, stanowiło nadużycie prawa w świetle art. 5 k.c., głównie ze względu na charakter zaskarżonej uchwały, o czym będzie mowa poniżej oraz na czas opóźnienia w złożeniu pozwu, wynoszący 1 dzień.

Powód wskazywał w swoich wyjaśnieniach na okoliczności, które dawały podstawę do zastosowania art. 5 k.c., ponadto jest to przepis prawa materialnego, który może być zastosowany z urzędu.

Przechodząc do oceny przedmiotowej uchwały na tle przepisów art. 25 ust. 1 i ust. 2 ustawy o własności lokali należy podkreślić, że nieruchomością wspólną w rozumieniu powyższej ustawy są pozostałe po wyodrębnieniu lokali te części budynku i te urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, a także grunt, na którym położony jest budynek.

Nieruchomość wspólna ma więc określony zakres przestrzenny, więzi prawne określa zaś art. 3 ust. 1 ustawy, stanowiąc, że udział właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej, obliczony zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy jest prawem związanym z własnością lokalu. Jako całość nieruchomość wspólna jest stosunkiem prawnym współwłasności, zaś udział właściciela w tej współwłasności, wobec brzmienia art. 50 k.c. ma status części składowej nieruchomości lokalowej.

Wynika stąd, że odrębna własność lokalu jest prawem głównym, nieruchomość wspólna jest natomiast prawem niesamodzielnym, a jej funkcja w stosunku do prawa głównego jest służebna. (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 listopada 2011 r. II CSK 267/10 LEX 738095).

Dla sprawowania zarządu nad nieruchomością, w której zostały wyodrębnione lokale, ustawa powołała wspólnotę mieszkaniową, którą tworzy ogół właścicieli. Celem wspólnoty jest zarządzanie nieruchomością.

Tak zakwalifikowany zakres działania wyznacza zakres jej praw i obowiązków, które nie mogą dotyczyć praw do lokali.

Zarządzanie wymaga podejmowania czynności mieszczących się w ramach zwykłego zarządu jak i przekraczających zwykły zarząd. Pewna kategoria czynności wymaga uchwał właścicieli i nie może być podejmowana przez zarząd. Sprawy te zostały jako przykładowe wymienione w art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali.

Wymaga przy tym podkreślenia, że właściciele nie mogą, w trybie przepisów tej ustawy, podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 roku II CSK 600/08 LEX 0500188).

Jak trafnie podkreślił Sąd I instancji, w skład nieruchomości wspólnej w niniejszej sprawie wchodziły obok części budynku frontowego, również te części budynku gospodarczego, które nie służyły do wyłącznego użytku właściciela lokali użytkowych. Prawem głównym pozostają wyodrębnione lokale użytkowe nabyte przez powoda jako odrębna własność, z uwzględnieniem powierzchni tych lokali została obliczona wielkość udziałów ogółu właścicieli w częściach wspólnych budynków oraz w prawie własności gruntu.

Jak zaznaczono wyżej, bez zgody wszystkich współwłaścicieli nie może dojść do jakiegokolwiek zmiany w prawie odrębnej własności lokali.

Tego rodzaju decyzje nie mieszczą się w ramach uprawnień wspólnoty przedstawionych w art. 22 ustawy.

Realizacja przedmiotowej uchwały, przewidującej rozbiórkę budynku, w którym znajdują się wyodrębnione lokale powoda prowadziłyby do całkowitego zniweczenia przedmiotu własności, a tym samym godziłyby w podstawowe prawa chronione Konstytucją.

Uchwała pozostawała zatem w rażącej sprzeczności z przepisami prawa w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali i w sposób istotny naruszała interes powoda.

W tej sytuacji uchwała nie mogła się ostać, co miało decydujący wpływ, ze względu na charakter sprawy i okoliczności w jakich doszło do podjęcia uchwały, na możliwość zastosowania art. 5 k.c., pozwalającego na nieuwzględnienie prekluzji.

Dodać też należy, że w latach ubiegłych Wspólnota nie podejmowała uchwał mających na celu poprawę stanu technicznego budynku wychodząc z mylnego założenia, że środki tego rodzaju będą służyły interesowi jedynie jednego współwłaściciela, podczas gdy części wspólne tego budynku wchodziły w skład wspólnej nieruchomości.

W czynności prawnej skutkującej zmianami w zakresie odrębnej własności lokali powinni uczestniczyć wyrażając swoją zgodę, wszyscy właściciele lokali. W razie niemożności uzyskania jednomyślności w tym względzie, stosownych rozwiązań należy poszukiwać na gruncie przepisów kodeksu cywilnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2004 r. I CK 357/04 LEX 166834).

Ostatecznie z omówionych wyżej względów Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, iż zaskarżone orzeczenie było prawidłowe.

Przytoczony w apelacji zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. pozostawał bez wpływu na powyższą ocenę.

Dlatego działając na mocy art. 385 k.p.c. Sąd II instancji oddalił apelację, rozstrzygając zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c., 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 1 k.p.c. o kosztach postępowania apelacyjnego.