

Sygn. akt V ACa 515/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 czerwca 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Teresa Sobolewska
Sędziowie:	SA Irma Kul SA Roman Kowalkowski (spr.)
Protokolant:	stażysta Joanna Trociewicz

po rozpoznaniu w dniu 1 czerwca 2012 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa H. G.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 22 grudnia 2011 r. sygn. akt I C 360/10

I. oddała apelację;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

VACa 515/12

UZASADANIE N I E

Wyrokiem z 22 grudnia 2011 r. Sąd Okręgowy w B. oddalił powództwo H. G. o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd ten ustalił, że w uchwale nr (...) z dnia 18 czerwca 2011 Or. pozwana nie wyraziła zgody na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej przez wyłączenie jednego miejsca parkingowego do wyłącznego korzystania przez

powódkę. Za podjęciem uchwały głosowała powódka mająca (...) udziałów w nieruchomości wspólnej, zaś przeciwko pozostali właściciele mający (...) udziałów.

Powódka wynajmuje swoje lokale w spornej nieruchomości, a podwórze na którym domagała się wydzielenia miejsca postojowego ma dojazd przez nieruchomość sąsiednią, a poza tym jest nieutwardzone i przebiega przez podziemną instalację grzewczą. Garaże istniejące na spornej nieruchomości istniały na niej w chwili wyodrębnienia odrębnych własności lokali.

Oceniając zasadność powództwa argumentował, że z art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali wynika prawo do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej przysługujące każdemu z jej członków.

W jego ocenie głosowanie przeciwko podjęciu uchwały jest wyrazem stanowiska przeciwników jej podjęcia co do kwestii jej podjęcia i ich oświadczeniem woli. Skoro powódka zmierzała do przywrócenia stanu sprzed podjęcia uchwały to miała interes prawny w jej zaskarżeniu.

Oceniając zaś merytorycznie żądanie pozwu wywodził, że interes powódki w pozytywnym dla niej rozstrzygnięciu sprawy poddanej pod głosowanie nie da się pogodzić z interesami pozostałych współwłaścicieli. Powierzchnia podwórza jest bowiem niewielka i celowym jest dążenie pozostałych członków wspólnoty do zachowania pasa zieleni na nim się znajdującego. Podwórze służy wypoczynkowi wszystkich mieszkańców i wydzielenie miejsca parkingowego dla powódki spowodowałoby, że samochód powódki parkowałby pod oknami sąsiadów.

Interes powódki zatem nie zasługuje na ochronę tym bardziej, że można parkować samochód na ulicy przed domem.

W ocenie sądu nie są prawdziwe twierdzenia powódki, że jest gorzej traktowana od innych właścicieli lokali, którzy dysponują garażami na wspólnej posesji. Jest tak ponieważ uzyskali je w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości jako przynależne do przyznanych im w wyniku zniesienia własności odrębnych lokali.

W apelacji od tego wyroku powódka zarzuciła sprzeczność istotnych ustaleń z zebranymi dowodami przez przyjęcie, że wydzielenie miejsca parkingowego do wyłącznego korzystania przez nią nie da się pogodzić z interesem pozostałych członków wspólnoty. Wskazując na ten zarzut domagała się zmiany wyroku i uwzględnienia powództwa.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, chociaż Sąd Apelacyjny nie podziela zasadniczej argumentacji zaskarżonego wyroku odnoszącej się do istnienia uchwały podlegającej zaskarżeniu.

Wypada przypomnieć, że przepisy ustawy o własności lokali w części dotyczącej zaskarżenia uchwał wspólnoty (art. 25 ustawy) wiążą prawo zaskarżenia uchwały wspólnoty z jej istnieniem. Wynika to przede wszystkim z redakcji ust. 1 art. 25 ustawy, w którym ustawodawca stanowiąc, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę przesądził o konieczności jej istnienia. Zaskarżenie uchwały (prawo

zaskarżenia) jest zatem nierozdzielnie związane z istnieniem substratu zaskarżenia, a tym jest uchwała formalnie podjęta przez wspólnotę. Jest tak ponieważ w ust. 2 tego przepisu ustalając termin zaskarżenia uchwały wiąże go z faktem jej podjęcia ustalając początek biegu terminu na dzień jej podjęcia.

Wprawdzie Sąd Okręgowy podobnie rozumiał termin rozpoczęcia biegu tego terminu to jednak przyjmował, że niepodjęcie pozytywnej proponowanej przez powódkę uchwały jest w istocie rzeczą podjęciem uchwały negatywnej nie akceptującej stanowiska wnioskodawcy.

Chociaż można się zgodzić, że głosowanie przeciwko podjęciu uchwały jest wyrazem dezaprobaty głosujących dla proponowanego w uchwale rozwiązania i w istocie rzeczą wyrazem ich woli, to jednak formalnie jest przede wszystkim wyrazem woli nie

podjęcia uchwały o proponowanej treści. Konsekwencją takiego zachowania jest niedojście do skutku proponowanej uchwały, która z woli większości głosujących nie zostaje podjęta, gdyż głosują oni przeciwko jej podjęciu. Nie można jednak z oczywistego faktu niepodjęcia uchwały o proponowanej treści (z faktu jej odrzucenia) wyprowadzać dalej idących wniosków, jak to uczynił Sąd Okręgowy, i przyjmować, że można wobec tego dorozumiewać podjęcie uchwały - jak w tym wypadku - nie zezwalającej powódce na zamierzone działania.

Wprawdzie jest możliwe podjęcie przez wspólnotę uchwały o treści negatywnej do proponowanej, a więc zakazującej powódce podejmowania działań związanych z wydzieleniem miejsca postojowego na wspólnej nieruchomości, to jednak taka uchwała (także negatywna) musi zostać formalnie przegłosowana i większością głosów podjęta. Tymczasem uchwały o takiej treści formalnie nie podjęto, bo w ogóle jej nie głosowano. Oddanie zaś większości głosów przeciwko podjęciu uchwały skutkuje bowiem jedynie tym, że uchwała podjęta nie zostaje.

Skoro zatem formalnie wspólnota nie podjęła w dniu 18 czerwca 201 Or. uchwały nr (...) to nie ma przedmiotu zaskarżenia i z tej tylko przyczyny powództwo winno być ulec oddaleniu.

Wprawdzie Sąd Okręgowy argumentował inaczej, ale jego wyrok oddalający powództwo, z innym wszak uzasadnieniem, odpowiada prawu i dlatego apelację go kwestionującą Sąd Apelacyjny oddalił, o czym orzekł na podstawie art. 385 kpc, zaś o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 kpc.