

Sygn. akt V ACa 49/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jacek Grela
Sędziowie:	SA Włodzimierz Gawrylczyk SO del. Rafał Terlecki (spr.)
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Justyna Stankiewicz

po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2015 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa M. C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w S. i Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w S.

o ustalenie, o zapłatę i nakazanie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 9 października 2014 r. sygn. akt I C 78/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda M. C. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt V ACa 49/15

UZASADNIENIE

Powód M. C. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w S. i Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w S. domagał się unieważnienia Porozumienia z dnia 27 maja 2010 r. zawartego przez obie pozwane wspólnoty w części dotyczącej przeprowadzania wspólnych inwestycji. Nadto powód wniósł o zobowiązanie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. do zwrotu na jego rzecz:

- kwoty 1.521,60 zł stanowiącej 317/10.000 (wysokość udziału powoda w części wspólnej) z ogólnej kwoty 4.800 zł wydanej na wspólne inwestycje w myśl Porozumienia z 2010 r.

i zaprzestania obciążania powoda z tego tytułu za lata następne,

- kwoty 2.051 zł tytułem zwrotu udziału powoda w części wspólnej kosztów budowy parkingu z kwoty 64.700 zł wydanej ze środków funduszu remontowego,

- kwoty 538,90 zł tytułem zwrotu udziału powoda w części wspólnej z kwoty 17.000 zł wypłaconej dla Przewodniczącego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. J. W. w latach 2010 – 2013

oraz o zobowiązanie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. do nakazania jej Zarządowi:

- przedstawienia pionowego znaku drogowego (B-1 - zakaz ruchu w obu kierunkach z wyłączeniem mieszkańców Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S.,

- usunięcia latarni parkowej (własność Wspólnoty Mieszkaniowej (...)) z działki nie będącej częścią wspólną tej wspólnoty i uregulowania zgodnie z obowiązującym prawem jej lokalizacji.

Obie pozwane wspólnoty wniosły o oddalenie powództwa.

Powód, w piśmie procesowym z dnia 3 czerwca 2014 r. odstąpił od roszczeń o zapłatę, co potwierdził na rozprawie w dniu 30 czerwca 2014 r.

Wyrokiem z dnia 9 października 2014 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił powództwo (pkt I), umorzył postępowanie w części dotyczącej zapłaty kwoty 4.111,50 zł, oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II.1 i 2) oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód M. C. jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w S., który to budynek wraz z przynależnym do niego gruntem stanowi Wspólnotę Mieszkaniową (...) w S.. Grunt przynależny do tej wspólnoty graniczy bezpośrednio z gruntem przynależnym do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S..

W dniu 27 maja 2010 r. obie pozwane Wspólnoty Mieszkaniowe zawarły Porozumienie, którego przedmiotem jest współpraca i wspólne inwestycje, na mocy uchwał podjętych przez zebrania obu wspólnot(...). Zakres wspólnych inwestycji obejmuje: budowę przyłączy c.o. i c.w.u., budowę placu zabaw dla dzieci, zagospodarowanie terenu w granicach działek wspólnot, budowę wiaty na odpady i nieczystości stałe oraz innych wspólnych inwestycji, po uprzednim podjęciu stosownych uchwał przez zebrania stron (...). Zgodnie z Porozumieniem koszty wspólnie wykonanych inwestycji Wspólnota Mieszkaniowa (...) ponosi w 40%, a Wspólnota Mieszkaniowa (...) w 60% (...). Strony nawzajem zapewniają na czas nieograniczony swobodny dostęp do wspólnie zrealizowanych inwestycji dla członków obu wspólnot (...). Przed każdą wspólną inwestycją zarządy stron, uprawnione przez zebrania, zobowiązane są do szczegółowego ustalania na wspólnych posiedzeniach obu zarządów wszystkich parametrów dotyczących danej inwestycji(...). Rozliczenia dokonywane będą na podstawie faktur wystawianych przez wykonawców według kalkulacji, jak w (...) Porozumienia(...). Celem Porozumienia jest zaspokajanie potrzeb obu wspólnot.

Na zasadach określonych w ramach tego Porozumienia pozwane wspólnoty wspólnie wybudowały przyłącza c.o. i c.w.u., plac zabaw dla dzieci (częściowo na gruntach obu wspólnot), zagospodarowały teren w granicach działek obu wspólnot, postawiły wiatę z przeznaczeniem na odpady i nieczystości stałe – w całości na gruntach przynależnych do Wspólnoty Mieszkaniowej (...), w zamian za to Wspólnota Mieszkaniowa (...) udostępniła mieszkańcom drugiej wspólnoty dwa miejsca parkingowe. Rozliczenie wspólnych inwestycji nastąpiło w proporcjach 60% – Wspólnota Mieszkaniowa (...) i 40% – Wspólnota Mieszkaniowa (...). Według tych zasad są rozliczane koszty związane z bieżącą konserwacją placu zabaw i utrzymania terenów zielonych.

W dniu 23 lutego 2009 r. właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) podjęli uchwałę (...)w sprawie przyjęcia planu remontów na (...)w której przyjęto do realizacji m.in. partycypację w kosztach utrzymania placu zabaw i obudowy śmietnika ze Wspólnotą Mieszkaniową (...). Ustalono podział kosztów: 60% Wspólnota Mieszkaniowa (...) i 40% Wspólnota Mieszkaniowa (...).

W dniu 16 lutego 2012 r. właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) podjęli uchwałę (...), na mocy której przyznali J. W. wynagrodzenie w kwocie 4.500 zł brutto z tytułu wykonywania czynności związanych z pełnieniem obowiązków zarządu nieruchomością wspólną położoną w S. przy ul. (...) w roku 2011. Takiej samej treści uchwała nr (...) została podjęta w dniu 29 stycznia 2013 r. z tytułu pełnienia przez J. W. obowiązków zarządu nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w 2012 r.

W latach 2009 – 2013 powód nie uczestniczył w zebraniach właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) oraz nie zaskarżał uchwał podjętych na tych zebraniach.

Przechodząc do merytorycznej oceny powództwa Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności zważył, że powód jako właściciel jednego z lokali położonych w budynku stanowiącym Wspólnotę Mieszkaniową (...) w S., która jest stroną zaskarżonej umowy – Porozumienia z dnia 27 maja 2010 r., posiada interes prawny w wytoczeniu niniejszego powództwa (art. 189 k.p.c.), gdyż realizacja wspólnych zadań przez obie pozwane wspólnoty w ramach tego porozumienia, przekłada się w sposób pośredni na wysokość partycypacji powoda w kosztach utrzymania części wspólnej nieruchomości, w której powód jest właścicielem jednego z mieszkań. Sąd pierwszej instancji zważył dalej, że powód przekonany jest o sprzeczności przedmiotowego Porozumienia z art. 12 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, w myśl którego właściciele lokali mają prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem oraz mają obowiązek pokrywania wydatków związanych z jej utrzymaniem odpowiednio do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Sąd podkreślił jednak, że przedmiotowe Porozumienie określało jedynie ramy wzajemnej współpracy obu pozwanych wspólnot, wynikającej z ich bezpośredniego sąsiedztwa. Każda jednak konkretna inwestycja musiała zostać poprzedzona podjęciem stosownych uchwał przez właścicieli lokali obu wspólnot (...). W ocenie Sądu Okręgowego, takie określenie zasad współpracy i współdziałania przez obie wspólnoty w zakresie zaspokajania wspólnie określonych potrzeb obu wspólnot (...) nie jest sprzeczne z przepisami prawa. W Porozumieniu strony zastrzegły, że będą podejmowały wspólne inwestycje i współpracowały ze sobą tylko na podstawie uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali obu wspólnot (art. 22 ustawy o własności lokali). Faktycznie więc to właściciele lokali obu wspólnot w drodze podjęcia stosownych uchwał mieli decydować o zakresie współpracy i wspólnych inwestycji – i to w drodze zaskarżania stosownych uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) powód miał możliwość dokonywania kontroli odnośnie decyzji tej Wspólnoty Mieszkaniowej co do zakresu współpracy i wspólnych inwestycji. Tylko w takim zakresie, powołując się na uregulowanie zawarte w art. 12 ustawy o własności lokali, powód miał możliwość podważania i wpływania na prowadzenie wspólnych inwestycji i realizacji współpracy, o których jest mowa w zaskarżonym Porozumieniu.

Odnośnie żądania powoda dotyczącego nakazania Zarządowi pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przesunięcia znaku drogowego oraz usunięcia latarni parkowej Sąd Okręgowy zważył, że nie jest uprawniony do wydawania bezpośrednich poleceń zarządowi wspólnoty co do podejmowania określonych czynności bądź ich zaniechania w ramach zarządu częścią wspólną. Kontrola sądowa sposobu sprawowania zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do wspólnot mieszkaniowych, w których liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż siedem – a taką wspólnotą jest pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) – może być realizowana jedynie w sposób określony w ustawie o własności lokali, o czym stanowi art. 19 tejże ustawy. W sprawach dotyczących czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu powód miał i ma możliwość zaskarżenia uchwały właścicieli lokali do Sądu (art. 25 ustawy o własności lokali). Natomiast w sprawach związanych z bieżącym zarządem, w przypadku braku akceptacji działań zarządu wspólnoty ma on możliwość zainicjowania podjęcia przez właścicieli lokali pozwanej wspólnoty stosownej uchwały i w ten sposób doprowadzić do zmiany zarządu. Brak jest podstawy prawnej, aby to w drodze orzeczenia sądowego sąd nakazał zarządowi wspólnoty podjęcie określonej czynności. Nawet bowiem w przypadku zaskarżenia uchwał właścicieli lokali do sądu w trybie art. 25 ustawy o własności lokali uprawnienie sądu jest ograniczone jedynie do uchylenia zaskarżonej uchwały.

Sąd Okręgowy umorzył na podstawie art. 203 § 1 k.p.c. postępowanie w zakresie żądania powoda dotyczącego zasądzenia na jego rzecz od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) kwoty 4.111,50 zł z uwagi na to, iż powód cofnął pozew w tym zakresie.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., mając na uwadze, że powód przegrał proces w całości, w tym w zakresie w jakim cofnął powództwo o zapłatę. Wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (3.600 zł) ustalono według stawki określonej w § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) – teks jednolity: Dz.U. z 2013 r. poz. 490 oraz uwzględniono, koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł).

Powód wniósł apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości i zarzucił:

1. naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 161 i 162 k.p.c. poprzez niedopuszczanie powoda do składania wniosków i odniesienia się do protokołu wobec składanych przez stronę pozwaną wyjaśnień.
2. naruszenie prawa procesowego a mianowicie przepisu art. 328 § 2 k.p.c., albowiem sporządzając uzasadnienie wyroku, Sąd nie tylko nie ustalił pełnego stanu faktycznego ale nie rozpatrzył wszystkich stawianych zarzutów wymienionych w pozwie, nie odniósł się do wszystkich dowodów zaofiarowanych przez stronę powodową załączonych do pozwu, także dowodów oferowanych w trakcie rozprawy, nie przeprowadził ich oceny.
3. naruszenie przepisów prawa procesowego przez jego niezastosowanie a mianowicie przepisu art. 51 k.c. poprzez uchylenie się od nakazania przywrócenia stanu zgodnego z prawem i istotą współwłasności.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

Obie pozwane złożyły odpowiedzi na apelację, wnosząc o jej oddalenie oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia prawa procesowego należy wskazać, że nie można podzielić zarzutu powoda w przedmiocie naruszenia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku art. 328 § 2 k.p.c. Wymieniona regulacja określa konstrukcyjne elementy uzasadnienia wyroku. Niepoprawnie sporządzone uzasadnienie nie przekłada się jednak w prosty sposób na wadliwość rozstrzygnięcia. Koniecznym jest ustalenie, iż uchybienie sądu w tym zakresie mogło mieć istotny wpływ na trafność rozstrzygnięcia. W judykaturze Sądu Najwyższego przyjmuje się jednolicie, że z natury rzeczy sposób sporządzenia uzasadnienia orzeczenia nie ma wpływu na wynik sprawy, ponieważ uzasadnienie wyraża jedynie motywacje wcześniej podjętego rozstrzygnięcia. Z tego względu zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może znaleźć zastosowanie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia uniemożliwia całkowicie dokonanie

oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia. Inaczej rzecz ujmując, powołanie się przez skarżącego na podstawę naruszenia w postaci art. 328 § 2 k.p.c. może okazać się usprawiedliwione tylko wówczas, gdy z uzasadnienia orzeczenia nie daje się odczytać, jaki stan faktyczny lub prawny stanowił podstawę rozstrzygnięcia, co uniemożliwia kontrolę instancyjną (por. uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2009 r. w sprawie I UK 21/09 LEX nr 515699 oraz z dnia 22 maja 2003 r. w sprawie II CKN 121/01; LEX nr 137611). W ocenie Sądu Apelacyjnego, taka sytuacja nie ma miejsca w niniejszej sprawie. Treść uzasadnienia pozwala na pełną weryfikację wyводу Sądu Okręgowego. Sąd pierwszej instancji wskazał na dokonane ustalenia w sprawie, wymieniając przy tym dowody stanowiące podstawę ich dokonania, a następnie przeprowadził subsumpcję tych ustaleń pod określone normy prawa materialnego, który to wywód należy uznać za spójny, logiczny

i konsekwentny. Powód natomiast nie skonkretyzował podnoszonego zarzutu poprzez wskazanie w jakim zakresie uzasadnienie jest w jego ocenie niespójne, a w konsekwencji w jaki sposób mogło to rzutować na prawidłowość zaskarżonego wyroku. Ogólne podniesienie, że nie zostały rozpoznane wszystkie zarzuty powoda nie może zostać

uznane za wystarczające w tym zakresie. Ograniczenie się powoda do ogólnego sformułowania zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. nie mogło wywołać oczekiwanego skutku.

Nie można podzielić również zarzutu powoda, by został on ograniczony w możliwości składania wniosków dowodowych i odniesienia się do składanych przez stronę pozwaną zeznań. Analiza akt sprawy nie potwierdza stanowiska apelującego, ten zaś również w tym przypadku nie skonkretyzował na czym miałyby polegać ograniczenie mu przez Sąd przysługujących mu uprawnień procesowych. Co więcej, jakiegokolwiek uchybienia procesowe sądu, dla skuteczności ich podniesienia przed sądem drugiej instancji, strona winna sygnalizować na bieżąco w toku postępowania poprzez złożenie wniosku o wpisanie zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. Powód nie zgłosił w toku postępowania przed Sądem Okręgowym jakichkolwiek zastrzeżeń, a zatem już z tej przyczyny przedmiotowe zarzuty należy uznać za nieskuteczne.

Odnosząc się do merytorycznej oceny powództwa dokonanej przez Sąd Okręgowy, należy wskazać, że prawidłowo Sąd Okręgowy przyjął, że roszczenia powoda o stwierdzenie nieważności Porozumienia o współpracy i wspólnych inwestycjach z dnia 27 maja 2010 r. zawartego przez pozwane wspólnoty oraz nakazania pozwanej przesunięcia znaku drogowego i usunięcia latarni parkowej podlegają oddaleniu. Trafnie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, że zaskarżone Porozumienie ogranicza się do ogólnego wyrażenia przez wspólnoty gotowości prowadzenia wspólnych inwestycji, których konkretyzacja co do przedmiotu i zakresu, a tym samym wysokości spodziewanych kosztów miała następować w drodze uchwał właścicieli lokali obu wspólnot. To zatem od samych członków wspólnot miała zależeć realizacja inwestycji. Porozumienie zaś wskazywało jedynie na współpracę wspólnot oraz ich partycypację w kosztach przyszłych inwestycji. Porozumienie nie przesądza zatem ze swej istoty o zakresie obciążenia powoda kosztami przyszłych inwestycji, co wyklucza przyjęcie by pozostawało ono w sprzeczności z art. 12 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.). Podkreślenia przy tym wymaga, że sam powód, wskazuje w apelacji na prowadzenie przez wspólnotę inwestycji jeszcze przed zawarciem Porozumienia, co potwierdza, że ma on pełną wiedzę o co do sposobu ich realizacji, a co jednocześnie stanowi potwierdzenie prawidłowości powyższych wywodów, że zaskarżone porozumienie nie stanowi podstawy obciążania powoda jakimikolwiek kosztami inwestycji. Prawidłowo wywodził dalej Sąd pierwszej instancji, że kontrola decyzji Wspólnoty Mieszkaniowej (...) co do zakresu inwestycji, jej kosztów i zakresu partycypacji w tych kosztach przez obie wspólnoty może być dokonywana w drodze zaskarżania tych uchwał. Zaznaczenia wymaga, że powód niejednokrotnie głosował za przeprowadzeniem stosownych inwestycji, co prowadzi do wniosku, że niniejsze powództwo stanowi w istocie „obejście” przepisów co do zaskarżania uchwał.

Prawidłowo także Sąd Okręgowy oddalił roszczenie powoda o nakazanie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przestawienia znaku drogowego i usunięcia latarni parkowej. Tak sformułowane roszczenie stanowi de facto żądanie wykonania czynności faktycznej przez pozwaną, co wymyka się kontroli sądowej ograniczającej się do badania prawidłowości podjętych uchwał. Zgodnie z art. 19 a contrario ustawy o własności lokali, do zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie jedynie przepisy tej ustawy, ta zaś nie przewiduje możliwości zobowiązania zarządu wspólnoty do podjęcia poszczególnych czynności związanych z zarządem nieruchomością.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, ustalając wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej w oparciu o § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490). Sąd Apelacyjny nie znalazł przy tym podstaw do odstąpienia od obciążania powoda kosztami zastępstwa procesowego strony przeciwnej w oparciu o art. 102 k.p.c. Okoliczność, że powód jest członkiem pozwanej wspólnoty nie stanowi przypadku szczególnego pozwalającego na skorzystanie z instytucji o tak wyjątkowym charakterze. Nie można również przyjąć, a powodem by miał on uzasadnione przekonanie o słuszności swego roszczenia, skoro znane mu były przyczyny oddalenia powództwa przez Sąd pierwszej instancji, powód zaś nie powołał w apelacji zarzutów pozwalających na odmienną ocenę tego roszczenia, ograniczając się w istocie rzecz do

powielenia swego stanowiska procesowego prezentowanego przed sądem pierwszej instancji. Zgodnie zaś z art. 108 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r. poz. 1025 ze zm.) zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi.