

Sygn. akt I A Ca 912/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Adam Jewgraf
Sędziowie:	SSA Jan Gibiec SSA Sławomir Jurkowicz (spr.)
Protokolant:	Justyna Łupkowska

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **J. P.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej w O. ul. (...)**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Opolu

z dnia 13 czerwca 2012 r. sygn. akt I C 16/12

oddala apelację.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w Opolu oddalił powództwo J. P. skierowane przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w O. ul. (...) o uchylenie jej uchwały nr (...) z dnia 17.08.2011 r. oraz o nakazanie pozwanej usunięcia przeszkód w korzystaniu z części wspólnej, wynikłych z zapisów przedmiotowej uchwały, z klauzulą natychmiastowej wykonalności.

Przedmiotowe rozstrzygnięcie Sąd I instancji wydał w oparciu o następujące istotne ustalenia faktyczne:

Uchwałą nr (...) z dnia 17.08.2011r. współwłaściciele nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) wyrazili zgodę na zabudowę i dołączenie przez A. S.- członka pozwanej wspólnoty- części korytarza klatki schodowej o wymiarach 2,15m x 1,05m do lokalu nr (...), którego jest właścicielem. Za przyjęciem uchwały głosowało 57,38% udziałów przy braku głosów przeciwnych. W załączniku nr 1 do uchwały umieszczono plan planowanej przebudowy zatytułowany „oświadczenie” z dnia 20.11.2001r., w którym część współlokatorów wyraziła zgodę na zabudowanie i nieodpłatne użytkowanie jako powierzchni pomocniczej części wspólnej klatki schodowej przy mieszkaniu nr (...) – należącego do powoda – przez jego właścicieli. Załącznik nr 2 do uchwały stanowiła lista głosowania.

Wcześniej – w dniu 30.05.2012r. – część współwłaścicieli złożyła oświadczenie o wyrażeniu zgody na zabudowanie i nieodpłatne użytkowanie jako powierzchni pomocniczej tej części klatki schodowej.

Powód zapoznał się z treścią uchwały w dniu 2.09.2011 r. Załączniki do uchwały: listę obecności i szkic otrzymał zaś w dniu 11.11.2011 r.

Pismem z dnia 3.10.2011 r. powód zwrócił się do Wspólnoty o powołanie i zebranie podpisów pod nową uchwałą, która anuluje obowiązywanie uchwały nr (...), podnosząc że uchwała ta jest nieważna z powodu niezachowania formy aktu notarialnego, faworyzuje/dyskryminuje właścicieli mieszkań i narusza jego interes jako właściciela mieszkania nr (...) przez zamierzone pozbawienie go dostępu do istotnej części wspólnej budynku.

Po wykonaniu zabudowy na mocy uchwały nr (...) A. S. pismem z dnia 25.10.2011 r. poinformowała powoda o osobach, które umożliwią mu w razie potrzeby dojście do zabezpieczeń elektrycznych. Powód nie zaakceptował przyjętego rozwiązania.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. W pierwszej kolejności Sąd I instancji, wskazując na treść przepisu art. 25 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali podkreślił, że powód otrzymał sporną uchwałę w dniu 2.09.2011 r., a zatem 6 – tygodniowy termin, w którym mógł ją zaskarżyć do Sądu upłynął w dniu 16.10.2011 r. W tym czasie powód nie wszczął postępowania sądowego, a jedynie wewnątrzwspólnotowe, które jednak nie przerywało terminu do zaskarżenia uchwały.

Jednocześnie Sąd Okręgowy uznał, iż przedmiotowy termin należy liczyć od dnia 2.09.2011 r., tj. od dnia doręczenia mu przedmiotowej uchwały a nie od dnia doręczenia powodowi załączników do tejże uchwały co miało miejsce w dniu 11.11.2011 r. W ocenie tego Sądu za przyjęciem tego stanowiska przemawiał fakt, iż powód nie podnosił żadnych zarzutów formalnych a jedynie zarzuty natury merytorycznej i dlatego z faktu, iż w dniu 2.09.2011r. nie otrzymał załącznika nr 2, nie wynikały żadne skutki, mogące mieć wpływ na złożenie przez niego pozwu w sprawie. Ponadto wskazano, iż takiego znaczenia nie miał również brak załącznika nr 1, który wprawdzie zawierał plan przebudowy i jako taki pozostawał w nierozzerwalnym związku z treścią podjętej uchwały. Z drugiej strony jednak oświadczenie to zostało przygotowane w 2001 r. dla celów powoda, więc nie wydawało się, aby powód nie znał jego treści. Ponadto w zaskarżonej uchwale dokładnie określono, która część ma ulec zabudowie, dlatego brak załącznika nr 1 nie wpływał na możliwości powoda do zapoznania się z treścią uchwały w stopniu wystarczającym do podjęcia decyzji o jej zaskarżeniu.

Powyższy wyrok zaskarżył w całości powód, domagając się jego uchylecia i przekazania sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania z zastrzeżeniem, iż cofa wnioski zawarty w punkcie B pozwu a dotyczący nakazania pozwanej usunięcia przeszkód w korzystaniu z części wspólnej.

Powód zaskarżonemu wyrokowi zarzucił niewłaściwe określenie przez Sąd I instancji terminu do zaskarżenia przedmiotowej Uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej i poprzez oddalenie powództwa utrzymanie w mocy bezwzględnie nieważnej czynności prawnej, polegającej na dołączeniu części wspólnej Wspólnoty do mieszkania prywatnego z naruszeniem zasady równości i sprawiedliwości oraz bez zachowania koniecznej formy aktu notarialnego. Według powoda czynności nieważne prawnie mogą być zaskarżone bezterminowo.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Na wstępie rozważań wskazać należy, iż w ocenie Sądu Apelacyjnego, wbrew odmiennemu przekonaniu apelującego, zaskarżone orzeczenie Sądu I instancji wydane zostało w oparciu o prawidłowo ustalony stan faktyczny i znajdowało swoje pełne uzasadnienie w przywołanych przez ten Sąd przepisach prawa materialnego. Dlatego też Sąd Odwoławczy przyjął je za podstawę swojego rozstrzygnięcia.

Zważyć należy, iż w realiach analizowanej sprawy prawidłowo zgromadzony i oceniony przez Sąd Okręgowy materiał dowodowy w postaci dokumentów oraz informacyjne wysłuchanie powoda wskazują jednoznacznie, iż przedmiotowa uchwała nr (...) została doręczona powodowi 2 września 2011 r., natomiast załącznik do tej uchwały, w postaci listy obecności i szkicu otrzymał on w dniu 11 listopada 2011 r. Podkreślić należy, iż Sąd I instancji trafnie uznał tę okoliczność za bezsporną, skoro została ona przyznana wprost przez powoda na rozprawie w dniu 13.06.2012 r. i nie została zakwestionowana przez stronę pozwaną. W tych okolicznościach, wbrew odmiennym twierdzeniom i zarzutom apelującego brak jest dowodów pozwalających, przy zastosowaniu reguł swobodnej oceny dowodów wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c., na dokonanie odmiennych ustaleń w tym zakresie. Bezsporny pozostawał przy tym fakt, iż apelujący pozew w analizowanej sprawie wniósł dopiero w dniu 9.01.2012 r., a więc znacznie po upływie 6 tygodni od dnia otrzymania załączników do owej uchwały (ten upłynął bowiem w dniu 23.12.2011 r.) i w ponad 4 miesiące od doręczenia mu treści spornej uchwały.

W konsekwencji uwzględniając już tylko tą ostatnią datę, a więc dzień 11.11.2011 r. jako datę początkową, rozpoczynającą bieg 6-tygodniowego terminu zawitego do zaskarżenia spornej uchwały, podzielić należało w pełni stanowisko Sądu I instancji o uchybieniu temu terminowi przez powoda. Zważyć zaś należy, iż 6-cio tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej podjętej w powyższym trybie, określony w przepisie art.25 ust. 1 a ustawy o własności lokali, jest terminem zawitym rozpoczynającym bieg od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów i którego upływ skutkuje utratą uprawnienia do skutecznego dokonania tej czynności. Dlatego też prawidłowo Sąd I instancji, ustalając uchybienie przez powoda owemu terminowi, przedmiotowe powództwo oddalił już tylko z tej przyczyny.

W świetle powyższych rozważań bez istotnego znaczenia dla treści ostatecznego rozstrzygnięcia pozostawała kwestia prawidłowości przyjęcia przez Sąd Okręgowy jako daty początkowej, rozpoczynającej bieg powyżej wskazanego terminu, daty doręczenia apelującemu treści samej spornej uchwały bez załączników, tj. dzień 2.09.2011 r. W konsekwencji zdaniem Sądu Apelacyjnego nie było potrzeby dokonania szczegółowej analizy w tym zakresie, choć stanowisku Sądu I instancji w tej części nie sposób odmówić słuszności.

Podobnie, zdaniem Sądu Odwoławczego, w tych okolicznościach i gdy uwzględnia się treść spornego żądania nie było potrzeby poddawania szczegółowej analizie zarzutów dotyczących nieważności spornej uchwały pozwanej wspólnoty. Na marginesie jedynie można wskazać, że choć powód podnosił okoliczności mające stanowić, jego zdaniem, podstawę uznania spornej uchwały za nieważną, to jego roszczenie obejmowało jedynie żądanie jej uchylenia a nie stwierdzenie (ustalenie) jej nieważności. Niewątpliwie zaś na gruncie przepisu art.321 k.p.c. Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem pozwu.

W konsekwencji z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny, po myśli przepisu art. 385 k.p.c., oddalił apelację powoda jako bezzasadną.

MW