



Sygn. akt I CSK 540/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Miasta Stołecznego Warszawy
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. G. [...] w W.
o uchylenie uchwały,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 20 kwietnia 2011 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 4 lutego 2010 r.,

1. oddala skargę kasacyjną;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Miasto Stołeczne Warszawa dnia 6 stycznia 2009 r. wniosło przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. G. [...] w W. powództwo o uchylenie uchwały właścicieli lokali podjętej w dniu 27 listopada 2008 r., która, zdaniem powoda, narusza jego słuszny interes, zasady zarządzania nieruchomością wspólną oraz przepisy prawa. Powód w piśmie procesowym z dnia 2 czerwca 2009 r. wskazał dodatkowo, że w stosunku do nieruchomości znajdującej się w W. przy ul. G. [...] toczy się postępowanie dotyczące przyznania prawa własności czasowej (obecnie użytkowania wieczystego gruntu) na podstawie wniosku złożonego w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279), i sprzedaż samodzielnych lokali mieszkalnych powstałych w wyniku adaptacji strychu stanowi obejście art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.; dalej „u.g.n.”).

Wyrokiem z dnia 28 lipca 2009 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo. Ustalił, że w dniu 27 listopada 2008 r. właściciele lokali podjęli uchwałę, w której upoważnili zarząd do wykonania uchwały z dnia 18 października 2007 r. dotyczącej prowadzenia negocjacji w sprawie sprzedaży powierzchni strychowej w celu uzyskania środków na remont budynku, w tym wymianę dźwigów osobowych, wyrazili zgodę na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej przez przebudowę części strychu na nowe lokale mieszkalne oraz zawarcie umów ustanowienia odrębnej własności nowo powstałych lokali i zbycie wskazanej części nieruchomości wspólnej na rzecz inwestora bądź osób przez niego wskazanych za cenę 2 100 zł za metr kwadratowy. Ponadto udzielili zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umów ustanowienia odrębnej własności lokali i ich zbycia na rzecz A. P. oraz złożenia oświadczenia woli w sprawie zgody na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej. Cena metra kwadratowego została przyjęta na podstawie sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość powierzchni strychowej do przebudowy. Zarząd Wspólnoty

po przeprowadzeniu konkursu ofert na przeprowadzenie zabudowy wybrał ofertę firmy „APM A. P.”. Miasto Stołeczne Warszawa zleciło, m.in. dla budynku przy ul. G. [...] w W., sporządzenie operatu szacunkowego, według którego w dniu 28 maja 2008 r. średnia wartość metra kwadratowego strychu wynosiła (bez podnoszenia dachu) 2 931,18 zł.

Sąd Okręgowy za uznał nieskuteczne zgłoszenie w toku procesu jako podstawy uchylenia uchwały nowej okoliczności, z powołaniem się na art. 34 ust. 3 u.g.n. Podkreślił, że żądanie uchylenia zaskarżonej uchwały nie znajduje podstaw. Jej podjęcie poprzedzono wykonaniem operatu szacunkowego i zorganizowaniem konkursu ofert, co świadczy o prawidłowym zarządzie nieruchomością wspólną. Różnica w kwotach podanych w operatach przedłożonych przez strony nie jest duża, rzeczoznawcy wskazali w nich na podobne ceny transakcyjne. Poza tym zaskarżona uchwała dotyczy znacznie większej powierzchni strychowej niż będąca przedmiotem oszacowania w opinii złożonej przez powoda.

Powód wniósł apelację od wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 4 lutego 2010 r. oddalił apelację i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 135 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny podzielił pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w K. z dnia 19 lutego 2004 r., I ACa 1297/03 (OSA 2004, nr 12, poz. 46), że art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej „u.w.l.”) przez określenie terminu do zaskarżenia uchwały stwarza jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, co oznacza, że po upływie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały przez właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających jej uchylenie. Zauważył też, że powód powołał się na postępowanie toczące się z wniosku o przyznanie prawa własności czasowej (obecnie prawa użytkowania wieczystego). Postępowanie to, zainicjowane wnioskiem złożonym w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr

50, poz. 279 ze zm.), nie jest postępowaniem administracyjnym, o jakim mowa w art. 34 ust. 3 u.g.n., tj. dotyczącym prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Nabycie gruntu przez gminę m.st. Warszawy w trybie dekretu następowało z mocy prawa (art. 1), zaś nabycie własności budynków – w razie nieuwzględnienia wniosku o przyznanie prawa własności czasowej (art. 8). Z twierdzeń powoda nie wynika, by doszło w przeszłości do nieuwzględnienia wniosku i by toczyło się obecnie postępowanie mające za przedmiot zbadanie prawidłowości takiej decyzji.

Powód w skardze kasacyjnej zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 25 u.w.l. i art. 34 ust. 3 u.g.n.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 25 u.w.l. jest uzasadniony.

Po pierwsze, nie można twierdzić, że ewentualna prekluzja w zakresie powoływania podstaw zaskarżenia do sądu uchwały właścicieli lokali wynika w drodze analogii z art. 88 k.c., w związku z powołanym przez Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 9 października 1984 r., I CR 257/84 (niepubl.), w którym Sąd Najwyższy stwierdził, że „Niemożliwe jest natomiast powoływanie nowych okoliczności, mogących stanowić podstawę do uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli, które nie zostały podniesione w terminie przewidzianym w art. 88 k.c., a więc w piśmie uchylającym się od skutków złożonego oświadczenia woli.” Sąd Najwyższy rozważał mianowicie skuteczność uchylenia się przez Skarb Państwa od oświadczenia woli w sprawie ustanowienia użytkownika wieczystego gruntu, przy czym owo uchylenie się nastąpiło w decyzji wznawiającej postępowanie administracyjne w przedmiocie wytypowania kandydata na nabywcę nieruchomości. Podkreślił w związku z tym, że przedmiotem badania i ustaleń mogą być tylko okoliczności i fakty powołane w tej decyzji i podane do wiadomości kontrahentowi umowy notarialnej. Podobnie sytuacja przedstawia się na tle art. 25 u.w.l. Sąd dokonuje badań i ustaleń okoliczności uzasadniających uchylenie uchwały według stanu na dzień jej podjęcia. Nie ma natomiast przeszkód do tego,

by po wytoczeniu powoływać nowe podstawy zaskarżenia po upływie terminu 6 tygodni. Przeciwna wykładnia art. 25 ust. 1 u.w.l. mogłaby skłaniać właścicieli zaskarżających uchwały do powoływania nawet wszystkich czterech wskazanych w tym przepisie podstaw.

Po drugie, Sąd Apelacyjny nie wziął pod uwagę okoliczności, że rzekomo sformułowana w niniejszej sprawie przez powoda nowa podstawa zaskarżenia uchwały właścicieli lokali sprowadza się do zarzutu obejścia art. 34 ust. 3 u.g.n. Nie jest to więc nowa podstawa żądania uchylenia uchwały, ale zarzut jej bezwzględnej nieważności (art. 58 § 1 k.c.) dotyczący naruszenia przepisu z zakresu prawa administracyjnego.

Zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego odpowiada jednak prawu, nie jest bowiem trafny podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 34 ust. 3 u.g.n. Zgodnie z tym przepisem, zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Miasto Stołeczne Warszawa podniosło mianowicie, że w stosunku do rzeczonyj nieruchomości toczy się postępowanie dotyczące przyznania prawa własności czasowej (obecnie użytkowania wieczystego gruntu) na podstawie wniosku złożonego w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. W takiej sytuacji art. 34 ust. 3 u.g.n. zakazuje Miastu Stołecznemu Warszawie w szczególności wyodrębniania i przenoszenia własności lokali w budynku znajdującym się na tej nieruchomości. W niniejszej zaś sprawie uchwała właścicieli lokali dotyczy sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych powstałych w wyniku adaptacji strychu. Stroną umów zawieranych w wykonaniu uchwały ma być wspólnota mieszkaniowa, stanowiąca ogół właścicieli lokali (art. 6 ust. 1 u.w.l.), a nie Miasto Stołeczne Warszawa jako tzw. właściciel dotychczasowy (art. 4 ust. 1 u.w.l.). Ani uchwała, ani umowy w niczym nie naruszają praw właścicieli, w tym Miasta Stołecznego Warszawy, a w przyszłości ewentualnie dawnych właścicieli bądź ich następców prawnych.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.