

Sygn. akt I CZ 173/11

POSTANOWIENIE

Dnia 3 lutego 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

SSN Marta Romańska

w sprawie z powództwa J. D.-M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. P. [...] w W.

o stwierdzenie nieważności uchwały,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 3 lutego 2012 r.,

zażalenia powódki na postanowienie Sądu Apelacyjnego

z dnia 11 października 2011 r.,

oddala zażalenie i odstępuje od obciążenia powódki kosztami postępowania zażaleniowego.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 11 października 2011 r. Sąd Apelacyjny odrzucił apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 6 lipca 2010 r. jako niezupełnioną w terminie. Podniósł, że sprawa o stwierdzenie nieważności uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, która była przedmiotem rozpoznania jest sprawą o charakterze majątkowym, a tym samym powódka zobowiązana była do wskazania w apelacji wartości przedmiotu zaskarżenia, czego nie dopełniła.

Zażaleniem z dnia 24 listopada 2011 r. powódka zaskarżyła to postanowienie i wniosła o jego zmianę. Podniosła, że wbrew ocenie Sądu Apelacyjnego, uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej, której nieważności domaga się powódka, nie dotyczy interesów majątkowych a niemajątkowych, co przesądza o niemajątkowym charakterze sprawy i tym samym, postanowienie o odrzuceniu apelacji powódki jest nieuzasadnione.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedmiotem żądania powódki było stwierdzenie nieważności i uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej zawartej w akcie notarialnym notariusza P. S. z dnia 28 marca 2007 r., [...] w brzmieniu określonym aktem notarialnym z dnia 7 września 2009 r., [...] jako sprzecznej z ustawą. Tym drugim aktem notarialnym notariusz przyjął oświadczenie przewodniczącego Zebrania Wspólnoty, o sprostowaniu protokołu z zamieszczoną sporną uchwałą, która w wyniku pomyłki została w tym protokole umieszczona w brzmieniu nieodpowiadającym podjętej uchwale, w zakresie ceny w kwocie 38 626,00 zł odniesionej do 1 m² powierzchni całkowitej zaadaptowanego strychu zamiast wskazania tej kwoty jako ceny za cały zaadaptowany strych.

Wyrokiem z dnia 6 lipca 2010 r. Sąd Okręgowy powództwo oddalił i między innymi ustalił, że w toku postępowania w dniu 26 maja 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr 1/2010/A o uchyleniu zaskarżonej uchwały z dnia 28 marca 2007 r. Cenę za cały zaadaptowany strych zgodnie z zaktualizowanym operatem szacunkowym określono na kwotę 47 884 zł.

Powódka w apelacji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i stwierdzenie nieważności uchwały wskazanej w pozwie, bądź o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W tym stanie rzeczy wbrew stanowisku skarżącej zawartym w zażaleniu, przedmiotem procesu była uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej, która dotyczyła wyrażenia zgody na: zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, tj. strychu i przeznaczenia go na cele mieszkaniowe; zawarcie umów przedwstępnych sprzedaży lokali powstałych w następstwie zmiany przeznaczenia strychu oraz zmianę wysokości udziałów współwłaścicieli pozostałych lokali w nieruchomości wspólnej. Ponadto zaskarżoną uchwałą Wspólnota Mieszkaniowa udzieliła zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do zawarcia umów sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nabywcom nowo powstałych lokali mieszkalnych.

W dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony został pogląd, zgodnie z którym dla oceny, czy sprawa o uchylenie lub ustalenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest sprawą o prawa majątkowe, czy też o prawa niemajątkowe, decydujące znaczenie ma przedmiot zaskarżonej uchwały (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2004 r., III CZP 100/03, OSNC 2005, nr 12, poz. 129 oraz z dnia 9 grudnia 2005 r., III CZP 111/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 183).

Uchwała, której stwierdzenia nieważności domaga się powódka – wbrew jej ocenie – ma charakter majątkowy, gdyż wpływała na sytuację majątkową powódki jako członka wspólnoty mieszkaniowej. Jej przedmiot był wprawdzie niejednolity (w części, w jakiej dotyczy udzielenia pełnomocnictwa), jednakże zasadniczym jej celem była zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, tj. strychu i przekształcenia jej na lokale mieszkalne, a następnie ich sprzedaż. Nie ulega zatem wątpliwości, że uchwała ta w chwili jej podejmowania, a ta jest decydująca dla oceny majątkowego, bądź niemajątkowego jej charakteru, dotyczyła interesu majątkowego powódki. Mogła bowiem wywrzeć bezpośredni wpływ na sytuację majątkową powódki, której jako członkowi wspólnoty mieszkaniowej przysługuje określone prawo do części wspólnej.

Ze wskazanych względów zażalenie podlegało oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. w zw. z art. 394¹ § 1 i 3 k.p.c. Mając jednak na uwadze całkowicie wyjątkową okoliczność „prostowania” i to aktem notarialnym treści brzmienia uchwały odstąpiono od obciążenia powódki kosztami postępowania zażaleniowego (art. 102 k.p.c.).