

Sygn. akt: I ACa 909/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Arina Perkowska

Sędziowie: SA Dariusz Janiszewski

SA Marek Machnij (spr.)

Protokolant: sek. sąd. Małgorzata Naróg – Kamińska

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2014 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa A. B.

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

o stwierdzenie nieważności uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 4 października 2013 r. sygn. akt XV C 146/13

1) oddała apelację,

2) zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt: I ACa 909/13

UZASADNIENIE

Powódka A. B. wniosła o stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. z dnia 31 maja 2010 r. w przedmiocie zaktualizowania przydziału pomieszczeń piwnicznych do poszczególnych lokali mieszkalnych z powodu jej niezgodności z prawem, twierdząc, że zaskarżona uchwała rażąco narusza prawo, ingeruje w jej prawa nabyte oraz w nieuzasadniony i nadmierny sposób ingeruje w konstytucyjnie chronione prawo własności.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, twierdząc, że zaskarżona uchwała jest zgodna z prawem, a jej podjęcie było konieczne i uzasadnione zachowaniem powódki (jej matki mieszkającej w jej lokalu), natomiast podane przez powódkę okoliczności nie odpowiadają rzeczywistości. Ponadto pozwana podniosła, że zaskarżenie uchwały powinno nastąpić na podstawach i w terminie wynikających z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.

jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm., dalej „u.w.l.”), ale powódka nie skorzystała z takiej możliwości, jak również w niniejszej sprawie nie wykazała zasadności takiego żądania.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 4 października 2013 r. oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd Okręgowy ustalił, że powódka jest właścicielką nieruchomości lokalowej położonej w S. przy ul. (...) w S., dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą nr (...) wraz z udziałem do (...) w części wspólnej nieruchomości położonej przy ul. (...) w S.. Pomieszczenie piwniczne nie jest częścią składową tej nieruchomości lokalowej. Zarząd nieruchomością wspólną prowadzi pozwana wspólnota mieszkaniowa. W skład zarządu pozwanej wchodzi: T. P., M. U. i P. D..

Do marca 2010 r. pomieszczenia piwniczne w tej nieruchomości były w sposób zwyczajowo podzielone i użytkowane przez wszystkich właścicieli mieszkań. Każdy z nich użytkował wydzieloną dla niego część piwnicy. Przysługująca powódce część piwnicy połączona była korytarzem z piwnicą należącą do właścicieli mieszkania nr (...). Lokal nr (...) początkowo stanowił jeden pokój wraz z kuchnią i łazienką, następnie został poszerzony o zaadaptowany na cele mieszkaniowe strych. Do tego lokalu zawsze było przypisane pomieszczenie piwniczne oznaczone na szkicu numerem (...) Z inicjatywy powódki przestrzeń łącząca obie piwnice została oddzielona od pozostałej części kondygnacji odrębnymi drzwiami, w wyniku czego stworzony został dodatkowy, wewnętrzny korytarz łączący wyłącznie piwnice mieszkań nr (...). Członkowie wspólnoty akceptowali takie działanie powódki.

W pierwszym kwartale 2010 r., bez uprzedzenia pozostałych właścicieli, w szczególności właściciela mieszkania nr (...), pełnomocnik powódki – jej matka I. D. (1) samowolnie wymieniła zamki do drzwi odgradzających piwnice nr (...) i nr (...) od pozostałej części kondygnacji, pozbawiając w ten sposób właściciela mieszkania nr (...) dostępu do przysługującej mu piwnicy. Następnie w kwietniu 2010 r. I. D. zburzyła ścianę działową dzielącą obie piwnice, a rzeczy, znajdujące się dotąd w piwnicy (...) bez porozumienia z ich właścicielem wyniosła z piwnicy.

W dniu 31 maja 2010 r. pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr (...), w której zaktualizowała przydziały pomieszczeń piwnicznych do poszczególnych lokali mieszkalnych zgodnie z załącznikiem (...). W uchwale tej nakazano demontaż drzwi piwnicznych oznaczonych (...) które zostały zamontowane samowolnie przez I. D. oraz wezwaną ją – w związku z samowolną rozbiórką ścian piwnicy należącej do lokalu nr (...) – do natychmiastowego przywrócenia stanu pierwotnego, tzn. odbudowania ścian i drzwi piwnicy. Uchwalono, że do czasu odbudowania tych ścian pomieszczenia pozostaną puste. Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za jej podjęciem głosowało 59,28 % udziałów. O podjęciu uchwały poinformowano administrację budynków oraz współwłaścicieli lokali w dniu 2 czerwca 2010 r. Nikt z członków wspólnoty nie zaskarżył tej uchwały w trybie art. 25 ustawy o własności lokali.

Sąd Okręgowy ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie złożonych przez stronę pozwaną dokumentów w postaci zaskarżonej uchwały i jej załącznika oraz na podstawie zeznań świadka J. R. i częściowo zeznań świadka I. D., a także zeznań przesłuchanych w charakterze strony członków pozwanej wspólnoty P. D. i M. U..

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. W pierwszej kolejności Sąd ten nie podzielił jednak zarzutu pozwanej, że powództwo było spóźnione z uwagi na to, że powódka wniosła je po upływie terminu wynikającego z art. 25 u.w.l. Powódka wniosła bowiem pozew na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c., a nie w oparciu o ustawę o własności lokali, domagając się stwierdzenia nieważności uchwały z powodu jej niezgodności z prawem, tj. w związku z naruszeniem przysługującego jej prawa własności lokalu.

Sąd Okręgowy wskazał następnie, że piwnica może stanowić albo część składową nieruchomości lokalowej, albo współwłasność wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali. Jako część składowa dzieli ona los prawny lokalu i co do zasady nie może być od niego odłączona. W takim wypadku powinna być ujęta w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokalu jako jego część składowa. Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, przede wszystkim z treści księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu stanowiącą własność powódki, wynikało jednak, że piwnice nie stanowią pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali. Oznacza to, że w tej nieruchomości nie została wyodrębniona

własność piwnic. W związku z tym są one przedmiotem współwłasności. W tej sytuacji sporna piwnica nie może zostać uznana za część składową lokalu powódki i stanowi ona współwłasność wszystkich właścicieli. Właścicielom przysługuje w stosunku do pomieszczeń piwnicznych jedynie udział ułamkowy (procentowy) w nieruchomości wspólnej, który odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali.

Współwłasność polega m. in. na tym, że każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy i do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Taki sposób korzystania z rzeczy wspólnej wchodzi jednak w grę jedynie wówczas, gdy współwłaściciele sami nie uregulują odmiennie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej. Współwłaściciele mogą w sposób dorozumiany lub przez zawarcie umowy uzgodnić podział części wspólnej rzeczy do używania (podział quo ad usum). Dokonanie takiego podziału nie jest zniesieniem współwłasności i nie zmienia stosunków własnościowych, lecz wywołuje skutki prawne jedynie w sferze obligacyjnej. Umowa o podział quo ad usum nie wymaga określonej formy i może dojść do skutku przez takie zachowanie współwłaścicieli, które w danych okolicznościach nie budzi wątpliwości co do ujawnionej przez nich woli.

Sąd pierwszej instancji uznał, że na mocy ustnych uzgodnień między współwłaścicielami lokali do marca 2012 r. [powinno być: 2010 r.], a następnie w drodze zaskarżonej uchwały doszło do podziału rzeczy wspólnej quo ad usum. Uchwała z dnia 31 maja 2010 r. jedynie zaktualizowała i usankcjonowała istniejący przydział pomieszczeń piwnicznych do poszczególnych lokali. Uchwała ta nie naruszała przepisów ustawy, w szczególności była zgodna z art. 206 k.c. Z wiarygodnych zeznań członków zarządu pozwanej oraz zeznań świadka J. R. wynikało, że piwnica, oznaczona na szkicu numerem (...) do marca 2012 r. [powinno być: (...)] nie była użytkowana przez powódkę, lecz na mocy ustnych ustaleń była użytkowana przez M. U., będącego właścicielem lokalu nr (...).

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że nie było niezgodne z prawem ustalenie podziału części wspólnej, który usankcjonował stan faktyczny istniejący od wielu lat i aktualizował przydział pomieszczeń piwnicznych w drodze uchwały wspólnoty mieszkaniowej podjętej większością głosów w trybie przewidzianym przez ustawę o własności lokali. Uchwała ta nie jest również niezgodna z zasadami współżycia społecznego. W związku z tym Sąd ten oddalił powództwo na mocy art. 58 k.c. a contrario, a o kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

W apelacji od powyższego wyroku powódka podniosła zarzuty naruszenia przepisów postępowania oraz przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

1) art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 60 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l. przez dokonanie błędnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, skutkującej uznaniem, że zachowanie członków pozwanej wspólnoty mogło świadczyć o zawarciu między nimi umowy quo ad usum, której przedmiotem był podział wspólnych pomieszczeń piwnicznych do korzystania,

2) art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. oraz art. 206 k.c. i art. 1 ust. 2 u.w.l. i art. 22 u.w.l. przez błędne uznanie, że uchwała niektórych właścicieli lokali, podjęta w ramach procedury przewidzianej ustawowo dla wyrażenia zgody na dokonanie czynności przekraczające zakres tzw. czynności zwykłego zarządu, może być uznana za umowę skutkującą podziałem rzeczy wspólnej do korzystania,

3) ewentualnie naruszenia art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 2 k.c., art. 206 k.c. oraz art. 2 ust. 1 u.w.l. i art. 22 u.w.l. przez błędne uznanie, że uchwała części właścicieli lokali może skutecznie ograniczyć możliwość korzystania z prawa współwłasności przez pozostałych – niepodejmujących uchwały – właścicieli lokali w sytuacji, w której właściciele głosujący za uchwałą naruszają zasady współżycia społecznego, przyznając sobie rażąco większe prawo do wyłącznego korzystania ze współwłasności, niż wynikałoby to z ich udziału.

Na tych podstawach powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez stwierdzenie nieważności spornej uchwały i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie

zaskarżonego wyroku oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. Ponadto wniosła o przeprowadzenie dowodów wskazanych w apelacji.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacje nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny uznał, że zarzuty apelacyjne są nieuzasadnione, ponieważ nie dotyczą one okoliczności faktycznych i prawnych mających istotne znaczenie dla oceny słuszności dochodzonego przez powódkę żądania. W związku z tym za podstawę oceny zasadności jej żądania na etapie postępowania apelacyjnego przyjęto materiał dowodowy zgromadzony w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji.

Powódka zgłosiła wprawdzie wraz z apelacją nowe dowody w postaci dołączonych do tego środka odwoławczego dokumentów, jednak Sąd Apelacyjny uznał, że podlegają one oddaleniu. Podstawę ich oddalenia stanowił, po pierwsze, art. 381 k.p.c., ponieważ dowody te są spóźnione, albowiem z ich dat wynika, że pochodzą sprzed daty wydania zaskarżonego wyroku (k. 131 – 134), a powódka nie wykazała w apelacji, dlaczego dowodów tych nie powołała w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji lub że potrzeba ich powołania powstała dopiero później. Po wtóre, dowody te podlegały oddaleniu na mocy art. 217 § 3 w zw. z art. 227 i art. 391 § 2 k.p.c., ponieważ – jak zostanie dalej wyjaśnione – nie dotyczą one okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a zatem zostały powołane jedynie dla zwłoki. Ponadto dołączona do apelacji publikacja autorstwa M. P. zatytułowana „Umowa o podział pozwala na korzystanie z nieruchomości wspólnej” (k. 135 – 139) w ogóle nie stanowi dowodu, ponieważ jej przedmiotem nie są twierdzenia o faktach, lecz prezentacja poglądów autorki, wobec czego może ona zostać uznana jedynie za uzupełnienie i potwierdzenie osobistego stanowiska skarżącej, które może ewentualnie zostać uwzględnione przez sąd odwoławczy przy analizie zasadności tego stanowiska.

Ponadto wskazać należy, że Sąd Apelacyjny aprobował i podzielił ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji, przyjmując je za własne, ponieważ są one zgodne z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz wystarczają do oceny zasadności apelacji. Nie zostały natomiast zaakceptowane przez Sąd Apelacyjny wnioski prawne wyprowadzone z tych ustaleń przez Sąd pierwszej instancji, w oparciu o które oddalono powództwo w zaskarżonym wyroku.

Decydujące znaczenie ma stwierdzenie, że Sąd Okręgowy błędnie uznał, że dopuszczalne było kwestionowanie zaskarżonej uchwały w drodze powództwa o stwierdzenie jej nieważności. Sąd ten błędnie ograniczył się do wskazania, że skoro powódka wystąpiła z powództwem o stwierdzenie nieważności uchwały, a nie o jej uchylenie, to było ono dopuszczalne, ponieważ nie miał do niego zastosowania art. 25 u.w.l., w szczególności w zakresie dotyczącym terminu do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę ani charakteru powództwa dochodzonego przez powódkę, ani przytoczonych przez nią podstaw jej żądania. Chodzi o to, że pomimo posłużenia się zwrotem „stwierdzenie nieważności” w rzeczywistości przedmiotem żądania powódki było „ustalenie nieważności” kwestionowanej ustawy. Stwierdzenie nieważności jest bowiem tożsame z ustaleniem nieważności, albowiem w obu wypadkach chodzi o wydanie orzeczenia o charakterze deklaratoryjnym, podczas gdy w wypadkach, w których ustawodawca chce nadać orzeczeniu charakter konstytutywny, posługuje się on pojęciem „uchylenie” albo „unieważnienie”.

Wobec tego oprócz art. 58 k.c. – jako podstawy oceny ważności zaskarżonej uchwały – wziąć trzeba było pod uwagę, że do powództwa o ustalenie zastosowanie ma art. 189 k.p.c., zgodnie z którym materialnoprawną przesłanką zasadności takiego powództwa jest istnienie po stronie powoda interesu prawnego w domaganiu się ustalenia istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Sąd Okręgowy w ogóle nie miał tej okoliczności na uwadze. Tymczasem uwzględnić należy, że zgodnie z dominującym stanowiskiem doktryny i orzecznictwa interes prawny w rozumieniu art.

189 k.p.c. istnieje wyłącznie wtedy, gdy nie jest możliwe domaganie się ochrony prawnej w drodze innego powództwa, w szczególności o świadczenie lub o ukształtowanie stosunku prawnego.

W związku z tym w konkretnej sprawie zauważyć należy, że niewątpliwie chodzi w niej o tzw. dużą wspólnotę mieszkaniową w rozumieniu art. 19 u.w.l., ponieważ liczba wchodzących w jej skład lokali bezspornie wynosi więcej niż siedem (tj. dziesięć lokali – por. uzasadnienie pozwu k. 4 oraz treść uchwały z dnia 31 maja 2010 r. k. 24). W konsekwencji zgodnie z powyższym przepisem do zarządu nieruchomością wspólną, położoną przy ul. (...) w S., nie mają zastosowania przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego. Dotyczy to w szczególności sposobu podejmowania przez współwłaścicieli decyzji o zarządzie wspólną rzeczą, tj. nieruchomością wspólną, które w tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych nie są podejmowane w trybie art. 199 – 209 k.c., tj. w drodze umów zawieranych przez wszystkich współwłaścicieli, lecz w drodze uchwał podejmowanych przez wspólnotę mieszkaniową na zasadach uregulowanych w ustawie o własności lokali (por. zwłaszcza Rozdział 4. w/w ustawy zatytułowany Zarząd nieruchomością wspólną”).

Zgodnie z przepisami tej ustawy uchwały właścicieli będących członkami wspólnoty mieszkaniowej podejmowane są co do zasady jedynie w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną (art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l.), ponieważ czynności w ramach zwykłego zarządu taką nieruchomością podejmuje samodzielnie zarząd (art. 22 ust. 1 u.w.l.) wybrany na podstawie art. 20 ust. 1 u.w.l. W ustawie tej odrębnie unormowane są nie tylko zagadnienia związane z podejmowaniem uchwał w przedmiocie zarządu nieruchomością wspólną, ale także z rozstrzygnięciem sytuacji, w których nie zdołano uzyskać wymaganej zgody większości właścicieli wyrażonej w formie uchwały wspólnoty, ponieważ wówczas zarząd lub zarządca może wystąpić do sądu o wydanie odpowiedniego rozstrzygnięcia (art. 24 u.w.l.).

Konkludując, w ramach tzw. dużej wspólnoty mieszkaniowej w ogóle nie ma możliwości zawierania przez właścicieli lokali umów w przedmiocie zarządu nieruchomością wspólną, które byłyby dokonywane obok uchwał podejmowanych w formie uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Inaczej mówiąc, nie ma jakiegokolwiek konkurencji między podejmowaniem bezpośrednio przez współwłaścicieli zarządu nieruchomością wspólną w trybie przepisów kodeksu cywilnego a sprawowaniem takiego zarządu przez wspólnotę mieszkaniową zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali. Nie istnieje bowiem jakikolwiek zakres spraw dotyczących zarządu nieruchomością wspólną, które nie mogłyby zostać załatwione samodzielnie przez zarząd wspólnoty (sprawy mieszczące się w ramach zwykłego zarządu) lub przez wspólnotę mieszkaniową w drodze jej uchwały (sprawy przekraczające zakres zwykłego zarządu). Oznacza to, że w tzw. dużej wspólnocie mieszkaniowej w ogóle nie ma miejsca na zawieranie przez współwłaścicieli umów podejmowanych poza trybem uregulowanym w ustawie o własności lokali.

W tym kontekście nietrafne jest powoływanie się na wymienione w dołączonej do apelacji publikacji bliżej niesprecyzowane orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 23 czerwca 1958 r. (k. 137), ponieważ z treści cytowanego fragmentu tego orzeczenia wynika, że dotyczyło ono definicji zarządu sprawowanego w cudzym imieniu (mieniem innej osoby), podczas gdy w tej sprawie chodzi o zarząd własnym mieniem, który jest sprawowany przez pozwaną wspólnotę (tj. tworzących ją współwłaścicieli lokali) na podstawie przepisów ustawy o własności lokali. Oczywiście jest więc, że zakres uprawnień osoby zarządzającej własnym majątkiem co do zasady jest nieograniczony i szerszy niż zakres uprawnień osoby zarządzającej cudzym majątkiem lub interesami.

W świetle powyższych uwag nieuzasadnione są zarzuty naruszenia wymienionych w apelacji przepisów kodeksu cywilnego, zwłaszcza art. 206 i art. 58, ponieważ nie miały one zastosowania do oceny prawidłowości zaskarżonej uchwały. Autor apelacji błędnie twierdził bowiem, że podjęcie decyzji w przedmiocie objętym tą uchwałą powinno nastąpić w formie umowy wszystkich właścicieli zawartej zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego, która nie mogła, jego zdaniem, być zastąpiona uchwałą pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Chybione są więc wywody dotyczące naruszenia art. 60 k.c. przez błędne uznanie, że zachowanie właścicieli lokali, które przybrało postać zaskarżonej uchwały, stanowiło w rzeczywistości umowę o podział quo ad usum. Chybione są również wywody nawiązujące do niezgodności podjętej uchwały z wymogami stawianymi umowie właścicieli o podział rzeczy wspólnej do korzystania i z naruszeniem uprawnień właścicieli, którzy nie brali udziału w podjęciu tej uchwały. Ponownie wskazać

należy na konieczność odróżnienia odmiennego sposobu zarządu nieruchomością wspólną w tzw. małej wspólnocie mieszkaniowej, w której jest on wykonywany przez wszystkich właścicieli na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym (tj. w drodze umów lub uchwał wszystkich właścicieli) oraz w tzw. dużej wspólnocie mieszkaniowej, w której jest on wykonywany przez zarząd wspólnoty (samodzielnie) lub przez wspólnotę (w formie uchwał).

Skoro zatem prawidłowe było podjęcie decyzji o przydziale pomieszczeń piwnicznych poszczególnym właścicielom do korzystania w formie uchwały nr (...) z dnia 31 maja 2010 r., to jej kwestionowanie było dopuszczalne wyłącznie w drodze jej zaskarżenia w trybie powództwa o uchylenie na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.. Zgodnie z tym przepisem właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Oznacza to, że jednocześnie zastosowanie w sprawie miał przepis art. 25 ust. 1a u.w.l., z którego wynika, że powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty powinno zostać wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wbrew Sądowi Okręgowemu, pozwana słusznie podnosiła więc kwestię uchybienia przez powódkę terminu do wytoczenia takiego powództwa. Fakt uchybienia tego terminu jest przy tym bezsporny i niewątpliwy.

Co prawda, powódka nie domagała się uchylenia uchwały pozwanej wspólnoty na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l., lecz stwierdzenia jej nieważności na mocy art. 58 k.c. Jak jednak wcześniej wyjaśniono, przesłanką takiego żądania było ponadto istnienie interesu prawnego wymienionego w art. 189 k.p.c. W tym kontekście uznać należy, że powództwo o ustalenie (stwierdzenie) nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie może stanowić próby obejścia przepisów o zaskarzaniu jej uchwał w drodze przewidzianego w tym celu powództwa. Nie może ono konkurować z tym powództwem, w szczególności w razie uchybienia terminu do domagania się uchylenia uchwały na mocy art. 25 u.w.l.

Z tego punktu widzenia istotne znaczenie mają przytoczone przez powódkę podstawy żądania przez nią ustalenia nieważności zaskarżonej uchwały. Otóż, powołała się ona na niezgodność tej uchwały z prawem oraz naruszanie przez nią przysługującego jej prawa własności. W związku z tym zauważyć należy, że takie podstawy w istocie pokrywają się z podstawami żądania uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej wymienionymi w art. 25 ust. 1 u.w.l., w którym jest mowa o niezgodności uchwały z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo o naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub o naruszeniu interesów skarżącego w inny sposób. Podniesiony przez powódkę zarzut niezgodności uchwały z prawem jest tożsamy z jej niezgodnością z przepisami prawa, a zarzut naruszenia jej prawa i ingerencji w przysługujące jej prawa własności pokrywa się z kwestią naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenia interesów powódki w inny sposób.

Gdyby więc nawet przyjąć, że co do zasady nie można całkowicie wykluczyć, że teoretycznie mogą zdarzyć się sytuacje, w których uchwała wspólnoty mieszkaniowej będzie mogła zostać zaskarżona w drodze powództwa o ustalenie jej nieważności na podstawie art. 58 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c., to decydujące znaczenie w rozstrzyganej sprawie ma kwestia, że powódka w ogóle nie przytoczyła w niej okoliczności, które nie mieściłyby się w podstawach zaskarżenia przewidzianych w art. 25 ust. 1 u.w.l. Z przepisu tego wynika, że niezgodność uchwały wspólnoty mieszkaniowej z przepisami prawa albo naruszanie przez nią usprawiedliwionych praw lub chronionych prawem interesów skarżącego nie powoduje automatycznie nieważności uchwały, która może być stwierdzona (ustalona) na podstawie art. 189 k.p.c., lecz może to jedynie prowadzić do jej uchylenia na mocy powyższego przepisu. Inaczej mówiąc, ustawodawca dopuszcza, że nawet niezgodna z prawem lub z innymi przyczyn wadliwa, niesprawiedliwa, sprzeczna z zasadami prawidłowej gospodarki itp. uchwała wspólnoty mieszkaniowej jest ważna dopóty, dopóki nie zostanie uchylona w wyniku uwzględnienia powództwa wytoczonego zgodnie z art. 25 u.w.l.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny uznał, że zaskarżony wyrok pomimo błędnego uzasadnienia ostatecznie odpowiada prawu, ponieważ powództwo rzeczywiście podlegało oddaleniu, ale nie z uwagi na zgodność kwestionowanej uchwały z przepisami Kodeksu cywilnego o zarządzie nieruchomością wspólną, lecz z powodu braku interesu prawnego w domaganiu się przez powódkę ustalenia nieważności tej uchwały, która powinna być ewentualnie kwestionowana przez nią wyłącznie w drodze powództwa o jej uchylenie.

Z tych przyczyn apelacja została oddalona na mocy art. 385 k.p.c. Ponadto na mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 109 k.p.c., art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 99 k.p.c. obciążono powódkę kosztami postępowania apelacyjnego jako stronę przegrywającą sprawę w tej instancji.