

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik (spr.)
Sędziowie:	SSA Regina Kurek SSA Marek Boniecki
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w K.

o ustalenie nieistnienia uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 16 września 2015 r. sygn. akt I C 634/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Marek Boniecki SSA Andrzej Struzik SSA Regina Kurek

**Sygn. akt I ACa 1807/15**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 września 2015 roku Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo M. B. skierowane przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K., którym powód domagał się ustalenia nieistnienia uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (błędnie nazwanej „decyzją”) o zmianie przeznaczenia pomieszczenia suszarni na spotkania z mieszkańcami, o podjęciu której powód został powiadomiony pismem z dnia 10 czerwca 2015 r., wobec jej niezgodności z przepisami prawa i wadliwie podjętej. Nadto wyrokiem tym zasądzono od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Uzasadniając ten wyrok sąd I instancji jako jego podstawę powołał następujące bezsporne fakty:

W budynku przy ul. (...) w K. istnieje pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, której członkiem jest powód. W skład Wspólnoty wchodzi 76 właścicieli. W piwnicy klatki nr (...) budynku Wspólnoty znajduje się pomieszczenie będące częścią nieruchomości wspólnej przeznaczone dotychczas na suszarnię. Na początku 2015 r. pomieszczenie to zostało wyremontowane, a w drzwiach do niego zamontowano zamek, do którego Zarządca nie przekazał mieszkańcom Wspólnoty kluczy. Pismem z dnia 27 lutego 2015 r. podpisanym przez powoda i pięciu innych właścicieli lokali zwrócono się do administratora Wspólnoty o przywrócenie dostępu do suszarni. W dniu 10 marca 2015 r. Zespół Zarządców (...) administrujący budynek przy ul. (...), wystosował do powoda odpowiedź z której wynika, że po wyrażeniu zgody przez 15 mieszkańców klatki nr (...), a więc większość głosów, zapadła decyzja o przystosowaniu przedmiotowej suszarni na pomieszczenie przeznaczone na spotkania z mieszkańcami. Decyzja ta nigdy nie była formalnie procedowana jako uchwała właścicieli lokali i nigdy nie weszła w życie jako wyraz woli tych właścicieli. Wspólnota nigdy też nie zwoływała zebrania celem przegłosowania takiej uchwały.

W dniu 26 lutego 2015 r. odbyło się zebranie pozwanej Wspólnoty, przedmiotem którego zgodnie z zawiadomieniem z dnia 18 lutego 2015 r. miało być: przedstawienie sprawozdania finansowego Wspólnoty za 2014 r., dyskusja nad sprawozdaniem oraz podjęcie uchwały zatwierdzającej sprawozdanie finansowe za 2014 r. oraz udzieleniem absolutorium Zarządowi, przedstawienie propozycji rocznego planu gospodarczego na 2015 r., omówienie spraw związanych z wymianą poziomu wodno – kanalizacyjnego w piwnicach klatki(...) do(...) i podjęcie stosownej uchwały, wymiana wkładek w drzwiach wejściowych do klatek i podjęcie stosownej uchwały oraz rozpatrzenie wolnych wniosków. Na zebraniu tym, na wniosek grupy właścicieli zainicjowano zbieranie głosów pod uchwałą nr(...), która miała stanowić odzwierciedlenie decyzji 15 mieszkańców o zagospodarowaniu wspólnego pomieszczenia suszarni i przeznaczenia go na pomieszczenie do spotkania z mieszkańcami. W uchwale tej postanowiono, że właściciele wyrażają zgodę na remont: Remont pomieszczenia wspólnego użytku w piwnicy klatka nr(...) oraz zakup krzeseł ogrodowych na cele wspólnoty w ilości 35 sztuk wraz 2 sztuki stołu ogrodowego. Uchwała ta została podjęta większością 64,83 % głosów liczoną według wielkości udziałów, a głosy pod nią były zbierane w trybie mieszanym. Na zebraniu w dniu 26 lutego 2015 r. nie podejmowano żadnych uchwał dotyczących zmiany przeznaczenia pomieszczenia suszarni na inne cele.

O podjęciu przez Wspólnotę uchwał na zebraniu w dniu 26 lutego 2015 r. i ich treści powód został powiadomiony pismem z dnia 9 kwietnia 2015 r.

Podstawą oddalenia powództwa był brak po stronie powoda interesu prawnego, gdyż powód nie wykazał, że wskazana w żądaniu pozwu uchwała była kiedykolwiek procedowana i głosowana w ramach Wspólnoty i by zaistniała w obiegu prawnym. W konsekwencji sąd I instancji uznał, że żaden interes prawny powoda nie został przez taką rzekomą uchwałą naruszony, a nawet zagrożony, nie została zatem spełniona konieczna przesłanka z art. 189 k.p.c. Sąd I instancji wskazał przy tym, że powód w piśmie procesowym z dnia 12 czerwca 2015 roku podtrzymał swe dotychczasowe stanowisko, a nadto oświadczył, że przedmiotem jego powództwa nie jest uchwała pozwanej Wspólnoty nr (...), która jest jedynie dowodem na podjęcie przez pozwaną wcześniejszej uchwały o zmianie przeznaczenia pomieszczenia suszarni na spotkania z mieszkańcami, stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania. Odwołał się też sąd do stanowiska procesowego strony pozwanej, która wnosząc o oddalenie powództwa podnosiła, że nigdy nie podjęła sprornej uchwały ani nie informowała powoda o jej podjęciu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę przez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania za wszystkie instancje. Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił:

- nieuwzględnienie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, w szczególności dotyczących zarządu nieruchomością wspólną, w tym przepisu art. 22 ust. 2 w zw. z ust. 3 pkt 4 w zw. z art. 32 poprzez niedostrzeżenie, że skoro doszło do zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, a to przekształcenia pomieszczenia stanowiącego suszarnię na pokój zebrań bez stosownej w tym względzie uchwały Wspólnoty, przy

równoczesnym powoływaniu się na rzekoma zgodę współwłaścicieli, to stwierdzenie nieistnienia wymaganej ustawą uchwały tej Wspólnoty ma umocowanie prawne także w brzmieniu i istocie powołanej ustawy;

- wadliwe potraktowanie braku istnienia po stronie powoda interesu prawnego w domaganiu się stwierdzenia nieistnienia uchwały Wspólnoty jako podstawy działań Zarządu w tym przedmiocie, wobec bezpośredniego i oczywistego oddziaływania poczynań Zarządu Wspólnoty na jego prawo do korzystania z pomieszczenia jako suszarni w oparciu o twierdzoną wobec powoda zgodę współwłaścicieli nie podjętą w jedynie dopuszczalnym trybie ustawy o własności lokali – co miało wpływ na rozstrzygnięcie sporu;
- nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadków i stron oraz pominięcie istotnej treści dowodów z przeprowadzonych dokumentów, co miało wpływ na treść orzeczenia.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Jakkolwiek apelujący odwołuje się do kwestii nieprzeprowadzenia przez sąd dowodów z zeznań świadków i pominięcia istotnej treści dokumentów, to stawiając taki zarzut nie odwołuje się do przepisów postępowania, które jego zdaniem miałyby zostać w ten sposób naruszone, jak też nie wskazuje, jakie fakty istotne dla rozstrzygnięcia miałyby na podstawie tych dowodów ustalone, a które ustalone nie zostały lub też zostały ustalone niezgodnie z rzeczywistym stanem faktycznym. Zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. W konsekwencji stawiając zarzuty dotyczące uchybień w zakresie postępowania dowodowego skarżący powinien wskazać jednocześnie, w jaki sposób uchybienia te wpłynęły na ustalenia faktyczne sądu I instancji odnoszące się do faktów istotnych dla rozstrzygnięcia, w szczególności, czy uchybienia doprowadziły do ustaleń błędnych lub też do ustaleń niepełnych. W przeciwnym wypadku, nawet gdyby uchybienia rzeczywiście miały miejsce, nie sposób byłoby przyjąć, że miały one wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia. Tymczasem powód nie tylko na okoliczności takie nie wskazuje, ale nawet nie przeczy, że przyjęte jako podstawa rozstrzygnięcia fakty nie były między stronami bezsporne. Zauważyć przy tym trzeba, że wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków powód złożył w pozwie wskazując (tak jak i przy pozostałych wnioskach dowodowych tam zawartych), że wnosi o przeprowadzenie tych dowodów „na wszystkie okoliczności sporne”, tymczasem w toku procesu okazało się, że wszystkie fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy są bezsporne. Z kolei wnioski dotyczące przesłuchania świadków składane przez pozwanego dotyczyły stanu pomieszczenia i sposobu korzystania z niego przed podjęciem przez Zarząd Wspólnoty decyzji o przeznaczeniu go na cele przeprowadzania zebrań właścicieli lokali, a zatem okoliczności dla rozstrzygnięcia nieistotnych. Wreszcie, niezależnie od oceny, że w tych okolicznościach pominięcie tych dowodów przez sąd I instancji było zasadne, zauważyć trzeba, że po oddaleniu tych wniosków dowodowych i zwróceniu przez przewodniczącego uwagi stronom, że dokumenty, z których dowód dopuszczono stanowią wystarczający materiał dowodowy do wydania rozstrzygnięcia, powód nie zgłosił do protokołu zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c., co pozbawia go prawa powoływania się na uchybienie w toku dalszego postępowania, nawet gdyby rzeczywiście miało ono miejsce.

Okoliczności powyższe powodują, że Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji i czyni je podstawą swego orzeczenia.

Bezzasadne są także pozostałe zarzuty apelacji. Powoływane w apelacji przepisy art. 22 ustawy o własności lokali dotyczą kompetencji zarządu wspólnoty mieszkaniowej do samodzielnego działania w zakresie czynności zwykłego zarządu oraz konieczności uzyskania uchwały właścicieli lokali do czynności zakres ten przekraczających. Z kolei art. 32 powołanej ustawy określa sposób zwołania właścicieli lokali. Żaden z tych przepisów nie dotyczy natomiast kluczowej dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy kwestii interesu prawnego właściciela lokalu do domagania się ustalenia nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę z powodu jej sprzeczności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali, naruszania przez nią zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością

wspólną lub naruszania w inny sposób jego interesów. Zaskarżenie to dotyczyć może jednak wyłącznie uchwały istniejącej. W takim wypadku zbędnym jest wykazywanie przez właściciela lokalu interesu prawnego w zaskarżeniu uchwały, gdyż skutkiem tego zaskarżenia nie jest ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa (art. 189 k.p.c.), ale uchylenie uchwały. W sytuacji gdy do podjęcia uchwały wspólnoty mieszkaniowej nie doszło, dopuszczalne jest powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały, jednak znajduje ono podstawę w przepisie art. 189 k.p.c., a zatem skuteczność takiego zaskarżenia wymaga wykazania przez skarżącego interesu prawnego. Odstąpienie od wymagania wykazania interesu prawnego nie znajduje podstaw w przepisach prawa, a nadto otwierałoby drogę do dopuszczenia działań nieracjonalnych, polegających na zaskarżaniu wyimaginowanych uchwał, których nieistnienie jest niesporne. Interes prawny w szczególności powstać może, gdy w obrocie prawnym wspólnota mieszkaniowa, jej zarząd lub któryś z właścicieli lokali powołuje się na uchwałę, która rzeczywiście nie została podjęta, czy to z uwagi na tego rodzaju wady przy jej procedowaniu, które prowadzą do jej nieistnienia (w szczególności niezyskanie większości głosów, sfałszowanie wyników głosowania), czy też z uwagi na fakt, że w ogóle nie była procedowana. Nie sposób jednak przyjmować istnienia takiego interesu, gdy zarząd wspólnoty podejmuje określone czynności na podstawie własnych decyzji, bez odwoływania się do uchwały wspólnoty i nikt nie twierdzi, że do podjęcia takiej uchwały doszło, nikt też na jej istnienie się nie powołuje. Jeżeli istotnie byłyby to czynności wymagające uchwały właścicieli lokali, nie wywoływałyby one zamierzonych skutków prawnych. W konsekwencji właścicielowi lokalu służyłoby powództwo o ustalenie, że czynności zarządu stosownych skutków prawnych nie wywołały, względnie, stosownie do okoliczności, dalej idące roszczenie przeciwko wspólnotie mieszkaniowej o świadczenie, które eliminowałoby interes prawny w żądaniu ustalenia bezskuteczności czynności zarządu.

Przenosząc te rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić trzeba, że jeżeli istotnie dla podjęcia decyzji Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej o przeznaczeniu przedmiotowego pomieszczenia na cele zebrania Wspólnoty konieczna była uprzednia uchwała właścicieli lokali, a uprzednio pomieszczenie to stanowiło suszarnię, to decyzja zarządu w tym przedmiocie nie byłaby prawnie skuteczna, a powodowi służyłoby roszczenie o udostępnienie tego pomieszczenia dla korzystania z niego na dotychczasowe cele. W konsekwencji zasadnie sąd I instancji przyjął brak interesu prawnego powoda w ustaleniu nieistnienia rzekomej uchwały.

Z powyższych przyczyn apelacja okazała się bezzasadna i na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzając od powoda, jako strony przegrywającej sprawę, na rzecz pozwanego kwotę odpowiadającą wynagrodzeniu pełnomocnika będącego adwokatem ustalonymu w stawce minimalnej określonej przez przepisy § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 i z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSA Marek Boniecki SSA Andrzej Struzik SSA Regina Kurek