

Sygn. akt I ACa 1064/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Józef Wąsik

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2023 r. w Krakowie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa G. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) kl. (...)w K.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 16 czerwca 2021 r., sygn. akt I C 2012/20

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I A Ca 1064/21

UZASADNIENIE

Powódka G. S. pozwem z 28 sierpnia 2020 r. skierowanym przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) kl.(...) w K. wniosła o uchylenie, w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali, uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej: nr (...) w całości i (...) w całości. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej Wspólnoty kosztów opłat sądowych w wysokości 500 zł. Na uzasadnienie swojego stanowiska powódka podała, że zaskarżone uchwały naruszają przepisy o rocznym rozliczeniu wspólnot mieszkaniowych i skutkują obciążeniem powódki w większym zakresie niż wynika to z nabytego przez nią udziału w nieruchomości wspólnej.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. (...) kl. (...) w K. (dalej: Wspólnota) w odpowiedzi na pozew z 2 lutego 2021 r. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na swoją rzecz od powódki kosztów procesu. Strona pozwana podała, że zaskarżenie przedmiotowych uchwał jest spóźnione, ponieważ zostało zgłoszone dnia 28 sierpnia 2020 r., podczas gdy uchwały zapadły dnia 27 kwietnia 2020 r, a zatem powódka nie dopełniła ustawowego terminu 6 tygodni na zaskarżenie uchwał.

Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z 16 czerwca 2021r oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 377 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. (...) w K. i należy do Wspólnoty Mieszkaniowej będącej stroną pozwaną.

Właściciele lokali wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty podjęli dnia 27 kwietnia 2020 r. m. in. uchwały nr(...) i nr (...). Obie uchwały zostały podjęte w wyniku głosowania na zebraniu 12 marca 2020 r. oraz w wyniku indywidualnego zbierania głosów przez zarząd Wspólnoty. W głosowaniach nad obiema uchwałami wzięło udział 16 właścicieli o łącznych udziale 60,87 % we współwłasności. Wszyscy właściciele, którzy brali udział w głosowaniu, głosowali za przyjęciem uchwał.

Zgodnie z uchwałą nr (...) środki finansowe niewykorzystane w 2019 r. pochodzące z zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej /dot. zaliczek eksploatacyjnych/ oraz z pożytków, właściciele lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. postanawiają w kwocie 898,74 zł pozostawić na bilansie otwarcia 2020 r.

Zgodnie natomiast z uchwałą nr (...) właściciele lokali są zobowiązani uiszczać miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej /zaliczki eksploatacyjne/ w wysokości 1,50 zł/m² powierzchni użytkowej budynku, płatne zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o własności lokali od dnia 1 kwietnia 2020 r.

Wykonanie obu uchwał powierzono zarządowi Wspólnoty.

Strona pozwana powiadomiła właścicieli lokali należących do Wspólnoty o treści uchwał o numerach od (...) do(...) podjętych dnia 27 kwietnia 2020 r. wysyłając im pismo informacyjne z dnia 11 maja 2020 r. **Powódka odebrała to pismo w dniu 29 maja 2020 r.**

Dowód: pismo z 11 maja 2020 r. (k. 61); potwierdzenie odbioru (k. 62)

Powyższe ustalenia Sąd oparł w przeważającej mierze na dokumentach prywatnych, których autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu i których prawdziwość nie była kwestionowana przez strony, w szczególności w oparciu o treść uchwał nr (...)

W ocenie Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 25 § 1 ustawy o własności lokali 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. Powództwo „o uchylenie uchwały” może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 § 1a ustawy o własności lokali).

Przenosząc treść przytoczonych przepisów na realia niniejszej sprawy, należy zauważyć, że możliwość zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej przez właściciela lokalu została przez ustawodawcę obwarowana terminem 6 tygodni, którego bieg rozpoczyna się w zależności od trybu podjęcia uchwały (na zebraniu wspólnoty, czy w drodze indywidualnego zbierania głosów). W tym przypadku uchwały nr(...) zostały podjęte w trybie mieszanym, tj. zarówno w głosowaniu na zebraniu, jak i w głosowaniu w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd Wspólnoty. Oznacza to, że zgodnie z art. 25 § 1a ustawy o własności lokali termin zaskarżenia przedmiotowych uchwał wynosił 6 tygodni od dnia powiadomienia powódki o treści uchwał nr(...) Termin ten był zawity, tzn. nie podlega on przywróceniu przez Sąd, a jego upływ powoduje wygaśnięcie uprawnienia – tu konkretnie uprawnienia powódki do zaskarżenia przedmiotowych uchwał Wspólnoty. Wbrew zdaniu powódki, termin liczy się od dnia powiadomienia o treści uchwał a nie od dnia doręczenia pełnego tekstu uchwał.

Nie budziło wątpliwości Sądu, że powódka – wbrew stanowisku, jaka prezentowała w pismach procesowych – została poinformowana o treści przedmiotowych uchwał pismem strony pozwanej z 11 maja 2020 r., które to pismo po jednokrotnej awizacji powódka osobiście odebrała dnia 29 maja 2020 r. Od tego momentu zaczął więc wobec niej biec

termin zawity 6 tygodni na zaskarżenie przedmiotowych uchwał. Termin ten zakończył swój bieg dnia 10 lipca 2020 r., podczas gdy powódka wniosła pozew dopiero dnia 28 sierpnia 2020r. Należy zatem uznać, że wobec bezskutecznego upływu terminu na zaskarżenie uchwał uprawnienie powódki do ich zaskarżenia wygasło, a rozpatrywanie pozostałych ustawowych przesłanek uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest bezzasadne.

Na marginesie Sąd zwrócił uwagę, że niniejsza sprawa dotyczyła wyłącznie uchylenia uchwał nr(...) a Sąd w swoim rozpoznaniu jest na mocy art. 321 § 1 k.p.c. związany żądaniem pozwu. Dlatego też wzajemne pretensje powódki i pozwanej Wspólnoty, co dotyczy wg powódki uchwał podejmowanych przez Wspólnotę począwszy od 2004 roku, które zostały ujawnione w toku postępowania dowodowego, nie były i nie mogły być przedmiotem dociekań Sądu jako kwestie niezwiązane z przedmiotowym powództwem. Niezależnie od tego należy podkreślić, że powódka w ocenie Sądu nie podolała dowodowi na okoliczność braku wystarczającej liczby głosów za przyjęciem przedmiotowej uchwały, który to dowód spoczywał na niej na podstawie ogólnej reguły rozkładu ciężaru dowodu na podstawie art. 6 k.c.

Zaznaczyć również można, że udziały w nieruchomości wspólnej dla każdego z właścicieli oblicza się przez proporcję powierzchni poszczególnych lokali znajdującym się na wspólnym gruncie do ogólnej powierzchni nieruchomości wspólnej. Dlatego też odniesienie w skarżonej uchwale wysokości pobieranej opłaty nie do udziału, ale do miary powierzchni lokalu bynajmniej nie jest sprzeczne z treścią art. 12 ust. 2 u.w.l., ale wyraża tę samą zasadę w mniej abstrakcyjny sposób, a przez to ułatwiający właścicielom lokali zorientowanie się co do obowiązującej ich stawki opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej.

W związku z powyższym orzeczono, jak w pkt I sentencji wyroku, oddalając powództwo w całości.

O kosztach postępowania orzeczono w pkt II sentencji wyroku, kierując się zasadą odpowiedzialności stron za wynik postępowania (art. 98 k.p.c.).

Apelację od tego wyroku wniosła powódka, zarzucając naruszenie art. Zgodnie z art.25 ust.1 ustawy o własności lokali (Dz.U.2019.737) przez przyjęcie, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę z powodu jej niezgodności z prawem lub gdy w inny sposób narusza jego interesy, lecz nie może zaskarżyć powiadomień o podjętych uchwałach. Uchwały doręczone w dniu 2 lipca 2020r były niekompletne, albowiem nie dołączono pełnomocnictwa do głosowania dla przedstawiciela Gminy Miejskiej K., co uniemożliwiło przesłanie niniejszych uchwał pod względem ich obowiązywania, albowiem współwłaściciele lokali wyodrębnionych głosujący za podjęciem wymienionych wyżej uchwał łącznie posiadają 385/1000 udziałów w nieruchomości, co zostało ustalone na podstawie analizy ksiąg wieczystych. Załącznik do uchwał zawiera listę lokali, numery ksiąg wieczystych oraz ułamkowe udziały współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej (...). Pełnomocnictwo do reprezentowania Gminy Miejskiej K. dołączono w dniu 28.08.2020r spełniając wymóg kompletności uchwał. Zatem termin do ich zaskarżenia należy uznać za zachowany.

Nadto podniosła (jak w pozwie), że w uchwale (...) przyjęto obliczenie opłat na koszty zarządu od metrażu a nie od udziału w wydatkach, co jest niezgodne z art.12 ust. 2 ustawy o własności lokali, oraz że pozostawiono nadwyżkę środków nie wydatkowanych w 2019r poprzez podjęcie uchwały (...), zamiast dokonać rozliczenia z poszczególnymi właścicielami zgodnie z art. 29 ust.1a ustawy o własności lokali nakazującym roczne rozliczenie Wspólnoty ze współwłaścicielami z pobranych zaliczek na poczet opłat, czego Sąd i instancji nie rozstrzygał oddalając pozew z powodu uchybienia terminowi. Nadto podnosiła również sprawę wywłaszczenia jej przez Wspólnotę ze środków pieniężnych, poprzez pobieranie opłat i ich pozostawianie we Wspólnocie w wysokości przekraczającej jej udział w wydatkach na koszty zarządu według przedstawionych w pozwie obliczeń, co narusza przepisy prawa własności i prawa do jej ochrony zagwarantowane w Konstytucji.

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

Sąd Apelacyjny -podzieliwszy ustalenia Sądu Okręgowego - uznał apelację za bezzasadną.

Jak trafnie wyjaśnił Sąd Okręgowy w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia powództwo, o którym mowa w art. 25 ust. 1 u.w.l. powinno bowiem zostać wytoczone, w myśl art. 25 ust. 1a u.w.l., 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. Późniejsze doręczenie dodatkowych dokumentów na wnioski powódki nie ma znaczenia dla oceny zachowania tego terminu, gdyż Wspólnota nie miała ustawowego obowiązku doręczyć wraz z zawiadomieniem o uchwale wszystkich dokumentów związanych z jej podjęciem.

Wymieniony termin ustawowy stanowi przy tym, na co również słusznie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, termin prawa materialnego, co oznacza, iż wraz z jego bezskutecznym upływem prawo do zaskarżenia uchwały wygasa, skutkując w rezultacie koniecznością oddalenia powództwa wniesionego z jego przekroczeniem. W takim wypadku wyczerpuje się także interes prawny właściciela lokalu w podważaniu uchwały na drodze sądowej (tak np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z 24 września 2014 r., I ACa 358/14).

Powódka, kontestując stanowisko Sądu I instancji w tej części, przede wszystkim zarzuca, iż nieusprawiedliwiony jest pogląd, wedle którego Sąd uznał, że początkową datę biegu terminu do zaskarżenia uchwały jest data doręczenia uchwały, ale dopiero data przesłania powódce odpisu pełnomocnictwa dla jednego z członków Wspólnoty tj. Gminy K..

Stanowiska tego nie sposób jednak podzielić w świetle obowiązujących w tym zakresie uregulowań prawnych, a to art. 25 ust. 1a u.w.l.

Wobec wygaśnięcia prawa powódki do zaskarżenia przedmiotowej uchwały rozpatrywanie zarzutów merytorycznych co do zasady jest zbędne. Jedynie dodatkowo Sąd zauważa, że przyjmuje się, że naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ustawy o własności lokali stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m. in. w świetle zasad współzycia społecznego (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 r., III CSK 325/09, Lex nr 602266). Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach danej sprawy. W przypadku właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Nie można bowiem zapomnieć, że uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesem poszczególnych właścicieli, a ochrona – w formie zaskarżenia uchwał do sądu – została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako (niepodzielnej – co do zasady) całości. Tymczasem argumentacja przedstawiona przez powódkę związana jest wyłącznie z jej interesem bez uwzględnienia interesów wspólnych dla członków Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. płk. F. N. 17 kl. (...)

Oprócz obowiązków wymienionych w art. 12 ustawy o własności lokali, każdy z właścicieli ma, zgodnie z art. 13 ust. 1 cyt. ustawy obowiązek ponoszenia pełnych wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu oraz utrzymania swojego lokalu w należytym stanie. Przepis ten zawiera ponadto cały katalog różnych obowiązków właścicieli lokali związanych z nieruchomością wspólną. Są oni zobowiązani między innymi do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz do współdziałania z innymi współwłaścicielami w ochronie wspólnego dobra. Z kolei do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążać będą właścicieli lokali – każdego w odpowiedniej ułamkowej części – zalicza się, zgodnie z art. 14 cyt. ustawy między innymi wydatki na remonty i bieżącą konserwację oraz wydatki na utrzymanie porządku i czystości. Rodzaje kosztów zarządu nieruchomością wspólną zostały w art. 14 cyt. ustawy wymienione jedynie przykładowo. Tymczasem do obowiązków właścicieli lokali należy zgodnie z art. 12 ust. 2 cyt. ustawy ponoszenie wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14 ustawy o własności lokali – jeżeli są one związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej.

Sąd Apelacyjny pominął wnioski dowodowe zgłoszone przez powódkę na etapie postępowania apelacyjnego ponieważ mogły być one powołane w postępowaniu przed Sądem I instancji (art. 381 k.p.c.).

Z tych względów Sąd Apelacyjny oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. przyjmując minimalną stawkę wynagrodzenia radcowskiego.