

Sygn. akt V ACa 462/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Jefimko (spr.)

Sędziowie: SA Bernard Chazan

SO (del.) Joanna Piwowarun-Kołąkowska

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa S. C.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 29 września 2016 r., sygn. akt II C 655/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od S. C. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Bernard Chazan Edyta Jefimko Joanna Piwowarun-Kołąkowska

.Sygn. V ACa 462/17

UZASADNIENIE

S. C. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W., w sprawie zatwierdzenia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną na rok 2015 w części dotyczącej wydatków na remont tarasów, planowanych kosztów eksploatacji oraz wydatków na likwidację ocieplenia styropianowego w garażu. W uzasadnieniu powództwa wskazał, iż uchwała narusza jego interes, bowiem zakłada obciążanie powoda kosztami remontu tarasów, które nie są częścią wspólną tylko należą do właścicieli lokali położonych na parterze, a jednocześnie planowane koszty są zawyżone. Nieuzasadnione jest również ustalenie planowanych kosztów eksploatacji, a szczególnie podwyższenie kosztów energii cieplnej i podgrzania ciepłej wody. Ponadto Zarząd Wspólnoty nie dokonał rozliczenia mediów za 2014 rok zgodnie z obowiązującym Regulaminem Rozliczania Mediów oraz samowolnie obniżył temperaturę ciepłej wody o 10⁽⁰⁾C, nie rekompensując jednocześnie obniżonego kosztu podgrzania poprzez zwrot nadpłaty właścicielom.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana podniosła w szczególności, że zaskarżona uchwała została podjęta w sposób prawidłowy zarówno co do wymogów formalnych, jak również jej teść nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, przepisów prawa, czy interesu poszczególnych właścicieli, w tym powoda.

Wyrokiem z dnia 29 września 2016 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie oddalił powództwo, zasądając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i wniosków.

S. C. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w W., współwłaścicielem w 1/17 części lokalu użytkowego – garażu wielostanowiskowego o pow. 451,91 m⁽²⁾ usytuowanego w części podziemnej ww. budynku i członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w W.. Z własnością ww. lokalu mieszkalnego związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 3107/100 000. Natomiast ze współwłasnością lokalu użytkowego związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 30136/100 000. Budynek, w którym położony jest lokal mieszkalny powoda posiada cztery kondygnacje naziemne, kondygnację podziemną przeznaczoną na garaż i składa się z 22 lokali, w tym 20 samodzielnych lokali. Garaż posiada 17 miejsc postojowych i kotłownię. Na poziomie parteru budynku, nad częścią garażu znajduje się taras. Z przodu tarasu znajduje się balustrada pełna z pochwytem metalowym, natomiast pomiędzy przylegającymi do tarasu lokalami umieszczone zostały balustrady stalowe z wypełnieniem siatką. Z kolei wyjścia na taras prowadzą z lokali położonych na parterze. W pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej przyjęty został Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, w którym przewidziano, że podstawą ustalania miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania będą prognozowane przez Wspólnotę koszty jednostki ciepła (1GJ) uzyskiwanej z gazu ziemnego oraz odczyty urządzeń pomiarowych, przy przyjęciu kosztu 1m⁽³⁾ gazu do obliczenia prognozy, zgodnie z ceną gazu ziemnego obowiązującą w ostatnim dniu poprzedniego okresu rozliczeniowego. Przyjęto również, że zaliczkę miesięczną na pokrycie kosztów zużycia ciepłej wody ustala się dla danego lokalu na podstawie odczytu wodomierza ciepłej wody i sumarycznego kosztu 1m⁽³⁾. Natomiast wysokość zaliczek miesięcznych na pokrycie kosztów zużycia zimnej wody dla poszczególnych lokali ustala się na podstawie odczytu wodomierza zimnej wody i sumy wynikającej z kosztu 1m⁽³⁾ zimnej wody i wywozu ścieków. W związku z przeciekaniem tarasu i zalewaniem garażu, zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w 2009 r. zlecił wykonanie prac, m.in. w zakresie naprawy i uszczelnienia tarasu. Przeprowadzona w 2010 r. kontrola okresowa budynku wykazała jednak wystąpienie przecieków tarasu nad garażem w rejonie dylatacji, w związku z czym zalecono naprawę warstwy izolacji przeciwwodnej tarasu zielonego nad garażem i dobór roślinności do zasadzenia na tarasie zielonym odpowiadającą zastosowanemu systemowi izolacji tarasów zielonych. Następnie w kwietniu 2012 r. administrator pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zwrócił się do właścicieli lokali na parterze o usunięcie nasadzeń bezpośrednio w gruncie i przesadzenie do donic czy innych pojemników, uzasadniając konieczność usunięcia uszkodzeniem izolacji przeciwwilgociowej parkingu podziemnego. Natomiast w sierpniu 2012 r. stwierdzono przecieki przez przerwę roboczą wzdłuż stanowiska parkingowego oraz przesięki przez dwa raki w stropie przy pomieszczeniu gospodarczym, w związku z czym wykonano iniekcję przerwy roboczej i uszczelnienie raków w betonie. Część izolacji termicznej, znajdująca się pod tarasem została zdemonstrowana, w związku z czym w 2013 r. zgłaszane były również problemy dotyczące wychłodzenia i zawilgocenia mieszkań na parterze. W wyniku kolejnej okresowej kontroli stanu technicznego budynku przeprowadzonej w listopadzie 2014 r. stwierdzono zacieki i zawilgocenia w obrębie stropu garażu wynikające z prawdopodobnej nieszczelności izolacji tarasu oraz w obrębie tarasów liczne zacieki pod obróbką na murku tarasu i na suficie garażu. W związku z tym zalecono określić przyczyny występowania zacieków, poczynić środki zaradcze i odnowić miejsca występowania zacieków, a także wykonać uszczelnienie obróbek blacharskich i naprawę zacieków na murkach tarasowych, jak i sprawdzenie stanu izolacji tarasów i prawidłowego odprowadzenia wód opadowych z tarasów. Ponadto stwierdzono

docieplenie stropu garażu od spodu styropianem, które to rozwiązanie nie było przewidziane w projekcie budowlanym i nie było prawidłowe ze względów przeciwpożarowych. W związku z tym, w protokole z okresowej kontroli zalecono rozwiązanie kwestii dotyczącej materiałów użytych do ocieplenia stropu garażu i zastosowanie rozwiązania prawidłowego pod względem przeciwpożarowym wraz pozytywną opinią straży pożarnej. Zarząd pozwanej Wspólnoty w 2014 r. zlecił administratorowi nieruchomości ustalenie maksymalnych kosztów prac związanych z remontem tarasu i wymianą izolacji cieplnej w garażu. Ostatecznie, w oparciu o informacje od potencjalnych wykonawców, zajmujących się branżą budowlaną, w przygotowanym planie gospodarczym na 2015 r. określono orientacyjne koszty związane z remontem tarasu oraz koszty prac w garażu obejmujących usunięcie styropianu i położenia materiału izolacyjnego pod częścią mieszkalną. Zarząd pozwanej Wspólnoty zlecił również administratorowi nieruchomości ustalenie wysokości zaliczek na media.

W dniu 15 kwietnia 2015 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 1-3 u.w.l. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną na 2015 r., w której postanowiono:

- 1) zatwierdzić roczny plan gospodarczy zarządu nieruchomością wspólną na 2015 r.,
- 2) na realizację zadań objętych planem eksploatacji bieżącej utrzymać zaliczkę w wysokości 2,02 zł/m² w lokalach oraz 1,07 zł/m² w hali garażowej,
- 3) na realizację zadań związanych z planem remontów – utrzymać zaliczkę w wysokości 3,50 zł/m² w lokalach oraz 0,50 zł/m² w hali garażowej,
- 4) realizację planu powierzyć zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej.

Ponadto przewidziano, że plan gospodarczy oraz plan remontów stanowi załącznik nr (...) do uchwały. W przedmiotowym planie gospodarczym i planie remontów zaplanowano remont tarasów w budynku na kwotę 45.000 zł oraz likwidację ocieplenia styropianowego i wymianę na materiały niepalne w garażu na kwotę 76.816,20 zł. Przy tym wykonanie prac w garażu zostało uzależnione od rozliczenia kosztów w systemie ratalnym.

Za podjęciem powyższej uchwały opowiedzieli się właściciele lokali dysponujący udziałem wynoszącym 0,5828. Przy głosowaniu nad uchwałą byli brani pod uwagę wszyscy właściciele lokali. Przy tym w przypadku właścicieli lokali mieszkalnych, będących jednocześnie współwłaścicielami lokalu użytkowego - garażu głosy były sumowane.

Po podjęciu uchwały nr (...), przeprowadzono konkurs ofert łącznie na prace remontowe i wymianę ocieplenia. Zarząd wybrał wykonawcę spośród trzech oferentów i prace w części dotyczącej remontu tarasu zostały wykonane. Obejmowały one położenie hydroizolacji na płycie stropowej łącznie z położeniem płytek gresowych na całej powierzchni. Wykonano również prawidłowy odpływ wody z tarasu. Roboty na płycie stropowej zostały wykonane w oparciu o projekt budowlany oraz w uzgodnieniu z inspektorem nadzoru budowlanego. Ostatecznie koszt remontu tarasu przekroczył koszt określony w planie gospodarczym w związku z dodatkowymi kosztami kosztorysu inwestorskiego i nadzoru budowlanego. Wspólnota Mieszkaniowa dokonała też zapłaty za remont. Nie wymieniono natomiast ocieplenia i w związku z ubytkami w izolacji termicznej stropu w garażu zgłaszane są problemy dotyczące zawilgocenia i występowania pleśni w lokalach na parterze. Wymianę zaplanowano na 2016 r.

W dniu 7 kwietnia 2016 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 1-3 u.w.l. podjęła uchwałę nr (...), w której podtrzymała i ponownie zatwierdziła plan gospodarczy na 2015 r., uchwalony w 2015 r.

Podstawą poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych były dowody z dokumentów, których prawdziwość i autentyczność nie była kwestionowana przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu, a także ocenione jako wiarygodne zeznania świadka P. P. oraz zeznania M. P. i J. B. (1) przesłuchanych za stronę pozwaną. Odnosząc się do zeznań powoda S. C. Sąd uznał, że nie zasługują na wiarę twierdzenia powoda dotyczące zawyżenia planowanych kosztów remontu tarasu oraz wysokości zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania wody. Nie znajdują one

bowiem potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. Sąd pominął twierdzenia i zarzuty powoda dotyczące nieprawidłowości przy przeprowadzeniu remontu, bowiem nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, której przedmiotem była zaskarżona uchwała nr (...). Natomiast Sąd uwzględnił zeznania powoda w zakresie, w jakim znalazły potwierdzenie w pozostałym uznanym za wiarygodny materiale dowodowym, w szczególności dotyczące faktu przeciekania tarasu i zalewania garażu, bezskuteczności dotychczasowych prób usunięcia ww. problemu oraz konieczności demontażu styropianu w garażu.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo, wytoczone na podstawie art. 25 u.w.l., o uchylenie uchwały, uznając je w całości za bezzasadne.

Zachowanie przez powoda ustawowego terminu do zaskarżenia uchwały oraz jego legitymacja do wystąpienia z powództwem nie były kwestionowane przez stronę pozwaną.

W ocenie Sądu I instancji zarzuty merytoryczne sformułowane przez powoda dotyczące niezgodności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa oraz naruszenia przez nią zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną nie zasługiwały na uwzględnienie. Zgromadzony materiał dowody potwierdził, że tarasy na parterze budynku oraz strop garażu, których dotyczyły prace remontowe objęte zaskarżoną uchwałą, stanowią elementy nośne całego budynku i ich rola wykracza poza sferę korzystania z jednego lokalu. W konsekwencji należało je zakwalifikować jako część nieruchomości wspólnej. Poza sporem pozostawał fakt, że w przeszłości miały miejsce zalania garażu na skutek nieszczelności płyty nośnej stanowiącej strop garażu, a dotychczasowe naprawy okazały się nieskuteczne. Zatem budynek w części obejmującej taras wymagał kompleksowego remontu usuwającego problem zalań, co stanowiło też uzasadnienie dla podjęcia uchwały. Protokół z okresowej kontroli stanu technicznego budynku przeprowadzonej w listopadzie 2014 r. wskazywał, że strop garażu docieplony został od spodu styropianem, mimo braku takiego rozwiązania w projekcie budowlanym. Jednocześnie, ze względów przeciwpożarowych materiał użyty do ocieplenia stropu w pomieszczeniach zagrożonych pożarem i stanowiącego element oddzielenia przeciwpożarowego, powinny być wykonane z materiałów niepalnych. W związku z tym, w protokole z okresowej kontroli zalecono też rozwiązanie kwestii dotyczącej materiałów użytych do ocieplenia stropu garażu i zastosowanie rozwiązania prawidłowego pod względem przeciwpożarowym wraz pozytywną opinią straży pożarnej. Zaistniała zatem konieczność zmiany materiału izolującego (izolacji termicznej), a w konsekwencji ujęcie w planie gospodarczym prac i wydatków z tym związanych. Nie ulegało również wątpliwości, że wykonanie remontu tarasu oraz prac w zakresie zmiany ocieplenia stropu garażu należy zaliczyć do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, w skład których zalicza się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację (art. 14 ust. 1 pkt 1 u.w.l.). Natomiast zaskarżona uchwała w istocie nie stanowiła umocowania dla Wspólnoty do dokonania określonych prac, a jedynie określała wysokość zaliczek i plan remontów, które będą finansowane przez Wspólnotę. Powód nie wykazał przy tym, że przyjęte w planie gospodarczym zaliczki na fundusz remontowy i koszty planowanych prac remontowych były oczywiście zawyżone. W szczególności wniosku takiego nie można było wyprowadzić na podstawie faktur VAT, czy oferty nr (...), dotyczących wcześniej prowadzonych prac mających na celu zapobieżenie dalszym zalaniom. Miały one bowiem odmienny charakter od prac, które – jak wynika z zeznań świadka P. P. oraz przesłuchania członków zarządu strony pozwanej – zostały przeprowadzone w ramach remontu tarasu w związku z podjęciem zaskarżonej uchwały. Z powołanych dowodów wynikało również, że ostatecznie koszt tych prac okazał się wyższy niż planowany. W konsekwencji, nie można było uznać, że zaskarżona uchwała, określając wysokość zaliczek i plan remontów naruszała prawa i interesy współwłaścicieli garażu. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie można również stwierdzić, że przyjęte w planie gospodarczym zaliczki na poczet kosztów mediów, w tym ciepłej wody, ustalone zostały niezgodnie z ww. regulaminem bądź zostały rażąco zawyżone. Powód nie udowodnił tym samym, ażeby zaliczki, o których mowa w uchwale, były określone niezgodnie z prawem i zasadami prawidłowego zarządu. Za nieistotną dla rozpoznania sprawy Sąd Okręgowy uznał kwestię rozliczenia przez zarząd Wspólnoty mediów za 2014 r., zgodnie z obowiązującym regulaminem rozliczania mediów oraz braku zwrotu nadpłaty w związku z obniżeniem kosztów podgrzania wody na skutek obniżenia temperatury ciepłej wody. Rozliczenie ww. kosztów przez zarząd nie stanowiło bowiem przedmiotu zaskarżonej uchwały.

Wobec braku uzasadnionych podstaw do przyjęcia, iż zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem, umową właścicieli bądź narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub narusza interesy powoda - w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l., powództwo podlegało oddaleniu.

Na gruncie podnoszonych przez powoda w toku postępowania okoliczności dotyczących nieprawidłowego sposobu liczenia głosów w odniesieniu do współwłaścicieli lokalu użytkowego – garażu, a w konsekwencji braku uzyskania wymaganej większości głosów przy podjęciu uchwały nr (...), Sąd Okręgowy zauważył, że w przypadku podjęcia uchwały bez wymaganej większości głosów należałoby uznać taką uchwałę za nieistniejącą, co wyklucza merytoryczną i formalną ocenę uchwały w aspekcie przesłanek uchylenia uchwały. Oznacza to, że nie można uchylić uchwały nieistniejącej, a przepis art. 25 u.w.l. pozwala tylko na procedowanie w obrębie uchwał istniejących, ale obarczonych wadami, które stanowić mogą podstawę orzeczenia o ich uchyleniu w konsekwencji, w przypadku podjęcia uchwały bez wymaganej większości głosów, brak byłoby podstaw do jej uchylenia w ramach powództwa wytoczonego na podstawie art. 25 u.w.l. W przypadku zaś, gdy strona pozostaje w przekonaniu, że faktycznie uchwała większości nie uzyskała z uwagi na wadliwe obliczenie udziałów, to może dochodzić ustalenia w odrębnym procesie, że uchwała taka nie została podjęta.

Równocześnie Sąd Okręgowy wskazał, że pozwana Wspólnota w 2016 r. podjęła kolejną uchwałę, w której potwierdziła zasady przyjęte w uchwale zaskarżonej przez powoda.

O kosztach procesu zasądzonych od powoda na rzecz strony pozwanej orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając orzeczenie Sądu Okręgowego w całości na podstawie następujących zarzutów:

1. sprzeczności ustaleń Sądu I instancji z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, w szczególności zaistniałej w wyniku ustalenia, że powód nie udowodnił podstawy faktycznej swojego roszczenia i jego oświadczenia nie zostały uznane za wiarygodne,
2. naruszenia prawa materialnego w postaci art. 47 § 2 k.c., art. 199 k.c., art. 202 k.c., art. 222 § 2 k.c. oraz art. 13 pkt 2 u.w.l. polegającego na dokonaniu błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu tych przepisów w odniesieniu do wydzielonego garażu podziemnego oraz tarasów położonych na stropie tego garażu.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od strony pozwanej na jego rzecz zwrotu kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna. Zaskarżony wyrok odpowiada prawu, chociaż częściowo z innych przyczyn niż wskazane przez Sąd Okręgowy w jego uzasadnieniu.

W rozpoznawanej sprawie powód domagał się uchylenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W., w sprawie zatwierdzenia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną na 2015 r. w części dotyczącej wydatków na remont tarasów, planowanych kosztów eksploatacji oraz wydatków na likwidację ocieplenia styropianowego w garażu. Zatem tylko o takim roszczeniu zarówno Sąd Okręgowy, jak również Sąd Apelacyjny mogły w sprawie wyrokować.

W świetle art. 321 § 1 k.p.c. przy wyrokowaniu Sąd nie może orzekać co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem powoda, ani zasądzić ponad żądanie. Związanie Sądu przy wyrokowaniu żądaniem (ne eat iudex ultra petita partium) jest wyrazem obowiązywania w postępowaniu cywilnym zasady dyspozytywności, zgodnie z którą to

powód decyduje nie tylko o wszczęciu postępowania, ale także o zakresie rozstrzygnięcia sprawy. Niedopuszczalność wyrokowania co do przedmiotu nieobjętego żądaniem oznacza niemożność objęcia rozstrzygnięciem innych roszczeń niż przedstawione przez powoda. Skoro powód żądał uchylecia zaskarżonej uchwały, to Sąd nie mógł wydać wyroku na podstawie art. 189 k.p.c., że ona nie istnieje (por. podobnie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1998 r., II CKN 96/98, OSNC 1999/5/ 98).

Należy jednak podkreślić, że czym innym jest niemożność wydania wyroku rozstrzygającego roszczenie o nieistnieniu uchwały, jeżeli nie zostało ono zgłoszone, a czym innym wzięcie pod uwagę i to z urzędu faktu nieistnienia uchwały jako przesłanki rozstrzygnięcia roszczenia o uchYLECIE uchwały. UchYLECIE uchwały, na podstawie art. 25 u.w.l., jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, może bowiem dotyczyć jedynie uchwały istniejącej.

Pod względem braku skutków prawnych nie ma co do zasady różnicy pomiędzy czynnością prawną dotkniętą bezwzględną nieważnością, a czynnością nieistniejącą. Dlatego, w ocenie Sądu Apelacyjnego, tak samo jak w przypadku czynności prawnej nieważnej, tak samo nieistnienie określonej czynności, Sąd ma obowiązek uwzględnić z urzędu, jeśli zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na ocenę, czy tego typu kwalifikowana wadliwość czynności prawnej zachodzi (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2014 r., IV CSK 576/13, Lex nr 1523367 i uchwała Sądu Najwyższego dnia 17 czerwca 2005 r. III CZP 26/05, OSNC 2006/4/63).

„Uchwała nieistniejąca” nie jest pojęciem ustawowym, lecz określeniem, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo. Podkreśla się przy tym zgodnie, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Panuje zgoda co do tego, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. orzeczenia Sądu Najwyższego dotyczące prawa spółdzielczego: z dnia 9 października 1972 r., II Cr 171/72, OSNC 1973/ 7 - 8/,135; z dnia 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNC 1993/ 3/45; z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/98, OSNC 1999/ 10/171, czy z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, OSNC 1994/12/241 oraz dotyczące uchwał wspólnoty mieszkaniowej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, Lex nr 424423, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 14 grudnia 2017 r., I ACa 747/17, Lex nr 2444515, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 października 2017 r., V ACa 116/17, Lex nr 2402468 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13 września 2017 r., I ACa 916/16, Lex nr 2448476).

Zaskarżona uchwała zapadła w dniu 15 kwietnia 2015 r., czyli przed wejściem w życie (z dniem 29 sierpnia 2015 r.) ustawy z dnia 12 czerwca 2015 r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. 2015, poz. 1168), która uregulowała ciągnący się od wielu lat i podnoszony zarówno przez wspólnoty mieszkaniowe, jak i przez właścicieli miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych problem wykonywania prawa głosu. Przed nowelizacją, zgodnie z dominującym stanowiskiem judykatury, wyrażonym najpełniej w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12, OSNC 2013/6/12, prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związane z odrębną własnością lokalu przysługiwało niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. W przypadku podejmowania uchwał, których przedmiotem były czynności przekraczająca zwykły zarząd współwłaściciele lokali użytkowych (garaży) musieli uzgodnić jednolite stanowisko (lub wyznaczyć pełnomocnika), co wynikało z zastosowania art. 199 k.c. (w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l.). Po nowelizacji, w wyniku wprowadzenia w art. 1 a u.w.l. uniwersalnego rozwiązania, które za właściciela lokalu – w rozumieniu ustawy – uważa także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych, każdy współwłaściciel lokalu w częściach ułamkowych – zarówno wyodrębnionego, jak i niewyodrębnionego (art. 4 ust. 1 u.w.l.) – może głosować samodzielnie swoim udziałem, którego wagę ustala się w ten sposób, że udział w nieruchomości wspólnej takiego współwłaściciela odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal (art. 3a u.w.l.). Tym samym współwłaściciele lokali w częściach ułamkowych zostali wyposażeni przez ustawodawcę w autonomiczne prawo oddawania swego głosu, bez konieczności uzgadniania wspólnego stanowiska lub głosowania przez pełnomocnika.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, iż za podjęciem uchwały nr (...) opowiedzieli się właściciele lokali dysponujący udziałem wynoszącym 0,5828. Przy głosowaniu nad uchwałą byli brani pod uwagę wszyscy właściciele lokali. Przy tym w przypadku właścicieli lokali mieszkalnych, będących jednocześnie współwłaścicielami lokalu użytkowego - garażu głosy były sumowane.

Przedmiotem podjętej uchwały były czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, wskazane w art. 22 ust. 3 pkt 1, 2 i 3 u.w.l. Zastosowany sposób głosowania, naruszał obowiązujące w dacie podjęcia uchwały przepisy, bowiem realizacja prawa głosu (wynikająca z udziału w nieruchomości lokalowej - stanowiącej garaż wielostanowiskowy) –niepodzielnie- wymagała uzgodnienia przez współwłaścicieli jednolitego stanowiska, co nie nastąpiło. Jednym ze współwłaścicieli był bowiem powód.

Współwłaściciele, których lokale wchodziły w skład nieruchomości przy ul. (...) w W. przy podejmowaniu w dniu 15 kwietnia 2015 r. uchwały nr (...) nie mogli występować samodzielnie z powołaniem się na i w granicach przysługującego im udziału we współwłasności lokalu użytkowego garażu i związanej z nim części udziału w tej nieruchomości. W rezultacie oddane przez nich głosy za podjęciem zaskarżonej uchwały mogły zostać uwzględnione wyłącznie w zakresie ich udziału w nieruchomości wspólnej związanej z lokalem mieszkalnym.

Apelacja pełna cum beneficio novorum polega na tym, że Sąd II instancji rozpoznaje sprawę ponownie, kontynuując rozprawę rozpoczętą przed Sądem I instancji. Wynika to z art. 378 § 1 k.p.c., zgodnie z którym Sąd odwoławczy rozpoznaje sprawę, a nie środek odwoławczy. System apelacji pełnej nakłada na Sąd odwoławczy dokonanie własnych ustaleń. Realizując obowiązek ponownego rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz dokonania jego własnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych przez Sądy obu instancji dowodów, Sąd ten powinien harmonizować ogólne (art.227 k.p.c. - 315 k.p.c.) i szczególne (art.381 k.p.c. - 382 k.p.c.) reguły postępowania dowodowego, co jest nieodzowne dla respektowania zasad bezpośredniości i instancyjności postępowania. Sąd II instancji może zmienić ustalenia faktyczne, stanowiące podstawę wydania wyroku Sądu I instancji nawet bez przeprowadzenia postępowania dowodowego, uzasadniającego odmienne ustalenia, chyba że szczególne okoliczności wymagają ponowienia lub uzupełnienia tego postępowania (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2009 r., III UK 54/09, Lex nr 602073 oraz z dnia 30 września 2009 r., V CSK 95/09, LEX nr 688059).

Sąd Apelacyjny, na podstawie materiału dowodowego zebranego w aktach prawny – t.j. dowodów z dokumentów w postaci: wypisu z rejestru gruntów k. 3-4 v, porównując wskazane tam informacje z danymi z listy do głosowania k.17-18v ustalił, iż suma głosów oddanych za uchwałą, przy uwzględnieniu jedynie wykonywania prawa głosu w zakresie udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z prawem własności lokali mieszkalnych (z wyłączeniem udziałów związanych z lokalem użytkowym – garażem wielostanowiskowym) wyniosła 31,55%:

- 1.F. i H. W. reprezentowali 0,031610 udziałów, a nie 0,0493 udziałów, jak przyjęto na liście do głosowania,
- 2.M. R. reprezentował 0,026980 udziałów, a na liście do głosowania przyjęto 0,0270 udziałów,
- 3.J. i J. T. reprezentowali 0,035360 udziałów, a nie 0,0885 udziałów, jak przyjęto na liście do głosowania,
- 4.M. M. (1) i M. M. (2) reprezentowali 0,031680 udziałów, a nie 0,0494 udziały, jak przyjęto na liście do głosowania,
- 5.B. G. reprezentowała 0,02577 udziałów, a nie 0,0435 udziałów, jak przyjęto na liście do głosowania,
6. A. W. reprezentowała 0,035220 udziałów, a nie 0,0529 udziałów, jak przyjęto na liście do głosowania,
7. R. W. reprezentowała 0,042120 udziałów, a na liście do głosowania przyjęto 0,0421 udziałów,
- 8.B. I J. B. (2) reprezentowali 0,046780 udziałów, a nie 0,0645 udziałów, jak przyjęto na liście do głosowania,
- 9.M. P. (poprzednio S.) reprezentowała 0,03198 udziałów, a na liście do głosowania przyjęto 0,0320 udziałów,

10.L. M. reprezentował 0,024690 udziałów, a na liście do głosowania przyjęto 0,0247 udziałów,

11.M. L. reprezentował 0,031130 udziałów, a nie 0,0489 udziałów, jak przyjęto na liście do głosowania,

12. M. M. (3) reprezentował 0,04226 udziałów, a nie 0,0600 udziałów, jak przyjęto na liście do głosowania.

Różnica pomiędzy danymi ujawnionymi w wypisie z rejestru gruntów a danymi z listy do głosowania wynosi około 0,0177- w stosunku do każdego z głosujących współwłaścicieli, co odpowiada udziałowi 1/17 (jaki przysługuje każdemu z 17 współwłaścicieli garażu) w udziale w nieruchomości wspólnej, który związany jest z odrębną własnością lokalu użytkowego – (garażu wielostanowiskowego o pow. 451 9100 m^(2)), który to udział wynosi 30136/100 000, co wynika z treści złożonego przez powoda k. 134-138 odpisu Księgi wieczystej (...) (30136:17/siedemnaście miejsc postojowych/:100 000 = 0,0177).

Powyższe ustalenia wskazują, że sporna uchwała nie zapadała większości głosów (31,55%), czyli nie została podjęta, a więc nie istnieje. Nieistnienie uchwały czyni zbędnym badanie jej merytorycznej poprawności, bowiem nawet, gdyby zarzuty apelacji zgłoszone w tym zakresie okazały się trafne, to i tak Sąd Apelacyjny nie mógłby uchylić uchwały nieistniejącej na podstawie art. 25 u.w.l.

Uznając apelację za bezzasadną, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł o jej oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto stosownie do wyniku sporu na podstawie art. 98 § 1 i i § 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. w brzmieniu uwzględniającym zmiany wprowadzone rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2015 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych, stosownie do § 2 tego rozporządzenia (z uwagi na datę wszczęcia postępowania apelacyjnego). Sąd Apelacyjny zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 270 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowania apelacyjne.

Bernard Chazan Edyta Jefimko Joanna Piwowarun-Kołakowska