

Sygn. akt V ACa 761/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Edyta Mroczek

Sędziowie: SA Ewa Kaniok (spr.)

SO (del.) Elżbieta Wiatrzyk - Wojciechowska

Protokolant: Aneta Walkowska

po rozpoznaniu w dniu 5 czerwca 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. Z.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o stwierdzenie nieważności, ewentualnie o uchylenie uchwały

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa - Praga w Warszawie

z dnia 16 października 2018 r., sygn. akt I C 372/18

1. **oddala obie apelacje;**

2. **znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.**

Elżbieta Wiatrzyk – Wojciechowska Edyta Mroczek Ewa Kaniok

Sygn. akt: V ACa 761/19

## UZASADNIENIE

A. Z. wniosła o ustalenie, że uchwała nr (...) podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W., w sprawie wstrzymania dostaw wody i centralnego ogrzewania do lokali, nie istnieje, ponieważ nie została jej doręczona zgodnie z przepisami tj. statutem wspólnoty mieszkaniowej, alternatywnie o stwierdzenie jej nieważności z powodu sprzeczności z art. 191 k.k i Konstytucją RP. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu. Pełnomocnik powódki wycofał się z roszczenia uchylenia uchwały (...) lecz nie cofnął powództwa w tym zakresie.

Na wcześniejszym etapie postępowania strona powodowa twierdziła, że zaskarżona uchwała nie została jej doręczona w sposób prawidłowy, jest niezgodna z art. 8 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków oraz narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesy właścicieli lokali oraz z tej przyczyny zasługuje również na uchylenie.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu.

**Wyrokiem z dnia 16 października 2018 roku Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie** w punkcie pierwszym stwierdził, że uchwała nr (...) w sprawie wstrzymania dostaw wody i centralnego ogrzewania do lokali jest nieważna w części zezwalającej wspólnocie na wstrzymanie dostawy do lokalu wody zimnej; w punkcie drugim oddalił powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały w pozostałym zakresie; w punkcie trzecim oddalił powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały; w punkcie czwartym oddalił powództwo o uchylenie uchwały; w punkcie piątym zniósł między stronami koszty zastępstwa procesowego; w punkcie szóstym rozliczenie kosztów postępowania polecił referendarzowi sądowemu ustalając, że koszty te obciążają strony po połowie.

Z ustaleń faktycznych, jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynikało, że A. Z. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. i właścicielem dwóch lokali mieszkalnych: nr (...) o powierzchni 153,60 m<sup>2</sup>, gdzie zamieszkuje z synem, oraz lokalu nr (...) o powierzchni 105,50 m<sup>2</sup>, który wykorzystywała na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej, a obecnie wynajmuje jako lokal biurowy. Obie nieruchomości położone są w budynku przy ulicy (...) w W.. Z własnością ww. lokali związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący stosownie (...) i (...) części. W 2004 roku oba lokale nr (...) wchodziły w skład majątku wspólnego małżonków A. Z. i M. Z.. Opłaty związane z lokalami były wówczas uregulowane i nie istniało z tego tytułu żadne zadłużenie wobec pozwanej Wspólnoty. W sierpniu 2004 roku M. Z. wyprowadził się z mieszkania małżonków. W 2005 roku małżonkowie zawarli umowę o rozdzieleniu majątkowej i podziale majątku wspólnego, a w 2009 roku rozwiedli się.

Do nieruchomości budynkowej przy ul. (...) dostawa wody i odprowadzenie ścieków odbywa się na podstawie umowy z dnia 11 marca 2003 r. zawartej pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową a dostawcą - Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji w (...) (...) S.A. z siedzibą w W.. W ramach przedmiotowej umowy dostawca zabezpiecza dostawę wody do zaworu zainstalowanego bezpośrednio za wodomierzem głównym, wraz z tym zaworem, na przyłączy lub miejscu przeznaczonym na jego umieszczenie. Wspólnota Mieszkaniowa uiszcza należność za dostarczaną wodę i odprowadzone ścieki na podstawie faktur wystawianych przez dostawcę – w terminach dokonywanych odczytów. Przedmiot dostawy stanowi woda zimna, która następnie podgrzewana jest za pomocą wymiennika ciepła we własnym zakresie Wspólnoty Mieszkaniowej i jako woda ciepła albo energia cieplna dostarczana jest do poszczególnych lokali.

W dniu 30 czerwca 2010 r. właściciele lokali tworzący Wspólnotę Mieszkaniową (...) podjęli uchwałę nr (...) w sprawie wstrzymania dostaw wody i centralnego ogrzewania do lokali, w której postanowili, że właścicielowi, który nie uiszcza zaliczek w formie bieżących opłat na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem swojego lokalu i kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, Wspólnota może wstrzymać dostawę do lokalu ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania. Podstawą do podjęcia tego typu działań miało być zadłużenie wobec Wspólnoty, trzykrotnie przewyższające miesięczną opłatę eksploatacyjną przypadającą na dany lokal (§ 1). Jednocześnie uchwalono, że wszelkie koszty związane z podjętymi działaniami przewidzianymi w uchwale obciążają właścicieli lokali (§ 2) i wykonanie uchwały powierzono Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej (§ 3). Przyczyną podjęcia powyższej uchwały było nieregulowanie przez część właścicieli lokali zaliczek związanych z kosztami utrzymania ich lokali oraz związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i narastającymi z tego tytułu zaległościami wobec Wspólnoty Mieszkaniowej oraz trudnościami w ich egzekwowaniu.

Głosowanie nad uchwałą przeprowadzono w trybie mieszanym, częściowo na zebraniu właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej, które odbyło się w dniu 2 marca 2004 r. (w lokalu biurowym nr (...) należącym wówczas od powódki i jej męża), a potem w drodze indywidualnego zbierania głosów, które zakończyło się 30 czerwca 2004 r. Za podjęciem uchwały nr (...) głosowali właściciele posiadający łącznie 51,94% udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciwno uchwale głosowali właściciele posiadający łącznie 1,54% udziałów w nieruchomości wspólnej. Głos za podjęciem tej uchwały, poprzez złożenie podpisu w odpowiedniej pozycji formularza do głosowania dla właściciela lokalu nr (...) oraz lokalu nr (...), oddał mąż powódki M. Z., powódka nie złożyła na karcie swojego podpisu. O fakcie powzięcia spornej uchwały (...) członkowie Wspólnoty zostali powiadomieni zawiadomieniami wrzuconymi do ich skrzynek pocztowych na terenie budynku przez administratora bądź listami poleconymi jeśli członek nie zamieszkiwał na terenie Wspólnoty ewentualnie drogą e-mailową, gdy poszczególni właściciele wyrazili taką prośbę. M. Z. osobiście odebrał pismo

zarządu z dnia 3 lipca 2004 r. informujące o zakończeniu głosowania i powzięciu spornej uchwały, a następnie umieścił korespondencję w przeznaczonym do tego celu segregatorze prowadzonym przez małżonków, dotyczącym wspólnych mieszkań i jednocześnie o fakcie podjęcia uchwały poinformował żonę. W 2004 roku powódka nie została bezpośrednio poinformowana przez wspólnotę o treści podjętej uchwały, a jej kopię otrzymała za pośrednictwem wiadomości e-mail w dniu 28 listopada 2014 roku.

Na podstawie uchwały nr (...) wspólnota dokonywała odłączenia ciepłej wody w lokalach, których właściciele zalegali z opłatami przez wskazany w uchwale okres. Działania te z reguły doprowadzały do uregulowania przez właścicieli zaległości. Od 2009 roku również powódka nieregularnie uiszczala opłaty, wskutek czego wspólnota powołując się na stale rosnące zadłużenie dotyczące lokali nr (...) w piśmie z dnia 4 lipca 2011 r. poinformowała powódkę o zamiarze podjęcia czynności polegających na odcięciu dostępu do ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania oraz wezwała powódkę do uregulowania połowy istniejącego zadłużenia w terminie do dnia 20 lipca 2011 r. pod rygorem ograniczenia dostępu do części mediów. W odpowiedzi pełnomocnik powódki wskazał na brak podstaw faktycznych i prawnych do podejmowania takich działań. W 2016 roku właściciele lokali we wspólnocie podjęli uchwałę w przedmiocie wyboru lokalu do odłączenia, w przypadku gdy członek wspólnoty dysponuje co najmniej dwoma lokalami mieszkalnymi. Uchwała ta nie została zaskarżona i funkcjonuje w obrocie prawnym. Na tej podstawie kilkakrotnie pozwana odcinała powódkę dopływ ciepłej wody w zamieszkiwanym przez nią lokalu nr (...). Obecnie lokale powódki nr (...) objęte są licznymi postępowaniami egzekucyjnymi z nieruchomości prowadzonymi przez wierzycieli powódki, w tym na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej na podstawie wyroków zasądających zaległe opłaty oraz obciążone są hipotekami na rzecz banków, a strony pozostają w sporze co do istnienia i wysokości zadłużenia powódki wobec pozwanej.

Sąd ocenił jako zasadniczo wiarygodne zeznania świadka M. Z. oraz zeznania G. D. przesłuchanego za stronę pozwaną, jako że były one spójne, logiczne, wzajemnie korelowały ze sobą i pokrywały się ze złożonymi do akt sprawy dokumentami, do których też ww. osoby odniosły się, składając zeznania. Powódka kwestionowała wiarygodność świadka M. Z. powołując się na konflikt między byłymi małżonkami, jednakże w ocenie Sądu zeznania świadka znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym, a zwłaszcza w podpisanych przez niego dokumentach, złożonych do akt sprawy, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała.

Natomiast zeznania powódki A. Z. Sąd uwzględnił w zakresie, w jakim znajdują potwierdzenie w pozostałym uznanym za wiarygodny materiale dowodowym bądź nie były kwestionowane przez stronę przeciwną. Dotyczy to zwłaszcza faktu pozostawiania lokali nr (...) w majątku wspólnym małżonków A. Z. i M. Z. do 2005 roku, nieobecności powódki przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały, zaistnienia problemów po stronie powódki z płatnościami należności na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej oraz sporu na tle istnienia zaległości z ww. tytułu. Sąd nie dał natomiast wiary relacji powódki jako sprzecznej z wiarygodnymi zeznaniami G. D. i świadka M. Z. oraz pozostałymi dowodami uznanymi przez Sąd za wiarygodne, w zakresie, w jakim wskazała, iż mąż nie informował jej o sprawach wspólnoty, w tym o zaskarżonej uchwale, oraz że nie istnieje żadne zadłużenie powódki wobec wspólnoty.

Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części dotyczącej stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) w zakresie uprawnienia wspólnoty do wstrzymania dostawy wody zimnej do lokali. Powództwo w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu.

Powódka jako właściciel lokalu wchodzącego w skład nieruchomości objętej wspólnotą mieszkaniową na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm., dalej: u.w.l.) może przed sądem dochodzić uchylenia uchwały. Przepis ten stanowi, że 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. Uprawnienie członka wspólnoty do żądania uchylenia uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. przesądza o jego oczywistym interesie prawnym do wniesienia powództwa ustalającego (art. 189 k.p.c.), mającego taki sam cel unicestwienia uchwały sprzecznej z prawem (art. 58 k.c.) bądź nieistniejącej.

Uchwała nieistniejąca, którym to terminem posługuje się doktryna i który przejęło także orzecznictwo, dotyczy szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwały tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Stwierdzenie nieistnienia uchwały wyklucza potrzebę analizy skutków prawnych i dalszych przesłanek, które mogą prowadzić do stwierdzenia nieważności uchwały, bądź też jej uchylenia w oparciu o art. 25 u.w.l.

Zgodnie z dyspozycją art. 6 u.w.l. ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową, wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. W myśl art. 22 ust. 2 u.w.l. do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Stosownie do art. 23 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Z kolei ust. 2 stanowi, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Uchwała nr (...) była poddana pod głosowanie w trybie mieszanym. Nie było sporne, że do ważności uchwał konieczne jest uzyskanie większości głosów właścicieli lokali, liczonej według wielkości udziałów. Zgodnie z tą zasadą każdy właściciel ma tyle głosów, ile wynosi jego udział w nieruchomości wspólnej. W przedmiotowej sprawie przyjęty przez pozwaną sposób obliczenia liczby ważnie oddanych głosów był prawidłowy. W toku postępowania sposób obliczenia głosów nie był również kwestionowany przez powódtkę. W konsekwencji przedstawione i niekwestionowane dowody pozwoliły na ustalenie, że za zaskarżoną uchwałą oddano 51,94% ważnych głosów. Uchwała została podjęta w sposób prawidłowy i jest uchwałą istniejącą. Bez wpływu na ważność uchwały pozostają twierdzenia powódki, że uchwała nie została jej osobiście doręczona w 2004 roku. Okoliczność doręczenia uchwały członkowi wspólnoty determinuje jedynie rozpoczęcie biegu terminu do zaskarżenia uchwały o jej uchylenie, nie ma jednak wpływu na jej ważność. Z tego względu powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały podlegało oddaleniu.

Artykuł 25 ust. 1a u.w.l. ogranicza w czasie prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej do 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Powyższy 6-tygodniowy termin jest terminem zawitym, co powoduje, że po jego upływie prawo do wytoczenia powództwa wygasa. Nie ma zatem prawnej możliwości do przywrócenia lub przedłużenia tego terminu (zob. wyr. SA w Warszawie z 19.5.2011 r., VI ACa 1153/10, niepubl.). Oznacza to, wobec konstrukcji sankcji nieważności względnej, że uchwała, nawet jeśli będzie sprzeczna z przepisami prawa, to ulegnie konwalidacji na skutek przekroczenia ustawowego terminu do zaskarżenia uchwały. W razie wniesienia przeciwko wspólnocie mieszkaniowej powództwa z art. 25 u.w.l. po terminie, podlega ono oddaleniu.

W orzecznictwie wyrażono pogląd, że niezaskarżenie w 6-tygodniowym terminie wadliwej uchwały wspólnoty nie zawsze pozbawia właściciela lokalu innych środków prawnych, umożliwiających mu usunięcie uchwały z obrotu prawnego. W wyjątkowych okolicznościach dopuszczalne jest skorzystanie z art. 58 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 u.w.l., który przewiduje sankcję bezwzględnej nieważności. W myśl przywołanego przepisu czynność prawna (uchwała wspólnoty) sprzeczna z ustawą albo mająca na celu jej obejście jest bezwzględnie nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, że na miejsca nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzą odpowiednie przepisy ustawy. Sankcja bezwzględnej nieważności ma ten skutek, że uchwała jest nieważna z mocy samego prawa, a osoba zainteresowana może w każdym czasie żądać przed sądem ustalenia nieistnienia uchwały (art. 189 k.p.c.). Na ogół wskazuje się na możliwość uznania uchwały wspólnoty mieszkaniowej za bezwzględnie nieważną na podstawie art. 58 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c., w razie istnienia jakiegoś szczególnego interesu prawnego, który przemawia za zastosowaniem do tej uchwały art. 189 k.p.c. (tak Sąd Najwyższy wyroku z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, LEX nr 424423), bądź też w przypadku szczególnie rażącego naruszenia przepisów prawa, w stopniu, który z uwagi na podstawowe zasady porządku publicznego i prawnego, nie pozwala na utrzymanie takiej uchwały w obrocie

(por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 grudnia 2013 roku, I ACa 502/13). Korzystając z dorobku koncepcji wypracowanych na tle prawa spółdzielczego, można stwierdzić, iż uchwała wspólnoty mieszkaniowej dotknięta jest sankcją bezwzględnej nieważności, jeżeli została podjęta (K. Pietrzykowski, *Bezwzględnie nieważne uchwały*, s. 221): z przekroczeniem kompetencji przysługujących zebraniu właścicieli lokali, czyli poza zakresem spraw dotyczących nieruchomości wspólnej; z naruszeniem przepisów prawa zapewniających ochronę interesów osób trzecich lub interesu publicznego (np. przepisów prawa karnego, administracyjnego, finansowego); z naruszeniem zasad funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej (zasada woli właścicieli lokali, zasada ingerencji sądu) oraz istoty jej działalności (zarząd nieruchomością wspólną); pod wpływem wady oświadczenia woli powodującej zgodnie z przepisami k.c. bezwzględną nieważność czynności prawnej (brak świadomości lub swobody – art. 82 k.c., pozorność – art. 83 k.c.). Co do zasady istnieje zatem możliwość zaskarżenia uchwały w drodze powództwa o ustalenie jej nieważności na podstawie art. 189 k.p.c.

W ocenie Sądu zaskarżona uchwała narusza przepisy prawa w części dotyczącej przyznania wspólnocie uprawnienia do odłączenia w lokalach wody zimnej. Wstrzymanie dostawy wody do lokali przekracza kompetencje wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie bowiem z art. 8 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U.2018.1152 -j.t.), uprawnienie do odcięcia dostawy wody lub zamknięcia przyłącza kanalizacyjnego przysługuje wyłącznie przedsiębiorstwu wodociągowo-kanalizacyjnemu. Z uprawnienia tego nie może zatem skorzystać właściciel czy zarządca nieruchomości. Brak jest też uzasadnienia dla rozszerzonej wykładni art. 8 i do dodania uprawnień wynikających z tej ustawy dla konkretnego podmiotu (przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego) innym podmiotom. Przepis art. 8 musi być interpretowany ściśle i zgodnie z jego literalnym brzmieniem. Daje on bowiem możliwość ograniczenia korzystania z wody pitnej w ściśle określonych wypadkach i określonemu podmiotowi (tu: przedsiębiorstwo wodno-kanalizacyjne) i tylko ten podmiot może odciąć dostawę wody. Jest to uprawnienie reglamentacyjne, a nie wolnościowe. Ustawa nie przewiduje możliwości odcięcia dostawy wody przez inne podmioty, w tym właściciela czy zarządcę budynku wielolokalowego, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego zalega z płatnościami (zob. wyrok SA we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2011 r., I ACa 278/11, OSAW 2011, nr 4, poz. 232, wyr. SA we Wrocławiu z dnia 11 grudnia 2013 r., I ACa 1216/13).

Sąd wskazał, że niezasadne jest twierdzenie o naruszeniu art. 8 ww. ustawy poprzez wstrzymanie przez pozwaną dostaw wody ciepłej do lokali. Niewątpliwie pozwana wspólnota mieszkaniowa jest odbiorcą usług w zakresie dostaw wody i tym samym nie ma prawa samodzielnie decydować o ich odłączeniu. Podkreślenia jednak wymaga, iż własnymi działaniami i własnym kosztem podgrzewa wodę, a przedsiębiorstwo wodno-kanalizacyjne nie uczestniczy w tym procesie. W związku z tym, wspólnota jako wytwórca wody ciepłej w pełni upoważniona jest do jej odcięcia. W konsekwencji – jako dostawca takich właśnie usług – może zdecydować o zaprzestaniu dostaw ciepła, przy jednoczesnym umożliwieniu właścicielowi lokalu dalszego korzystania z zimnej wody. W sytuacji, w której pozwany samodzielnie podgrzewa wodę dostarczaną do lokali, słuszne jest stwierdzenie, iż może również (w uzasadnionych przypadkach, a takim z pewnością jest zaniechanie uiszczania opłat m.in. za podgrzanie wody) decydować o tym, komu ograniczyć dostęp do świadczonej usługi. Odmienna interpretacja doprowadziłaby do naruszenia zasad gospodarności i prawidłowego zarządzania nieruchomością i trudno przyjąć, że dokonując ograniczenia w podgrzaniu wody dostarczanej do konkretnych lokali pozwana realizowała zadania zastrzeżone wyłącznie dla przedsiębiorstwa wodno-kanalizacyjnego.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżona uchwała jest nieważna wyłącznie w zakresie uprawnienia wspólnoty do wstrzymania dostawy wody zimnej do lokali z uwagi na przekroczenie kompetencji wspólnoty i sprzeczność z art. 8 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Nie znajdują jednak uzasadnienia argumenty powódki co do naruszenia innych, wskazywanych przez nią przepisów prawa. Nie można również zaaprobować poglądu powódki, że uchwała jest sprzeczna z regulaminem wspólnoty, a zwłaszcza z § 28 regulaminu, nakładającym na zarząd wspólnoty obowiązek poinformowania właścicieli lokali o treści uchwały pod rygorem niestosowania się właścicieli do uchwały. W realiach niniejszej sprawy powódka nie mogła stosować czy też nie stosować się do treści uchwały, skoro nie zawarto w niej żadnego uprawnienia czy zobowiązania dla właściciela lokali, a jedynie umożliwiono wspólnocie ograniczanie dostępu wody do lokali. W ocenie Sądu uchwała w pozostałej

części nie narusza żadnego z podawanych przez powódkę przepisów, zatem powództwo o ustalenie nieważności uchwały w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu.

W ocenie Sądu I instancji na uwzględnienie nie zasługiwało żądanie ewentualne uchylenia uchwały, oparte na art. 25 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. Przy tym przedmiotowe powództwo może być 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 (art. 25 ust. 1a u.w.l.). Po upływie wskazanego wyżej terminu zawitego, prawo do zaskarżenia uchwały na podstawie art. 25 u.w.l. wygasa.

Zaskarżona uchwała podjęta została w trybie mieszanym, tj. w drodze liczenia głosów właścicieli obecnych na zebraniu, jak i w drodze indywidualnego ich zbierania, a więc wskazany termin 6 tygodni biegnie od dnia powiadomienia właściciela lokalu o treści zaskarżonej uchwały. Niedopełnienie zaś ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 23 ust. 3 u.w.l.) nie ma wpływu na skuteczność uchwały, gdyż w tym trybie uchwała zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu większości. Niepowiadomienie powoduje natomiast, że dla właściciela, który go nie uzyskał, nie rozpoczyna się bieg terminu do zaskarżenia uchwały (zob. wyrok SN z dnia 04.07.2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005/7-8/132). Przy tym, w przypadku, gdy właściciel lokalu dowiedział się o uchwale w inny sposób zasadne wydaje się przyznanie mu prawa do zaskarżenia uchwały w terminie 6 tygodni od dnia, kiedy uzyskał wiedzę o treści uchwały.

Sąd zwrócił uwagę, że poza sporem w niniejszej sprawie pozostaje i potwierdzają to zgromadzone w sprawie dowody, że w dacie podejmowania uchwały nr (...) lokale nr (...) wchodziły w skład majątku wspólnego małżonków A. Z. i M. Z., który pełnił w tym czasie funkcję członka zarządu. Z zeznań świadka M. Z. wynika, że odebrał osobiście informację z dnia 3 lipca 2004 r. o podjętych uchwałach wraz z uchwałą nr (...) oraz, że oddał głos za przyjęciem uchwały składając swój podpis w odpowiednim miejscu formularza do głosowania przewidzianego dla lokalu nr (...). Zeznania świadka wskazują również, że powódka powzięła od męża informację o podjęciu uchwały po otrzymaniu przez niego zawiadomienia o uchwale.

Powódka konsekwentnie zaprzeczała, że M. Z. przekazał jej informacje o podjęciu uchwały o określonej treści. W ocenie Sądu twierdzenia powódki nie wpływają na ustalenie daty powiadomienia jej o treści uchwały.

Zgodnie bowiem z art. 36 k.r.o., oboje małżonkowie są obowiązani współdziałać w zarządzie majątkiem wspólnym i każdy z małżonków może wykonywać samodzielnie zarząd majątkiem wspólnym. Jedynie do dokonania czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda drugiego małżonka wyrażona w formie wymaganej dla danej czynności prawnej (§ 2). Jeśli podjęcie danej uchwały nie należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, do których dokonania potrzebna jest zgoda drugiego małżonka, to regułą jest, że do wykonywania praw we wspólnocie mieszkaniowej, czyli np. głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej, małżonek nie potrzebuje pełnomocnictwa drugiego małżonka i każdy z małżonków może sam wykonywać prawo głosu. W przedmiotowej sytuacji, przyjęć należy, że głos oddany przez jednego ze współmałżonków wyraża wolę właściciela – małżeństwa (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 21.05.2013 r., VI ACa 477/13; LEX nr 1335773). W konsekwencji, w takiej sytuacji wystarczające jest również pisemne powiadomienie o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, tylko jednego z małżonków.

Zaskarżona uchwała nie dotyczyła czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Nie wykazano również, że powódka sprzeciwiała się doręczaniu przez Wspólnotę Mieszkaniową korespondencji, w tym powiadomień o treści uchwał, drugiemu małżonkowi – M. Z.. W konsekwencji uznać należy, że mąż powódki mógł sam samodzielnie wykonywać prawo głosu, a doręczenie powiadomienia o treści zaskarżonej uchwały małżonkowi powódki, stanowiło zdarzenie, od którego należało liczyć bieg terminu do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały.

Skoro powództwo o uchylenie uchwały zostało wniesione do Sądu dopiero w dniu 16 października 2015 r. (w piśmie, zawierającym modyfikację pozwu o ustalenie nieważności uchwały), a mąż powódki powiadomiony został o treści uchwały po jej podjęciu, w lipcu 2004 r., to uznać należy, że termin przewidziany w art. 25 ust. 1a u.w.l. nie został zachowany. Z zeznań M. Z. wynika, że powódka została powiadomiona przez niego o treści uchwały jeszcze przed jego wyjazdem w sierpniu 2004 r., a więc już wówczas miała wiedzę o podjęciu uchwały. Nie budzi także wątpliwości, że najpóźniej w listopadzie 2014 roku powódka osobiście zapoznała się z treścią przedmiotowej uchwały, skoro wówczas otrzymała jej kopię drogą e-mailową. W konsekwencji, nawet w przypadku przyjęcia, iż termin przewidziany w art. 25 ust. 1a u.w.l. należy liczyć od dnia powiadomienia powódki o treści uchwały, uznać należałoby, iż powództwo zostało wniesione z rażącym uchybieniem sześciotygodniowego terminu, o którym mowa w powołanym przepisie.

Na marginesie Sąd I instancji wskazał, że zaskarżona uchwała być może jest sprzeczna z interesem powódki, niemniej jednak nie sposób uznać że narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przede wszystkim innych właścicieli lokali. Przede wszystkim czyni ona zadość interesom całej pozwanej wspólnoty. Obowiązkiem właściciela jest ponoszenie wydatków związanych z utrzymaniem jego lokalu, przestrzeganie porządku domowego, uczestniczenie w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (art. 12-13 u.w.l.). Zaskarżona uchwała sankcjonuje te obowiązki i wprowadza tryb oddziaływania na właścicieli, którzy im uchybiają, nie uczestnicząc w kosztach jednocześnie obciążają nimi pozostałych właścicieli. Uchwała w żaden sposób nie narusza praw właścicieli którzy w sposób prawidłowy wywiązują się ze swych obowiązków, natomiast właściciel, który narusza je np. nie regulując opłat jak stanowi uchwała, dopuszczając się postępowania niezgodnego z prawem nie może wywodzić z tego korzystnych dla siebie skutków prawnych. W szczególności odnieść to należy do sytuacji, gdy właściciel lokalu, mający w stosunku do wspólnoty wysoki dług, korzysta z lokali, w tym w celach prowadzenia działalności gospodarczej, a jednocześnie obciążenia lokali hipotekami i liczne postępowania egzekucyjne prowadzone przeciwko właścicielowi lokalu oddalają perspektywę otrzymania przez wspólnotę należności na trudną do przewidzenia przyszłość powodując niepewność odnośnie możliwości odzyskania ich w przyszłości oraz zakresu zaspokojenia. Oznacza to zaś konieczność kredytowania, a nawet bezzwrotnego pokrycia przez innych członków wspólnoty kosztów korzystania przez ww. właściciela z lokali oraz należnych od niego części kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Jednocześnie Sąd podkreślił, że kwestią wtórną i bez znaczenia dla oceny zaskarżonej uchwały na gruncie art. 25 u.w.l. jest kwestia jej realizacji w stosunku do powódki. Przedmiotem oceny jest bowiem jedynie treść zaskarżonej uchwały i jej zgodność bądź niezgodność z prawem, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesami właścicieli.

O kosztach Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 k.p.c. Z tego względu kosztami procesu, Sąd obciążył obie strony po połowie, jednocześnie, polecając na podstawie art. 108 k.p.c. ich szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu.

***Apelację od powyższego wyroku wniosły obie strony.***

***Pozwana zaskarżyła wyrok w części, tj. w zakresie punktu 1 oraz 5 i 6 zarzucając naruszenie:***

1. art. 8 ustawy z dnia 07 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że zapisy tej ustawy odnoszą się również do stosunków istniejących pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową (...) a powódką A. Z., jak również, iż z przepisu tego wynika zakaz dla Wspólnoty Mieszkaniowej wyłączania wody zimnej członkom wspólnoty, którzy nie są stroną umowy o dostawę wody, podczas gdy właściwa interpretacja przepisu nakazuje dojść do przekonania, że przepisy ustawy znajdują zastosowanie tylko i wyłącznie pomiędzy odbiorcą usług, a przedsiębiorstwem wodociągowo - kanalizacyjnym, co w konsekwencji doprowadziło do częściowego niezasadnego uwzględnienia powództwa w zakresie stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) co do zezwolenia wspólnocie na wstrzymanie dostaw do lokalu wody zimnej;

2. art. 100 k.p.c. poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że każda ze stron przegrała i wygrała proces w porównywalnej części, podczas gdy analiza materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy wskazuje, że strona pozwana uległa wyłącznie w części minimalnej.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa o stwierdzenie nieważności uchwały także w części zezwalającej Wspólnocie na wstrzymanie dostaw wody zimnej do lokalu Powódki oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

**Powódka zaskarżyła wyrok w części**, tj. w zakresie pkt. 2, 3, 4, 5, 6 wyroku. Uzupełniając wniesioną apelację powódka zaskarżyła wyrok co do pkt. 2, 4, 5, 6 zarzucając naruszenie:

1. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez sprzeczną z prawem ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, w postaci uchwały (...) uchwalonej przez członków pozwanej, pomimo że jest ona niezgodna z prawem, a konkretnie z art. 191 § 1a i § 2 kodeksu karnego oraz z art. 30 konstytucji RP (ochrona godności człowieka) i art. 40 konstytucji RP (zakaz stosowania tortur i zakaz poniżającego traktowania), ponieważ uchwała ta narusza ww. przepisy prawa karnego i konstytucji RP;

2. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez błędną, sprzeczną z prawem i zasadami logicznego myślenia, a także z doświadczeniem życiowym ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, w szczególności zeznań świadka M. Z. w kontekście pozostałego materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, a w szczególności w kontekście braku dowodu pisemnego powiadomienia powódki o podjętej uchwale(...) w postaci choćby zwrotnego potwierdzenia odbioru, naruszenie zasad doświadczenia życiowego polega na przypisaniu waloru wiarygodności świadkowi M. Z., pomimo że jako były mąż powódki, żywiący do niej niechęć po prostu kłamał, żeby pogrążyć powódkę, a naruszenie zasad logicznego myślenia polega na tym, że Sąd przyjął, że zeznania świadka M. Z. potwierdzają termin zawiadomienia powódki o podjętej uchwale(...) pomimo że pozwana nie dysponuje w tym zakresie żadnym pisemnym dowodem, więc opieranie ustaleń materialnoprawnych na świadku wątpliwej reputacji, jako byłym mężu powódki, w sytuacji braku dowodów pisemnych przeczy elementarnej logice, a naruszenie przez Sąd I instancji prawa przy ocenie materiału dowodowego polega na naruszeniu art. 23 u. 3 ustawy o własności lokali, gdzie jest explicite wskazane, że: „O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie”, a mimo to Sąd I instancji o fakcie powiadomienia powódki o treści uchwały(...) oparł się wbrew ww. przepisowi na zeznaniach świadka - M. Z.;

3. art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., poprzez pominięcie w postępowaniu dowodowym wydruku statutu załączonego przez powódkę, w którym w § 28 u. 1 wskazano, co następuje: „O treści każdej podjętej uchwały Zarząd powiadamia każdego właściciela na piśmie - za pokwitowaniem, zawierającym datę przyjęcia pokwitowania” i w § 28 u. 3 wskazano: „Właściciel lokalu nie jest obowiązany stosować się do uchwały, o której treści nie został powiadomiony na piśmie;

4. art. 6 k.c. w zw. z art 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, poprzez przyjęcie, że termin na zaskarżenie uchwały(...) minął, w sytuacji, gdy powódka wykazała, że termin 6 - tygodni na zaskarżenie uchwały nie zaczął biec.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa poprzez ustalenie, że uchwała numer (...) właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej (...) w W. z dnia 2 marca 2004 r. jest w całości nieważna z uwagi na rażące naruszenie przepisów prawa i zasad współżycia społecznego; ewentualnie uchylenie w całości uchwały numer (...) właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej (...) w W. z dnia 2 marca 2004 r. oraz zasądzenie kosztów procesu za I i II instancję.

**Pozwana** wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

obie apelacje podlegają oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.



Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne, nie znajdując podstaw do przyjęcia, że naruszony został art. 233 par. 1 k.p.c. oraz art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c.

Prawidłowe są także rozważania prawne poczynione przez sąd I instancji.

Rację ma sąd I instancji, że uchwała (...) jest nieważna w części zezwalającej wspólnocie na wstrzymanie dostawy do lokalu wody zimnej.

Zarzut naruszenia art. 8 ustawy z dnia 07 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków jest chybiony. Nie sposób podzielić stanowisko pozwanej wspólnoty, że powódka nie jest odbiorcą usług wodociągowo-kanalizacyjnych z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków wodociągowo-kanalizacyjnych w rozumieniu art. 2 ustęp 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Przepis ten uznaje za odbiorcę usług każdego, kto korzysta z usług wodociągowo-kanalizacyjnych z zakresu zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na podstawie pisemnej umowy z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym. Nie jest sporne, że pozwana korzysta z usług wodociągowo - kanalizacyjnych na podstawie pisemnej umowy zawartej z przedsiębiorstwem wodociągowo-kanalizacyjnym przez pozwaną wspólnotę. Artykuł 2 ustęp 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków nie wymaga by odbiorca usług był stroną umowy a jedynie by korzystał z usług na podstawie umowy. Zgodnie z art. 6 ust. 5 u.z.z.w., w przypadku gdy nieruchomość zabudowana jest budynkiem wielolokalowym lub budynkami wielolokalowymi, umowa o zaopatrzenie w wodę lub odprowadzanie ścieków zawierana jest z ich właścicielem lub zarządcą. W zakres pojęcia zarządcy wchodzi także wspólnota mieszkaniowa. W sytuacji gdy umowa zawarta została przez wspólnotę, jako odbiorów usług należy traktować nie tylko wspólnotę ale także wszystkich członków wspólnoty korzystających z usług wodociągowo-kanalizacyjnych na podstawie tej umowy.

Zgodnie z art. 8 ust. 1 ustawy tylko przedsiębiorstwo wodociągowo – kanalizacyjne może odciąć dostawę wody w wypadkach wskazanych w ustawie. Niezależnie od powyższego podnieść należy, że Przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne, które odcięło dostawę wody z przyczyny, o której mowa w ust. 1 pkt 2 ( tj. gdy odbiorca usług nie uiścił należności za pełne dwa okresy obrachunkowe, następujące po dniu otrzymania upomnienia w sprawie uregulowania zaległej opłaty), jest obowiązane do równoczesnego udostępnienia zastępczego punktu poboru wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi i poinformowania o możliwościach korzystania z tego punktu. Przepis ten stanowi wyraz charakteru umów o usługi użyteczności publicznej, które w określonych sytuacjach powinny być świadczone w oderwaniu od czynników ekonomicznych. Udostępnienie zastępczego punktu poboru wody ma spełniać taką funkcję, aby nie pozbawiać odbiorcy możliwości korzystania z dostaw wody. Przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne o zamiarze odcięcia dostawy wody lub zamknięcia przyłącza kanalizacyjnego oraz o miejscach i sposobie udostępniania zastępczych punktów poboru wody zawiadamia powiatowego inspektora sanitarnego, wójta (burmistrza, prezydenta miasta) oraz odbiorcę usług co najmniej na 20 dni przed planowanym terminem odcięcia dostaw wody lub zamknięcia przyłącza kanalizacyjnego (art. 8 ust. 3 ustawy).

Rację ma sąd I instancji, że Wspólnota nie jest uprawniona do odcięcia członkowi wspólnoty dopływu wody zimnej albowiem przepisy ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków nieprzyznają jej takiego uprawnienia.

Niezależnie od powyższego, w ocenie Sądu Apelacyjnego pozbawienie członka wspólnoty mieszkaniowej dostępu do wody zimnej jest niehumanitarne i jako takie nie może korzystać z ochrony prawnej. Godzi się dodać, że pozwana wspólnota w zaskarżonej uchwale nie wskazała zastępczego punktu poboru wody zimnej, co dodatkowo przemawia za uchyleniem uchwały. Dlatego apelacja pozwanej podlega oddaleniu.

**Apelacja powódki także nie zasługuje na uwzględnienie.** Jeśli chodzi o dostawę ciepłej wody i centralnego ogrzewania, brak jest podstaw do przyjęcia, że zaskarżona uchwała (...) narusza bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa. Wspólnota sama podgrzewa wodę zimną za pomocą wymiennika ciepła. Pomiędzy wspólnotą a poszczególnymi właścicielami – członkami wspólnoty korzystającymi z energii cieplnej w tym z dostaw ciepłej wody istnieje umowny

stosunek obligacyjny – umowa dostawy ciepłej wody i energii cieplnej wytworzonej przez wspólnotę, uzasadniający roszczenie wspólnoty o zapłatę ceny. W sytuacji gdy druga strona tego stosunku – właściciel lokalu nie wywiązuje się z obowiązku spełnienia świadczenia wzajemnego, wspólnota ma prawo wstrzymać się ze spełnieniem swojego świadczenia stosownie do art. 488 k.c. lub art. 490 k.c. lub od umowy odstąpić na podstawie art. 491 par. 1 i 2 k.c. Nikogo nie można bowiem zmusić do tego by świadczył na rzecz innej osoby pod tytułem darmym lub by spełnił swoje świadczenie mając świadomość, że spełnienie świadczenia wzajemnego jest wątpliwe. Przesłanką powstrzymania się od wcześniejszego świadczenia jest zły stan majątkowy drugiej strony, co nie musi być następstwem niewypłacalności. Chodzi o taki stan majątku strony uprawnionej do późniejszego świadczenia, ze względu na który zachodzi wątpliwość uzyskania od niej świadczenia wzajemnego w ustalonym terminie. Umowa dostawy jest umową wzajemną w rozumieniu art. 487 par. 2 k.c. a główną cechą zobowiązań wynikających z umów wzajemnych jest zasada jednoczesnego wykonania wzajemnych świadczeń ( art. 488 par. 1 k.c.) Oznacza to, że wspólnota może powstrzymać się ze spełnieniem świadczenia w postaci dostawy ciepłej wody, lub energii cieplnej, którą sama wytwarza, dopóki druga strona (członek wspólnoty) nie zaoferuje świadczenia wzajemnego.

Chybiony jest zarzut jakoby uchwała (...) w zakresie upoważniającym wspólnotę do wstrzymania dostawy, do lokalu właściciela nieuiszczającego zaliczek na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem swojego lokalu, ciepłej wody i centralnego ogrzewania wypełniała przesłanki z art. 191 § 1a i § 2 kodeksu karnego oraz aby naruszała art. 30 konstytucji RP i art. 40 konstytucji RP.

Działanie wspólnoty nie ma charakteru bezprawnego. Wspólnota realizuje uprawnienia przysługujące jej na mocy art. 490 par. 1 k.c. a zatem jej działanie znajduje podstawę prawną.

Działanie sprawcy stosującego przemoc penalizowane na podstawie art. 191a k.k. musi być działaniem celowym, podjętym w celu zmuszenia innej osoby do określonego działania, zaniechania lub znoszenia. Nie popełnia przestępstwa określonego w art. 191a k.k. taki sprawca, który ma prawo wynikające z ustawy do stosowania tzw. samopomocy własnej, a więc do żądania od innej osoby określonego zachowania. Celem działania pozwanej wspólnoty nie jest zmuszenie powódki do określonego zachowania się ani utrudnianie jej korzystania z należącego do niej lokalu ale zabezpieczenie spełnienia świadczenia wzajemnego przysługującego wspólnocie od powódki. Nie jest to działanie naruszające godność powódki i nie ma na celu jej poniżenia ani torturowania. Powódka ma możliwość podgrzania wody zimnej we własnym zakresie oraz korzystania z innych źródeł ogrzewania wody służącej dla celów grzewczych oraz możliwość ogrzewania lokalu np. za pomocą energii elektrycznej, pieca olejowego itp.

Powódka nie wykazała, aby dokonana przez sąd I instancji ocena zgromadzonego materiału dowodowego w tym zeznań świadka M. Z. naruszała zasady wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego. Sam fakt, że powódka rozwiodła się z M. Z. w (...) nie jest wystarczający do przyjęcia, że zeznania tego świadka są niewiarygodne. W okresie, w którym podjęta została uchwała (...) M. Z. był mężem powódki i członkiem zarządu pozwanej wspólnoty. Małżonków łączyła wspólność ustawowa. Zeznanie M. Z., że pokwitował odbiór pisemnego zawiadomienia o podjęciu przez wspólnotę uchwały (...), skierowanego do powódki, nie budzi wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego. Powódka nie musiała osobiście kwitować odbioru takiego zawiadomienia a doręczenie do rąk domownika jest uznawane za skuteczne. Nie ma także podstaw do przyjęcia, że M. Z. nie powiadomił żony o odebraniu w/w zawiadomienia i o treści uchwały.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że wnosząc pozew powódka domagała się początkowo stwierdzenia nieważności uchwały, z żądaniem uchylenia uchwały wystąpiła dopiero w piśmie procesowym złożonym na rozprawie w dniu 16.10.2015r. Drogą elektroniczną otrzymała od pozwanej skan uchwały w dniu 28.11.2014r. ( k.164), zatem rację ma sąd I instancji, że uchybiła 6 tygodniowemu terminowi do zaskarżenia uchwały przewidzianemu w art. 25 ust. 1 a u.w.l. liczonemu od daty doręczenia uchwały i że jej uprawnienie do żądania uchylenia uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. wygasło.

Treść § 28 ustęp 1 statutu wspólnoty, w którym wskazano: „O treści każdej podjętej uchwały Zarząd powiadamia każdego właściciela na piśmie - za pokwitowaniem, zawierającym datę przyjęcia pokwitowania", nie wpływa na zakres

poczynionych ustaleń faktycznych. Zarząd wysłał powódce na piśmie powiadomienie o treści uchwały i zostało ono skutecznie doręczone do rąk dorosłego domownika tj. M. Z.. Jeśli pozwana nie dysponuje aktualnie potwierdzeniem odbioru zawiadomienia, to nie ma przeszkód aby fakt ten ustalić za pośrednictwem innych dowodów, gdyż ustawa nie zawiera w tym względzie ograniczeń.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu za I instancję jest prawidłowe. Każda ze stron przegrała proces w porównywalnej części. Żądanie powódki było żądaniem ewentualnym, w razie nie uwzględnienia żądania zgłoszonego w pierwszej kolejności badaniu podlegało żądanie ewentualne. Żądanie pozwu ujęte w sposób ewentualny stanowi wprawdzie szczególny rodzaj kumulacji przedmiotowej roszczenia, o której mowa w art. 191 k.p.c. , jednak w sprawie niniejszej dotyczyło tej samej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, która w części okazała się nieważna, zatem zniesienie między stronami kosztów postępowania nie narusza art. 100 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. mając na względzie fakt, że apelacje obu stron uległy oddaleniu.

Elżbieta Wiatrzyk – Wojciechowska Edyta Mroczek Ewa Kaniok