

Sygn. akt I ACa 643/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski (spr.)
Sędziowie:	SA Edyta Buczkowska – Żuk SA Leon Miroszewski

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2021r., na posiedzeniu niejawnym, w Szczecinie

sprawy z powództwa A. W.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S., R. M., J. R., B. K. (1), E. V., R. V., J. S., L. K., S. S., E. J. (1), L. O., W. O., M. K. (1), B. K. (2), P. D., K. D., M. K. (2), A. K. (1), R. P., E. J. (2), E. J. (3), J. K. (1), J. K. (2), M. C. (1), I. K., J. K. (3), E. W., J. J., A. J., R. A., J. A.

o uchylenie uchwały, ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 7 czerwca 2019 r. sygn. akt I C 130/18

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki A. W. na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Edyta Buczkowska – Żuk Artur Kowalewski Leon Miroszewski

Sygn. akt I ACa 643/20

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7 czerwca 2019 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo A. W. o uchylenie, ewentualnie stwierdzenie nieważności uchwały zebrania właścicieli lokali w budynkach położonych w S. przy alei (...) i ul. (...) z dnia 20 grudnia 2017 r., o nr (...) oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 377 zł. tytułem kosztów procesu, opierając to rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i argumentacji prawnej.

A. W. jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w S.. Lokal ten znajduje się w budynku wielorodzinnym i zarządzany jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w S..

Dnia 20 grudnia 2017 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali wyodrębnionych w budynkach położonych w S. przy alei (...) oraz ul. (...), na którym powódka nie była obecna.

W trakcie zebrania podjęto uchwałę o numerze (...), na podstawie której ogół właścicieli lokali wyraził zgodę na:

1. zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej położonej w S. przy alei (...) oraz ul. (...) poprzez wybudowanie na terenie nieruchomości wspólnej w obszarze poddasza nieużytkowego trzech samodzielnych lokali mieszkalnych i powiększenie trzech istniejących lokali;

2. dysponowanie przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w S. nieruchomością wspólną w postaci działek gruntu nr (...) wraz ze znajdującymi się na nich budynkami wielomieszkaniowymi (przy alei (...) oraz ul. (...)) na cele budowlane i składania w tym zakresie oświadczeń o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, o którym mowa w art. 3 pkt 11 Prawa budowlanego oraz na udzielanie zgody na dysponowanie nieruchomością wspólną na cele budowlane przez wykonawców adaptacji ubiegających się o przeniesienie na nich praw i obowiązków wynikających z decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę w trybie art. 40 ustawy Prawo budowlane;

3. wystąpienie przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w S. z wnioskiem lub wnioskami o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na budowę obejmującego realizację inwestycji, której dotyczy wyżej wskazana decyzja o warunkach zabudowy, przy czym Spółdzielnia upoważniona jest do wystąpienia z odrębnym wnioskiem o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na budowę w odniesieniu do każdego lokalu, który ma powstać lub który ma zostać powiększony; dokumentacja projektowa, która stanowić będzie podstawę wniosku lub wniosków zostanie przygotowana przez wykonawcę lub wykonawców inwestycji wyłonionych na zasadach określonych w odrębnych regulaminach; Spółdzielnia nie jest upoważniona do ponoszenia kosztów wykonania dokumentacji projektowej mającej stanowić podstawę uzyskania decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę;

4. przeniesienie przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w S. na rzecz wykonawców adaptacji, wyłonionych na zasadach określonych w odrębnych regulaminach, praw i obowiązków wynikających z uzyskanych przez Spółdzielnię decyzji, o których mowa w pkt 2, na podstawie art. 40 ustawy Prawo budowlane; Spółdzielnia nie jest upoważniona do prowadzenia we własnym imieniu i na własny rachunek budowy lub rozbudowy lokali na podstawie decyzji, o których mowa w pkt 2;

5. ustanowienie na rzecz wykonawców adaptacji odrębnej własności lokali powstałych w efekcie adaptacji, zarówno w odniesieniu do lokali nowo wybudowanych, jak i w odniesieniu do lokali, które na skutek adaptacji zostały powiększone w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wraz z odpowiednim udziałem w częściach wspólnych budynków i urządzeniach, które służą do wspólnego użytku wszystkich właścicieli lokali i w działkach w gruntu nr (...) i (...), położonych w S. przy alei (...) i ulicy (...), objętych księgą wieczystą KW nr (...) i przeniesienie własności tych lokali na wykonawców adaptacji w zamian za uiszczenie na rzecz Spółdzielni wkładu budowlanego. Podstawy ustalenia wysokości wkładu budowlanego przypadającego do wpłaty na rzecz Spółdzielni stanowić będzie wartość rynkowa jednego metra kwadratowego powierzchni poddasza nieużytkowego przekazanego do adaptacji, ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Spółdzielni; wysokość wkładu budowlanego do wpłaty na rzecz Spółdzielni stanowić będzie kwota ustalona jako iloczyn wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego i faktycznej powierzchni poddasza nieużytkowego zajętej pod adaptację;

6. zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z poszczególnymi lokalami będącymi przedmiotem odrębnej własności w budynkach wielorodzinnych w S. przy alei (...) i ulicy (...) w następstwie powstania odrębnej własności lokali wskazanych wyżej w pkt 4.

Jednocześnie w tej samej uchwale w § 2 zostało udzielone Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. pełnomocnictwo do działania w celu wykonania tej uchwały.

Za jej przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający łącznie 8.930/10.000 udziałów zaś przeciw było 162/10.000. Właściciel posiadający 111/10.000 wstrzymał się od głosu.

Uznając powództwo za nieuzasadnione Sąd Okręgowy wskazał w pierwszej kolejności, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S., zgodnie z dyspozycją art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, sprawuje zarząd nieruchomością wspólną obejmującą działki (...), zabudowane budynkami położonymi przy alei (...) i ul. (...) w S., jako współwłaściciel nieruchomości, zaś zarząd ten wykonywany jest jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali. Właściciele lokali wyodrębnionych w budynkach posadowionych na tej nieruchomości nie podjęli uchwały w trybie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wobec czego na terenie tej nieruchomości nie doszło do zawiązania wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu ustawy o własności lokali. Zatem do sprawowanego przez spółdzielnię zarządu nieruchomością wspólną mają zastosowanie głównie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przepisy ustawy o własności lokali tylko zaś w zakresie określonym przez pierwszą wskazaną ustawę. Zgodnie bowiem z art. 27 ust. 2 zdanie drugie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z wyjątkiem art. 22 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. W konsekwencji dla dokonania przez spółdzielnię czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca spółdzielni pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Do podjęcia uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę na dokonanie przez spółdzielnię czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu stosuje się zaś przepisy ustawy o własności lokali.

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie regulują kwestii zaskarżania uchwał właścicieli lokali w przedmiocie wyrażenia zgody na dokonanie przez spółdzielnię czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Art. 27 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi jednak, iż w zakresie nieuregulowanym w ustawie do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali, stąd też, w ocenie Sądu Okręgowego, zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Przyjąć więc należało, iż powódka może domagać się zarówno uchylecia uchwały podjętej na zebraniu właścicieli lokali jak i ustalenia, że uchwała ta jest nieważna.

Jako podstawę uchylecia uchwały (...) z dnia 20 grudnia 2017 roku A. W. wskazała na okoliczność, iż uchwała ta narusza interesy właściciela lokalu i zmierza do jej pokrzywdzenia. Stanowiska tego Sąd Okręgowy nie podzielił podkreślając, że uchwała ta nie pozostaje w sprzeczności z art. 1 ust. 1¹ oraz z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, „pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej”. Słusznie podnosiła pozwana w odpowiedzi na pozew, że ustawy odnoszące się do zrzeczeń właścicieli lokali (czy to ustawa o własności lokali w art. 12 ust. 2, czy to ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 5 ust. 1) wprowadzają istotne ograniczenie prawa właścicieli do pobierania pożytków ze współwłasności przez właścicieli, w porównaniu do ogólnych zasad wyrażonych w kodeksie cywilnym. Na podstawie art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Reguła wyrażona w art. 5 ust. 1 u.s.m. stanowi *lex specialis* do normy kodeksowej. Właścicielom lokali należą się pożytki tak samo, jak w przypadku zasady kodeksowej, ale z pewnym ograniczeniem. To znaczy będą oni mogli skorzystać ze swojego prawa do korzystania z pożytków, ale dopiero, gdy nie zostaną one wydatkowane na koszty utrzymania nieruchomości

wspólnej. Oznacza to, że właściciel współwładający częścią nieruchomości w zbiegu z innymi, nie może zatrzymać pożytków dla siebie, jeśli uprzednio nie zostaną zaspokojone w całości wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem przedmiotu współwłasności. Reguła ta jest racjonalna zważywszy na fakt, że każdy z współwłaścicieli jest zobowiązany do ponoszenia kosztów utrzymania części wspólnych. Stanowisko prezentowane przez A. W. w pozwie zgodnie, z którym to właściciele lokali mieliby zostać bezpośrednio beneficjentami przychodów uzyskanych z tytułu adaptacji części wspólnych budynku pozostaje w oczywistej sprzeczności z powołaną regulacją, na którą sama powódka w uzasadnieniu roszczeń pozwu się powołuje. Właściciele lokali w budynkach położonych w S. przy alei (...) i ul. (...) byłiby wręcz zobowiązani do tego, aby przychody z części wspólnej przykazać Spółdzielni, jako zarządcy, aby ta mogła dokonać w pierwszej kolejności zaspokojenia kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnej. Dopiero po dokonaniu takiego rozliczenia, na koniec roku obrotowego w którym przychód nastąpił, aktualizowałoby się ich roszczenie o wypłatę nadwyżki, jeśli takowa powstanie.

Na moment wyrokowania w niniejszej sprawie pożytki (wkład budowlany), których powódka domaga się podziału, nie zostały jeszcze w rzeczywistości wygenerowane. Dopiero, gdy zostanie to zrealizowane w praktyce, Spółdzielnia otrzyma realny przychód. Następnym etapem będzie zaś porównanie osiągniętych pożytków z wysokością wydatków koniecznych na utrzymanie części wspólnej. Gdy rachunek powyższy wykaże nadwyżkę, wówczas wola powódki tj. rozliczenia środków finansowych uzyskanych z adaptacji strychu, najprawdopodobniej zostanie spełniona tj. dojdzie do rozdysponowania na poszczególnych właścicieli lokali, w tym A. W., części wkładów budowlanych stosownie do wielkości ich udziałów. Dlatego w momencie wnoszenia pozwu, chociażby z uwagi na chronologię zdarzeń, nie można mówić o tym, że doszło do naruszenia interesu powódki, czy jej pokrzywdzenia. Podkreślił przy tym Sąd Okręgowy, że na etapie podejmowania uchwały nie był możliwy jakikolwiek podział środków uzyskanych z adaptacji, ponieważ nie była (i nadal nie jest znana) wysokość przychodu, jaki zostanie uzyskany na skutek adaptacji części wspólnych i wyodrębnienia nowych lokali, ponadto dlatego, że skład współwłaścicieli może ulec zmianie z uwagi na wyodrębnienie kolejnych lokali mieszkalnych. Z treści skarżonej uchwały nie wynika, że wkład budowlany ma być wpłacony na wyłączną własność Spółdzielni. Wkład budowlany podlega wpłacie na rzecz Spółdzielni, jako zarządcy nieruchomości wspólnej i jego rozliczenie niewątpliwie musi nastąpić zgodnie z obowiązującymi przepisami. Sam więc zapis, iż wkład budowlany ma być uiszczony na rzecz Spółdzielni nie może być odczytywany jako naruszający dyspozycję art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przeciwnie, z tą regulacją jest on jak najbardziej zgodny. To Spółdzielnia bowiem sprawuje zarząd nieruchomością wspólną, to właśnie więc Spółdzielnia jest uprawniona i zobowiązana jednocześnie do dokonania rozliczenia uzyskanego wkładu z ponoszonymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, a dopiero po dokonaniu takiego rozliczenia, do rozdysponowania ewentualnie pozostałej nadwyżki pomiędzy właścicielami lokali.

Powyższe rozważania w pełni odnosiły się też do zarzutu powódki, jakoby skarżona uchwała miała naruszać dyspozycję art. 1 ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten stanowi, iż spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali. Z treści skarżonej uchwały takiego zamiaru pozwanej spółdzielni nie sposób domniemywać. Na mocy omówionej regulacji z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pozwana Spółdzielnia jest tylko tymczasowym dysponentem wkładu budowlanego wygenerowanego w procesie adaptacji pomieszczeń wspólnych, a nie beneficjentem tych środków. Nadto w wyniku dokonania przekształcenia części wspólnych w odrębną własność, nie nabywa dla siebie tych udziałów, które tracą dotychczasowi właściciele. Nie ma więc także pośredniego osiągnięcia korzyści.

Ostatni zarzut, w oparciu o który powódka domagała się uchylecia zaskarżonej uchwały miał wymiar formalny – w ocenie strony powodowej do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, w tym przekazania części wspólnej na cele mieszkaniowe, wymagana jest zgody wszystkich właścicieli lokali. Założenie to, w ocenie Sądu Okręgowego, jest nieuzasadnione w świetle regulacji art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali w zw. z art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie bowiem z brzmieniem przepisu art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu niezbędna jest uchwała, która - stosownie do art. 23 ust. 2 tej ustawy - zapada większością głosów. Taka też większość w głosowaniu nad skarżoną przez powódkę uchwałą została bezspornie uzyskana.

W ocenie Sądu I instancji, brak było też jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż niezawiadomienie powódki na sześć tygodni przed datą zebrania o jego terminie może stanowić podstawę do uchylenia bądź stwierdzenia nieważności uchwały podjętej na tym zebraniu. Przeczy temu treść art. 32 ust. 1 ustawy o własności lokali, wedle którego o zebraniu ogółu należy zawiadomić każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania, który to wymóg został spełniony. Nie zostały przez powódkę wykazane jakiegokolwiek inne uchybienia w procesie jej podejmowania.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła apelacją powódka A. W., zarzucając naruszenie przepisów postępowania, które to naruszenie miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny zebranego materiału dowodowego oraz przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i dokonanie ich dowolnej oceny, bez podparcia w zgromadzonym materiale dowodowym, bez zastosowania zasad logiki oraz doświadczenia życiowego, czego konsekwencją jest błędne ustalenie stanu faktycznego i błędna jego subsumpcja pod przepisy będące podstawą rozstrzygnięcia, w szczególności poprzez:

a. ustalenie, że skarżona przez powódkę uchwała nie zmierza do pokrzywdzenia właścicieli lokali ani też nie narusza ich interesów, podczas gdy w toku sprawy dostatecznie wykazano fakt, iż uchwała ta w sposób oczywisty zmierza do pokrzywdzenia dotychczasowych właścicieli lokali i narusza ich interesy;

b. ustalenie, że skarżona przez powódkę uchwała nie pozostaje w sprzeczności z art. 1 ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podczas gdy literalne brzmienie zapisów przedmiotowej uchwały nie pozostawia najmniejszych wątpliwości, iż pozostaje ona w sprzeczności z art. 1 ust. 1¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wskazując na te uchybienia powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie uchwały zebrania właścicieli lokali w budynkach położonych w S. przy al. (...) i ul. (...) - KW (...) z dnia 20 grudnia 2017 r., nr (...), zaprotokołowanej przez notariusza M. C. (2), Repertorium A numer (...), ewentualnie o stwierdzenie nieważności tej uchwały. We wniosku ewentualnym domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Wniosła również o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

Postanowieniem z dnia 6 lipca 2020 r. Sąd Apelacyjny zawiesił postępowanie z uwagi na zgon pozwanej K. V. (k. 518).

Postępowanie to zostało podjęte postanowieniem z dnia 17 grudnia 2020 r. z udziałem spadkobierców zmarłej, E. V. i R. V. (k. 589).

Sąd Apelacyjny uzupełniająco ustalił:

A. W. zbyła prawo własności lokalu położonego w S., przy ul. (...). Jego aktualnym właścicielem jest M. B..

bezsporne, a nadto treść księgi wieczystej nr KW (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, k. 552- 587.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki podlegała oddaleniu z uwagi na utratę przez nią legitymacji czynnej do popierania zgłoszonych pozwem żądań.

Tytułem uwag porządkujących Sąd Apelacyjny wskazuje, że zgodnie z treścią art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2019.1469), która w zasadniczej części weszła w życie w dniu 7 listopada 2020 r., do rozpoznania środków odwoławczych wniesionych i nierozpoznanych przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym. Skoro zatem, poddany pod osąd środek odwoławczy wniesiony został przed tą datą, do jego rozpoznania zastosowanie znajdują przepisy kodeksu postępowania cywilnego w brzmieniu nie uwzględniającym tej ustawy. Z kolei rozpoznanie sprawy na posiedzeniu niejawnym znajdowało oparcie w treści art. 15zss³ ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. poz. 374, 567, 568, 695, 875), przy uwzględnieniu, że z jednej strony w wynikającym z tego przepisu terminie żadna ze stron nie złożyła wniosku o rozpoznanie sprawy na rozprawie po doręczeniu im postanowienia Sądu Apelacyjnego o skierowaniu sprawy do rozpoznania na posiedzeniu niejawnym, z drugiej zaś, że w uwarunkowaniach niniejszej sprawy nie zachodziły jakiegokolwiek okoliczności które, uzasadniałyby potrzebę wyznaczenia takiej rozprawy pomimo braku stosownego wniosku.

Zgodnie z art. 382 k.p.c. Sąd II instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Z regulacji tej wynika, że postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy. Treść art. 316 § 1 k.p.c., mającego odpowiednie zastosowanie w postępowaniu apelacyjnym z mocy art. 391 § 1 k.p.c., nakazuje z kolei uwzględnienie przy orzekaniu stanu rzeczy istniejącego – przy wydaniu wyroku na posiedzeniu niejawnym – w tej właśnie dacie.

Z ustalonej przez Sąd Apelacyjny okoliczności faktycznej w sposób nie budzący wątpliwości wynika, że w toku niniejszego procesu powódka zbyła prawo własności lokalu mieszkalnego, położonego w S., przy ul. (...). Fakt ten w sposób milcząco przyznała sama powódka, nie reagując na zarządzenie z dnia 9 grudnia 2020 r., stosownie do nadanego temu zarządzeniu rygorowi (k. 550). Oczywistym jest przy tym, że swoją legitymację do zaskarżenia objętej pozwem uchwały, powódka wywodziła z tego, że jest właścicielem ww. lokalu. Zważywszy zaś na to, że zagadnienie czynnej legitymacji procesowej jest pierwszoplanowym elementem materialnoprawnej weryfikacji każdego powództwa, ocenić zatem należało, czy pomimo utraty tytułu prawnego do tego lokalu, powódka może nadal skutecznie popierać zgłoszone w pozwie roszczenie.

Zgodnie z przepisem art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, który stanowi materialnoprawną podstawę wniesionego przez A. W. powództwa, uchwałę właścicieli lokali może zaskarżyć do sądu jeden z właścicieli, a celem tego przepisu ustawy jest zapewnienie prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. W rezultacie kwestię legitymacji czynnej należy rozpatrywać nie tylko w odniesieniu do chwili wytoczenia powództwa, ale w odniesieniu do całego czasu trwania postępowania wywołanego zaskarżeniem. Osoba nie będąca właścicielem lokalu nie ma co do zasady interesu prawnego we wpływnaniu na treść praw i obowiązków innych właścicieli (vide: wyroki: Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 26 października 2012 r. sygn. I ACa 572/12 i Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 listopada 2012 r. sygn. I ACa 506/12).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, posiadanie przymiotu właścicielskiego nie ma charakteru trwałego w tym znaczeniu, że jeśli w toku postępowania podmiot inicjujący proces zbywa lokal, to w skutek tej czynności prawnej traci również legitymację procesową do kontynuowania wszczętego procesu, a to z kolei, z uwagi na charakter materialny tej legitymacji skutkuje oddaleniem powództwa. (podobnie A. Gola w: "Nieruchomości" Warszawa 2004, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis). Co prawda w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażony jest pogląd, na podstawie którego należy uznać, że były członek wspólnoty mieszkaniowej posiada legitymację czynną do zaskarżenia uchwały tej wspólnoty, gdy uchwała ta dotyczy jego praw i w sposób wiążący reguluje jego sytuację prawną. Traci zaś legitymację do zaskarżania uchwał, które nie dotyczą jego praw. Taki wniosek można wywieść z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2006 r. (IV CSK 41/05). W niniejszej sprawie powódka nawet nie usiłowała wykazać, pomimo stosownego

zobowiązania w zarządzeniu z dnia 9 grudnia 2020 r., że zaskarżona uchwała dotyczy aktualnie przysługujących jej praw.

Sąd Apelacyjny wskazuje w tym miejscu, że w niniejszej sprawie nie znajdował zastosowania przepis art. 192 pkt 3 k.p.c., zgodnie z którym, z chwilą doręczenia pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy, jednak nabywca może wejść w miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej. Nie dotyczy on bowiem przypadku, w którym zachodzi szczególna sytuacja uprawnienia związanego z przynależnością do określonej struktury organizacyjnej, jak to ma miejsce w odniesieniu do zaskarżenia uchwały właścicieli lokali, której materialnoprawną podstawę stanowi art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Podkreślenia wymaga, że przepis art. 192 pkt 3 k.p.c., stanowi wyjątek od zasady wyrażonej w art. 316 § 1 k.p.c., nakazującej – jak już wskazano – wyrokowanie wedle stanu rzeczy istniejącego w dacie wydania orzeczenia. Skoro zaś wyjątków nie można wyklądać rozszerzająco (*exceptiones non sunt extendendae*), stwierdzić należało że dyspozycją art. 192 pkt 3 k.p.c. objęta jest wyłącznie rzecz lub prawo, które jest przedmiotem postępowania. W konsekwencji przepis ten nie dotyczy uprawnień związanych z przynależnością strony procesu do określonej struktury organizacyjnej i dotyczących funkcjonowania tej struktury. Unormowanie art. 192 pkt 3 k.p.c. jest zupełnie nieadekwatne do problematyki uchylenia uchwały właścicieli lokali, gdyż przedmiotem takiego procesu nie jest zbyty lokal, ale uchwała, która z natury nie podlega zbyciu w toku sporu, a legitymacja do zaskarżenia uchwały przyznana właścicielowi lokalu jest konsekwencją możliwości wiążącego uregulowania przez ogół właścicieli jego sytuacji, który tylko w tej formie może kwestionować uchwałę. Z zasady zatem były właściciel lokalu nie ma interesu w zaskarżeniu uchwały, gdyż nie wpływa ona na jego prawa i obowiązki. Jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 16 stycznia 2015 r., I ACa 1492/14, interes taki mógłby zachodzić jedynie wtedy, gdyby uchwała dotyczyła praw majątkowych byłego właściciela lokalu z okresu, gdy przysługiwało mu prawo własności lokalu, i to takich, które nadal jemu przysługują pomimo zbycia tego prawa, wiążąco regulowała jego sytuację prawną i nie miał on innej możliwości ochrony swych praw.

Powódka, pomimo zobowiązania jej do przedstawienia argumentacji wykazującej istnienie legitymacji do popierania wniesionego powództwa, w sytuacji zbycia lokalu, jakichkolwiek twierdzeń w tym przedmiocie się przedstawiła. Istnienia jej interesu w kontynuowaniu procesu - w świetle zgromadzonego w aktach sprawy materiału procesowego – nie dostrzegła również Sąd Apelacyjny. W konsekwencji stwierdzić należy, że z chwilą zbycia prawa własności lokalu mieszkalnego, położonego w S., przy ul. (...), A. W. utraciła legitymację czynną do żądania wyeliminowania z obrotu prawnego uchwały nr (...) z dnia 20 grudnia 2017 r. Okoliczność powyższa samoistnie przesądzała o konieczności oddalenia apelacji, czyniąc całkowicie zbędną merytoryczną weryfikację zgłoszonych w niej zarzutów. Sąd Apelacyjny w pełni podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy, że sąd drugiej instancji jest obowiązany zamieścić w swoim uzasadnieniu wyłącznie takie elementy, które ze względu na treść apelacji i zakres rozpoznania są potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy, ale nie ma zarazem obowiązku wyrażania szczegółowego stanowiska do wszystkich poglądów prezentowanych przez strony, jeżeli nie mają już one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 2012 r., sygn. IV CSK 373/11, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1998 r., sygn. II UKN 282/98, OSNP 1999/23/758).

Z tych względów orzeczono jak w punkcie I sentencji, na podstawie art. 385 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło w oparciu o art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik. Powódka przegrała postępowanie apelacyjne w całości, a zatem zobowiązana jest do zwrotu pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kosztów tego postępowania. Składają się na nie koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, ustalone w kwocie 270 zł, na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1801 ze zm.).

E. Buczkowska-Żuk A. Kowalewski L. Miroszewski