

Sygn. akt: I ACa 151/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 lipca 2014r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSA Krzysztof Depczyński</i>
Sędziowie:	<i>SA Dorota Ochalska - Gola (spr.)</i> <i>SO (del.) Dariusz Limiera</i>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Grażyna Michalska

po rozpoznaniu w dniu 30 lipca 2014r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa ***(...) sp. z o.o. spółki komandytowo - akcyjnej w L.***

przeciwko ***Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...)***

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 11 grudnia 2013r. sygn. akt II C 1270/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) sp. z o.o. spółki komandytowo - akcyjnej w L. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...) kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 151/14

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 20 września 2013 r. (...) spółka z o.o.” Spółka (...) w L. wniosła o uchylenie uchwały numer 3/3/2013 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Ł. w przedmiocie zatwierdzenia planu finansowego na 2013 rok. Wskazywała, że przedmiotowa uchwała narusza jej interesy, a także interesy pozostałych członków Wspólnoty, bowiem plan finansowy nie przewiduje zaliczek na wydatki wynikające z umowy najmu basenu, łączącej stronę

powodową z pozwaną Wspólnotą, co naraża członków Wspólnoty na dodatkowe koszty odsetek od zadłużenia z tego tytułu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w Ł. wniosła o oddalenie powództwa podnosząc m.in., że umowa najmu basen została skutecznie wypowiedziana w 2012 r., a nadto zwracając uwagę, że zawarcie tego rodzaju umowy wykraczało poza zdolność prawną Wspólnoty, która powołana jest jedynie do zarządzania nieruchomością wspólną.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 11 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny oddalił powództwo i zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższy wyrok Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych, które Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje i przyjmuje za własne:

Powodowa Spółka jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Ł. i właścicielem dwóch lokali mieszkalnych oraz jednego lokalu użytkowego, położonych na tej nieruchomości. Lokal użytkowy wykorzystywany jest jako basen. Basen nie należy do części wspólnych budynku.

Nabywcy poszczególnych lokali w budynku przy ul. (...) oświadczali przy zawieraniu umowy sprzedaży, że wyrażają zgodę na wspólne zarządzanie sąsiadującymi budynkami (ul. (...)) i pokrywanie wspólnych kosztów związanych z ochroną budynków, utrzymaniem tarasu zielonego nad garażem, a w szczególności korzystania i eksploatacji basenu. W dniu 9 lipca 2008 roku członkowie Wspólnoty podjęli uchwałę nr 4/2008 w przedmiocie udzielenia zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy o korzystanie przez członków Wspólnoty z basenu. W dniu 16 września 2008 roku pomiędzy powodową spółką a pozwaną Wspólnotą zawarta została umowa najmu basenu, mocą której Wspólnota zobowiązała się pokrywać miesięczny czynsz za korzystanie z basenu. W 2012 roku członkowie zarządu Wspólnoty złożyli stronie powodowej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Wypowiedzenie nie było poprzedzone uchwałą zezwalającą na dokonanie tej czynności przez zarząd.

W dniu 20 marca 2013 roku odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...), podczas którego oddano pod głosowanie uchwałę numer 3/3/2013 w sprawie planu gospodarczego na rok 2013. Projekt planu nie przewidywał ponoszenia przez Wspólnotę kosztów korzystania z basenu. Głosowanie odbyło się częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. O wynikach głosowania i przyjęciu zaskarżonej uchwały strona powodowa poinformowana została drogą elektroniczną w dniu 5 września 2013 roku.

W rozważaniach Sąd Okręgowy odwołał się do treści art. 23 ust. 1 oraz art. 25 ust. 1 -1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.). Wskazał, że trafne okazało się stanowisko strony pozwanej, zgodnie z którym kwestia najmu basenu wykracza poza zdolność prawną wspólnoty mieszkaniowej, która ograniczona jest do zarządu nieruchomością wspólną. Zdolność prawna i sądowa wspólnot jest wyjątkiem od zasady, że cechę tę posiadają osoby fizyczne i prawne. Odwołując się do poglądów orzecznictwa, Sąd I instancji argumentował, że wyjątki od tej zasady wprowadzone do obrotu pod postacią tzw. ułomnych osób oprawnych, postrzegać należy ściśle, nie rozszerzająco. W rezultacie przyjąć należy, że zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej to zobowiązania wynikające z normalnego jej funkcjonowania, jak i czynności zakres te przekraczające, przy czym związek gospodarczy z nieruchomością nie może wykraczać poza jej granice w tym znaczeniu, że nie może odnosić się do innych nieruchomości, choćby sąsiednich. Za dopuszczalne należy również uznać nabywanie przez wspólnoty praw i obowiązków do własnego majątku, a także, za zgodą właścicieli, nieruchomości, jednakże tylko nieruchomości potrzebnej do zarządzania nieruchomością wspólną. Tak wyznaczony zakres zdolności prawnej wspólnoty precyzuje także zobowiązania, za które wspólnota odpowiada. Sąd Okręgowy podkreślił, że z istoty swej wspólnota mieszkaniowa zarządza nieruchomością wspólną, a nie wspólnymi interesami tworzących ją właścicieli. Z powyższej zasady wynika także zakres partycypacji członków wspólnoty mieszkaniowej w utrzymaniu i kosztach zarządu nieruchomością wspólną, wyznaczony przez przepisy art. 12 i art. 13 powołanej ustawy o własności lokali. W konsekwencji należało uznać, że uchwała właścicieli nie może przewidywać zaliczek na wydatki inne, niż te, które obciążają wspólnotę. Zaskarżona uchwała o planie gospodarczym na 2013 rok takich zaliczek nie przewiduje, a zatem

nie jest przez to niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani też w inny sposób interesów właścicieli.

Sąd I instancji zwrócił przy tym uwagę, iż poza jego kognicją w rozpatrywanej sprawie pozostaje ostateczne rozstrzygnięcie w przedmiocie istnienia ważnej umowy najmu, a także kwestia skuteczności jej wypowiedzenia. Zagadnienia te są przedmiotem odrębnego procesu, jaki toczy się między stronami o zapłatę czynszu najmu. Natomiast z pewnością nie było podstaw do tego, by z powodu sporu o czynsz, uchylić uchwałę zatwierdzającą plan gospodarczy Wspólnoty na 2013 rok. Nawet gdyby przyjąć powoływaną przez powodową Spółkę koncepcję zdolności wspólnoty do zaciągnięcia zobowiązania czynszowego na korzystanie przez właścicieli lokali z basenu, uchylenie zaskarżonej uchwały nie doprowadziłoby do pozytywnego rezultatu, do którego dąży powód. Uchylenie uchwały „negatywnej” nie zastępuje bowiem pozytywnej decyzji wspólnoty w danej kwestii. Tym samym ewentualne uchylenie przedmiotowej uchwały nie spowodowałoby żadnego skutku, jeżeli chodzi o stanowisko Wspólnoty Mieszkaniowej w przedmiocie żądań powoda, a zwłaszcza nie obligowałoby strony pozwanej do zapłaty czynszu najmu. Z drugiej zaś strony, brak uchwały o wnoszeniu zaliczek na czynsz najmu nie powoduje - przy założeniu istnienia zobowiązania, że nie może być ono dochodzone i egzekwowane. Dodatkowo Sąd Okręgowy podkreślił, że uchylenie planu gospodarczego wiązałoby się z trudnościami, a nawet paraliżem bieżącego funkcjonowania Wspólnoty.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1. obrazę przepisów postępowania mającą istotny wpływ na wynik sprawy tj. art. 233 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej a nie swobodnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, co w konsekwencji doprowadziło do pominięcia reguł interpretacyjnych, wynikających z art. 6 ustawy o własności lokali oraz art. 33¹ k.c., skutkiem czego Sąd ustalił, że wspólnota mieszkaniowa nie ma zdolności prawnej do decydowania w kwestiach najmu basenu, zamiast ustalenia, że wspólnota mieszkaniowa posiada zdolność prawną do reprezentowania członków wspólnoty w kwestii zawarcia i wykonywania umowy najmu basenu;
2. obrazę przepisów postępowania mającą istotny wpływ na wynik sprawy tj. art. 386 § 4 k.p.c. poprzez nierozpoznanie istoty sprawy tj. zaniechanie przez Sąd I instancji zbadania materialnej podstawy żądania pozwu – oceny zasadności uchylenia zaskarżonej w niniejszym postępowaniu uchwały, natomiast oparcie się jedynie na przesłance unicestwiającej roszczenie tj. uznaniu, że wspólnota mieszkaniowa nie ma zdolności prawnej do decydowania w kwestii najmu basenu;
3. obrazę przepisów postępowania mającą istotny wpływ na wynik sprawy tj. art. 227 k.p.c. w związku z art. 217 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie dowodów wnioskowanych przez stronę powodową w wyniku wadliwej oceny, że nie są one istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, w sytuacji, gdy wnioski dowodowe strony powodowej zmierzały do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, które to naruszenie miało istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, gdyż sąd orzekł na podstawie niepełnego materiału dowodowego;
4. obrazę przepisów postępowania mającą istotny wpływ na wynik sprawy tj. art. 299 k.p.c. i art. 304 k.p.c. poprzez pominięcie wnioskowanego przez stronę dowodu z przesłuchania powoda jako strony, mimo istnienia niewyjaśnionych, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy faktów;
5. obrazę przepisów postępowania mającą istotny wpływ na wynik sprawy tj. art. 233 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej a nie swobodnej oceny dowodów, co w konsekwencji doprowadziło do uznania, że kwestia najmu basenu nie jest sprawą związaną z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, podczas gdy z okoliczności podniesionych w pozwie wynika, że mimo, iż basen nie jest położony w części wspólnej nieruchomości, to jednak ma wpływ na gospodarowanie nieruchomością wspólną, gdyż wielokrotnie sądy powszechne wskazywały, że gospodarowanie nieruchomością wspólną polega nie tylko na podejmowaniu uchwał dotyczących lokali położonych na

terenie nieruchomości wspólnej, gdyż wspólnota mieszkaniowa może dla członków nieruchomości wspólnej zawierać umowy np. dotyczące wydzierżawienia nieruchomości z przeznaczeniem na parking czy plac zabaw;

6. obrazę przepisu prawa materialnego przez błędną jego wykładnię tj. art. 6 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że kwestia najmu basenu wykracza poza zdolność prawną tworu normatywnego, jakim jest wspólnota mieszkaniowa, gdyż zdolność prawną wspólnot ogranicza się do zarządu nieruchomością wspólną, podczas gdy z treści przepisu wynika, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana;

7. obrazę przepisu prawa materialnego poprzez błędną wykładnię tj. art. 33¹ k.c. w związku z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że wspólnota mieszkaniowa nie jest ułomną osobą prawną, o jakiej mowa w tym przepisie, a w konsekwencji uznanie, że wspólnota mieszkaniowa nie jest uprawniona do decydowania w imieniu członków wspólnoty w kwestiach najmu basenu.

W konkluzji apelujący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji i zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi strona pozwana wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powodowej Spółki kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wypada odnieść się do najdalej idącego zarzutu nierozpoznania istoty sporu, który skarżący wiąże z obrazą przepisu prawa procesowego tj. art. 386 § 4 k.p.c. W przekonaniu Sądu Apelującego zarzut ten jest jednak całkowicie chybiony, co pośrednio wynika wprost z jego uzasadnienia. Przede wszystkim adresatem normy zawartej w art. 386 § 4 k.p.c. pozostaje wyłącznie sąd drugiej instancji w postępowaniu apelacyjnym, a zatem nie jest możliwe naruszenie powołanego przepisu przez Sąd I instancji. Poza błędnym sformułowaniem zarzutu, nie sposób także podzielić argumentów apelującego o nierozpoznaniu istoty sporu, co rzekomo miało się wyrażać w braku badania materialnej podstawy żądania i oparciu zaskarżonego wyroku wyłącznie na przesłance unicestwiającej roszczenie. W świetle ugruntowanych poglądów judykatury i piśmiennictwa, nierozpoznanie istoty sprawy odnosi się do roszczenia będącego podstawą powództwa i zachodzi, gdy Sąd nie orzekł w ogóle merytorycznie o żądaniach stron, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego (SN w wyroku z dnia 26 stycznia 2011 r. w sprawie IV CSK 299/10, LEX nr 784969; podobnie w wyroku z dnia 6 września 2011 r. w sprawie I UK 70/11; LEX nr1102258; podobnie Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz Tom II pod red. H. Doleckiego i T. Wiśniewskiego, WKP 2010, teza 16 do art. 386 k.p.c.). Do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi jedynie wtedy, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony pozwanej, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (tak min. SN w postanowieniu z dnia 15 lutego 2013 r. w sprawie I CZ 186/12, LEX nr 1308014). Analiza zaskarżonego wyroku jednoznacznie wskazuje, że Sąd Okręgowy odniósł się do roszczenia objętego żądaniem pozwu, wywodzonego z treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903ze zm.), wskazał jego podstawę faktyczną oraz prawną i ostatecznie uznał, że brak jest przesłanek dla zaniechania uchwały nr 3/3/2013 r. pozwanej Wspólnoty z tej tylko przyczyny, iż objęty nią plan gospodarczy na 2013 r. nie uwzględnia zaliczek na koszty związane z eksploatacją i najmem basenu. Sąd Okręgowy stanął bowiem na stanowisku, że kwestie związane z kosztami najmu czy utrzymania lokalu stanowiącego odrębną własność jednego z członków Wspólnoty (powoda), wykraczają poza zdolność prawną wspólnoty mieszkaniowej i nie mogą być regulowane w trybie przewidzianym w art. 12 ust. 2 powołanej ustawy o własności lokali, a zatem brak było podstaw dla ujęcia tych kosztów w ramach kosztów zarządu nieruchomością wspólną, co strona powodowa postulowała w pozwie. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wyraźnie także podkreślono, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej nie może przewidywać zaliczek na wydatki inne niż te, które obciążają wspólnotę. Tym samym zaskarżona uchwała nr 3/3/2013 r., która tego rodzaju zaliczek nie

przewiduje, nie jest sprzeczna z prawem lub z umową właścicieli lokali, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani też interesów właścicieli. Ostatecznie zatem oddalenie powództwa poprzedzone zostało analizą jego żądania w kontekście merytorycznych przesłanek z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. W tym stanie rzeczy nie sposób zgodzić się z apelującym, że Sąd I instancji uchylił się od rozpoznania istoty sporu.

Niezasadne pozostają również zarzuty apelującego dotyczące rzekomych uchybień na etapie dowodzenia poprzez naruszenie przepisów tj. art. 227 k.p.c. w związku z art. 217 § 2 k.p.c. oraz art. 299 k.p.c. w związku z art. 304 k.p.c. i pominięcie wnioskowanych przez stronę dowodów, w tym dowodu z przesłuchania powoda jako strony. Z protokołu z przebiegu rozprawy w dniu 4 grudnia 2013 r. wynika, że Sąd I oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez obie strony sporu, przy czym oddalenie wniosków dowodowych powoda nie spotkało się z zastrzeżeniem jego pełnomocnika, podniesionym w trybie art. 162 k.p.c. Należy zaznaczyć, że prekluzja przewidziana w art. 162 k.p.c. obejmuje swym zakresem wszystkie uchybienia procesowe, w tym również w zakresie postępowania dowodowego. Sąd Apelacyjny, w składzie rozpoznającym apelację, aprobuje pogląd wyrażony w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych, zgodnie z którym przepis art. 162 k.p.c. znajduje zastosowanie także do postanowień oddalających wnioski dowodowe (tak SN w uchwale z 27 października 2005 r. w sprawie III CZP 55/05, OSNC 2006/9/144; w wyroku z dnia 24 września 2009 r. w sprawie IV CSK 185/09, M.Prawn. 2009/20/1082 oraz w wyroku z dnia 8 kwietnia 2010 r. w sprawie II PK 127/09, M.P.Pr. (...); podobnie SA w Poznaniu w wyroku z dnia 23 stycznia 2013 r. w sprawie I ACa 1142/12; LEX nr 1271921; SA w K. w wyroku z dnia 3 października 2012 r. w sprawie III APa 22/12, LEX nr 1223233; SA we W. w wyroku z dnia 4 lipca 2012 r. w sprawie I ACa 304/12, LEX nr 1238476). Skoro w rozpatrywanej sprawie powołane przez apelującego uchybienie procesowe nie zostało zasygnalizowane Sądowi Okręgowemu w trybie przewidzianym w art. 162 k.p.c., a apelacja nie zawiera wniosku o dokonanie kontroli postanowienia z dnia 4 grudnia 2013 r. na podstawie przepisu art. 380 k.p.c., skarżący z przyczyn formalnych nie może skutecznie oprzeć apelacji na zarzucie wywodzonym z oddalenia wniosków dowodowych zgłoszonych w toku postępowania przed Sądem I instancji.

Niezależnie jednak od przedstawionej wyżej argumentacji, omawiany zarzut nie jest także merytorycznie uzasadniony. Przede wszystkim oddalenie wniosków dowodowych przez Sąd Okręgowy podyktowane było treścią art. 227 k.p.c., który określa przedmiot dowodzenia. Przyjęcie określonego stanowiska wywodzonego z konstrukcji zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej, przedstawionego przy okazji analizy zarzutu nierozpoznania istoty sporu, czyniło całkowicie bezprzedmiotowym prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność sposobu rozliczania kosztów najmu i eksploatacji basenu, zaległości z tego tytułu, skuteczności oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, czy oświadczeń stron o potrąceniu wierzytelności wzajemnych. Wszystkie te okoliczności pozostają bowiem relewantne prawnie jedynie dla oceny ewentualnego roszczenia strony powodowej o zapłatę czynszu oraz kosztów eksploatacji wynikających z § 4 umowy najmu basenu z 16 września 2008 r. i mogą być przedmiotem dowodu w toku zawisłego między stronami odrębnego postępowania sądowego w sprawie sygn. II Nc 1125/13 (obecnie II C 1050/13) Sądu Rejonowego Lublin - Zachód w Lublinie. Warto także wskazać, że przepis art. 299 k.p.c. dotyczy dowodu z przesłuchania stron, a nie jak wskazuje skarżący, jedynie jednej ze stron sporu, zwłaszcza w sytuacji, gdy nie zachodzą przesłanki z art. 302 k.p.c. Dowód z przesłuchania stron ma przy tym zawsze charakter subsydiarny, a zatem skorzystanie z niego jest możliwe w razie niewyjaśnienia okoliczności spornych za pomocą innych środków dowodowych. Strona powodowa nie podjęła nawet próby wyjaśnienia, czy okoliczności faktyczne, których zamierzała dowodzić za pomocą zeznań swoich reprezentantów, nie mogły być wykazane innymi środkami dowodowymi. Jedynie na marginesie wypada zauważyć, iż powołany w apelacji przepis art. 217 § 2 k.p.c. w aktualnym brzmieniu, które znajduje zastosowanie w niniejszym postępowaniu, dotyczy wyłącznie pominięcia przez sąd dowodów spóźnionych, a tego rodzaju przesłanka nigdy nie stanowiła podstawy omawianej decyzji dowodowej Sądu Okręgowego z dnia 4 grudnia 2013 r.

Apelującemu nie udało się także skutecznie zakwestionować oceny dowodów, dokonanej przez Sąd I instancji. Strona powodowa dwukrotnie (w ramach zarzutów opisanych w punktach 1 i 4 apelacji) powołuje się na naruszenie norm prawa procesowego tj. art. 233 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej a nie swobodnej oceny dowodów. Nie wskazuje jednak, które z przeprowadzonych dowodów zostały przez Sąd Okręgowy pominięte lub

źle ocenione, nie prowadzi także wyводу, który miałby wykazać, że przy ocenie dowodów doszło do naruszenia norm logicznego rozumowania lub zasad doświadczenia życiowego. W judykaturze przyjmuje się, że skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd I instancji na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego wyprowadził wnioski, które są sprzeczne z zasadami logicznego rozumowania albo ze wskazaniami doświadczenia życiowego. Nie jest natomiast wystarczające samo przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak SN m.in. w wyroku z dnia 8 kwietnia 2009 r., sygn. akt II PK 261/08, LEX nr 707877, wyroku z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, LEX nr 172176). Nadto, prawidłowo skonstruowany zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. powinien być połączony z zarzutem błędnych ustaleń faktycznych. W apelacji powinno zatem zostać zaznaczone, które dowody, w jakim zakresie i dlaczego, zdaniem strony skarżącej, zostały przez Sąd Okręgowy ocenione z naruszeniem zasady swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji, które ustalenia faktyczne Sądu są wadliwe i jakie powinny być ustalenia prawidłowe, ewentualnie jakich ustaleń zabrakło w zaskarżonym wyroku. Tym wymogom w sposób oczywisty nie odpowiada apelacja strony powodowej. Sąd Okręgowy oparł się na dowodach z dokumentów, prawidłowo wprowadzając ich treść do podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Uważana analiza argumentów przywołanych dla uzasadnienia zarzutu naruszenia prawa procesowego tj. art. 233 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. wskazuje, że w istocie skarżący stara się za jego pomocą podważyć subsumcję tak ustalonych faktów pod przepisy art. 6 ustawy o własności lokali oraz art. 33¹ k.c., co jednak pozostaje poza sferą dowodzenia i oceny dowodów, a jest domeną stosowania prawa i może być skutecznie zwalczane jedynie w drodze zarzutu naruszenia określonych norm prawa materialnego. Bezsprzecznie, przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku analiza zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej pod kątem uprawnienia do zawarcia i wykonywania umowy najmu lokalu stanowiącego odrębną własność jednego z członków wspólnoty (basenu), jest wynikiem określonej wykładni przepisów prawa materialnego i przynależy do etapu stosowania prawa. Co więcej, w ramach zarzutu zawartego w punkcie 4 apelacji, strona pozwana odwołuje się do wykładni pojęcia gospodarowania nieruchomością wspólną przedstawionego w pozwie, a zatem polemizuje ze stanowiskiem Sądu I instancji nie przez pryzmat zgromadzonych w sprawie dowodów, rzekomo wadliwie ocenionych, a jedynie poprzez odwołanie do własnych twierdzeń, które nie mają przecież mocy dowodowej.

Ostatecznie zatem, w podsumowaniu dotychczasowych rozważań, przyjąć należy, że podstawa faktyczna rozstrzygnięcia została przez Sąd Okręgowy ustalona prawidłowo.

W przekonaniu Sądu Apelacyjnego, niezasadne pozostają także przywołane w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego. Wbrew wywodom apelacji, to nie Sąd I instancji a apelujący błędnie odczytuje stanowisko Sądu Najwyższego przedstawione w obszernie cytowanej przez skarżącego uchwale 7 sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r. w sprawie III CZP 65/07 (OSNC 2008/7-8/69). Dokonując wykładni przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Sąd Najwyższy istotnie przyjął, że wspólnota mieszkaniowa jako tzw. osoba ustawowa w rozumieniu art. 33¹ k.c. może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania tak jak inne podmioty prawa cywilnego, jednakże w dalszych rozważaniach wyraźnie podkreślił, że z przepisów powołanej ustawy wynika ograniczenie zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej do gospodarowania nieruchomością wspólną. W rezultacie zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną. W takim też zakresie wspólnota może nabywać prawa czy zaciągać zobowiązania. Innymi słowy wspólnota mieszkaniowa może np. wynajmować lokal lub nabyć jego własność (przy zachowaniu warunków z art. 23 ustawy o własności lokali) tylko wtedy, gdy jest to potrzebne w celu prawidłowego wykonywania jej obowiązków wynikających z ustawy. Zasada ta została powtórzona w kolejnych judykatach (vide wyrok SN z dnia 15 października 2008 r. w sprawie I CSK 118/08, LEX nr 65169; w wyroku z dnia 29 sierpnia 2013 r. w sprawie I CSK 705/12, LEX nr 1375304; w uzasadnieniu wyroku z dnia 14 marca 2013 r. w sprawie I CSK 379/12, OSNC 2013/11/130). Przekładając powyższe rozważania na okoliczności rozpatrywanej sprawy wskazać trzeba, że dla oceny zasadności żądania uchylenia zaskarżonej uchwały nr 3/3/2013 bez znaczenia pozostaje uchwała pozwanej Wspólnoty nr (...), nawet jeśli nie została wyeliminowana z porządku prawnego. W drodze uchwały członków Wspólnoty nie można bowiem skutecznie modyfikować bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i w swoisty sposób „rozszerzyć” wynikającej ex lege zdolności prawnej tworzy normatywnego jakim jest wspólnota mieszkaniowa. Korzystanie przez członków wspólnoty, ich domowników oraz

najemców lokali na terenie nieruchomości przy ul. (...) w Ł. w celach rekreacyjnych z odrębnego lokalu innego członka wspólnoty (basenu) nie jest związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną i w żadnym razie nie warunkuje prawidłowego zarządu majątkiem wspólnym. Ponownie podkreślić wypada, że wspólnota mieszkaniowa jest ze swej istoty powołana do zarządzania nieruchomością wspólną, a nie prawami i obowiązkami obligacyjnymi członków wspólnoty, płynącymi z zawartych przez nich indywidualnie umów, nawet jeśli są one dla wszystkich jednakowe. Nie jest także „reprezentantem” członków wspólnoty i ich jednostkowych interesów w znaczeniu, jaki próbuje jej nadać powodowa Spółka. W tym też kontekście należy postrzegać zobowiązania członków pozwanej Wspólnoty w zakresie pokrywania kosztów korzystania i eksploatacji basenu, przyjęte w umowach wyodrębnienia i sprzedaży poszczególnych lokali mieszkalnych. Poza kognicją Sądów obu instancji w rozpatrywanej sprawie pozostaje skuteczność tych stosunków obligacyjnych, jednakże nie może budzić wątpliwości, że ewentualnych świadczeń z nich wynikających powód mogłaby dochodzić wyłącznie od drugiej strony tej czynności prawnej, a nie od pozwanej Wspólnoty. Nota bene w realiach sporu nie zostało wykazane, czy istotnie nabywcy odrębnych lokali mieli świadomość tego, że sporny basen stanowi przedmiot odrębnej własności powodowej Spółki, a nie część wspólną nieruchomości, co podnosił pozwany w toku sporu (vide odpowiedź na pozew). Funkcjonalnego i gospodarczego związku między rekreacyjnym korzystaniem z basenu przez członków Wspólnoty oraz inne uprawnione osoby a nieruchomością wspólną i zarządem tym majątkiem, nie da się również w uprawniony sposób wyprowadzić z podnoszonych przez apelującego okoliczności dotyczących podwyższonego standardu lokali mieszkalnych na terenie spornej nieruchomości, ani też z potrzeby zachowania ich wysokich cen rynkowych, gdyż okoliczności te odnoszą się w sposób oczywisty do przedmiotu odrębnej własności poszczególnych członków wspólnoty. Bezprzedmiotowe pozostają również rozważania apelującego dotyczące trudności związanych z zawieraniem odrębnych umów najmu basenu przez poszczególnych członków Wspólnoty, zwiększenia kosztów przypadających na poszczególnych członków Wspólnoty związanego z takim sposobem regulacji korzystania z basenu i istnieniem pragmatycznych przesłanek dla prowadzenia tego rodzaju rozliczeń przez wspólnotę mieszkaniową. Subiektywnie pojmowane utrudnienia wynajmującego w czerpaniu korzyści z przedmiotu najmu w żadnym razie nie uzasadniają tezy o potrzebie rozszerzającej i - w ocenie Sądu Apelacyjnego contra legem - wykładni art. 6 ustawy o własności lokali. Uzupełniająco wypada zaznaczyć, że jak wynika z wypowiedzi pełnomocnika strony pozwanej na rozprawie apelacyjnej w dniu 30 lipca 2014 r., aktualnie kwestia korzystania z basenu przez członków Wspólnoty jest regulowana właśnie w drodze indywidualnych umów zawieranych z jego właścicielem.

W uzasadnieniu apelacji skarżący nie ustrzegł się przy tym wewnętrznych sprzeczności. Z jednej bowiem strony podważa stanowisko Sądu I instancji stwierdzające, że ewentualne uchylenie zaskarżonej uchwały nie doprowadzi do skutku w postaci regulowania kosztów utrzymania basenu, twierdząc że okoliczność ta nie ma żadnego znaczenia dla oceny zasadności pozwu, a nawet świadczy o nierozpoznaniu sprawy, by w dalszych wywodach wprost wskazywać, że postępowanie niniejsze jest jedynym sposobem wyeliminowania wadliwej uchwały nr 3/3/2013 naruszającej interesy członków wspólnoty oraz powoda jako właściciela basenu poprzez akceptację zachowania pozwanej, która od dłuższego czasu uchyla się od ponoszenia kosztów jego utrzymania, czym doprowadzi do egzekwowania zadłużenia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w spełnieniu świadczenia. Z tej ostatniej wypowiedzi, a także z uzasadnienia pozwu wprost wynika, że interes strony powodowej w uchyleniu uchwały jest utożsamiany z jej interesem majątkowym. Tym samym motywacja Sądu Okręgowego odwołująca się do braku związku między ewentualnym uchyleniem zaskarżonej uchwały a zabezpieczeniem majątkowego interesu powoda nie tylko nie jest oderwana od zagadnienia stanowiącego istotę sporu, ale wprost wskazuje na bezzasadność argumentacji budowanej przez powodową Spółkę. Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje przy tym wywody Sądu I instancji dotyczące możliwości dochodzenia i egzekwowania należności z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych niezależnie od ujęcia tych wydatków w planie gospodarczym, a także skutków uchylenia uchwały w przedmiocie planu gospodarczego. Z uwagi na datę orzekania przez Sąd Apelacyjny, do tych rozważań należy dodatkowo dodać, iż w chwili obecnej uchylenie uchwały w przedmiocie planu gospodarczego na 2013 r., wobec jej całkowitego wykonania, pozostaje całkowicie bezprzedmiotowe. W zaistniałej sytuacji, nawet przy pełnej akceptacji twierdzeń apelującego, poszukiwanie źródeł finansowania kosztów najmu basenu w ubiegłych latach mogłoby nastąpić wyłącznie w drodze aktów nakładających na członków Wspólnoty obowiązek świadczenia na przeszłość.

Choć ocena uchwały nr 4/2008 pozwanej Wspólnoty nie jest przedmiotem sporu w niniejszym postępowaniu, to jednak strona powodowa w oparciu o tą czynność prawną buduje swoją argumentację. Na koniec zatem wypada odnieść się do jej skuteczności. Nie sposób pominąć, iż zgodnie z treścią omawianej uchwały udzielono zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy „...na korzystanie przez członków wspólnoty z basenu wraz z zapleczem”. Umowa najmu basenu zawarta przez Wspólnotę jako najemcę nie tylko nie do końca odpowiada treści tego pełnomocnictwa, ale w świetle licznych poglądów orzecznictwa w ogóle pozostaje poza sferą czynności, do których można umocować zarząd wspólnoty mieszkaniowej w drodze uchwały. Wyliczenie zawarte w art. 21 ust. 3 ustawy o własności lokali jest bowiem taksatywne co oznacza, że jedynie w tych sprawach wspólnota mieszkaniowa może udzielić pełnomocnictwa zarządowi na podstawie uchwały podjętej w trybie określonym w ustawie. We wszystkich pozostałych przypadkach udzielenie pełnomocnictwa może nastąpić wyłącznie na podstawie przepisów kodeksu cywilnego (tak SN w wyroku z dnia 15 października 2008 r. w sprawie I CSK 118/08, LEX nr 658169; w uchwale z dnia 5 lutego 2010 r. w sprawie III CZP 127/09, LEX nr 551024).

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację strony powodowej jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 2 k.p.c., obciążając nimi powoda jako stronę przegrywającą. Na poniesione przez pozwanego koszty złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 135 zł, ustalone na podstawie § 2 ust. 1 i 3, § 11 ust. 1 w związku z § 5, § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013 r. Nr 461).