

Sygn. akt I ACa 24/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2013 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący:	SSA Marek Górecki (spr.)
Sędziowie:	SA Ewa Staniszevska SA Jerzy Geisler
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. G. (1)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w P.**

o ustalenie nieważności uchwały ewentualnie o stwierdzenie nieistnienia

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 15 października 2012 r., sygn. akt I C1387/10

oddala apelację.

Ewa Staniszevska Marek Górecki Jerzy Geisler

## UZASADNIENIE

Powód J. G. (1), w pozwie skierowanym ostatecznie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w P., wniósł o stwierdzenie nieważności uchwały tej wspólnoty z dnia 15 października 2007 r. o numerze (...) w sprawie wyrażenia zgody na wynajem K. U. pomieszczeń wspólnych przy ul. (...) w P. ewentualnie o stwierdzenie nieistnienia tej uchwały.

Powód wniósł również o obciążenie pozwanej kosztami procesu.

Wobec braku zarządu ww. wspólnoty, który mógłby skutecznie zająć stanowisko w sprawie, sąd zawiadomił o toczącym się postępowaniu wszystkich członków pozwanej. Spośród nich jedynie K. U. zajął stanowisko w sprawie, wnosząc o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 7 października 2009 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo, obciążając powoda w całości kosztami procesu. W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, że zwrócił uwagę, iż wskutek odwołania R. U. z pełnionej

funkcji członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej zawiadomiono o toczącym się postępowaniu wszystkich członków pozwanej wspólnoty - zgodnie z art. 200 kc wspólnota mała zarządzana w reżimie przepisów kodeksu cywilnego opiera się na bezpośrednim udziale w zarządzaniu wszystkich właścicieli lokali. Co do meritum przyjął, że zasadniczą podstawą prawną wzniesienia uchwał podjętych przez wspólnoty mieszkaniowe jest przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej uowl), dający prawo zaskarżania do sądu uchwał z powodu ich niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli albo w razie naruszenia przez nią zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub gdy w inny sposób narusza jego interesy. W sytuacji, gdy przepis ten określając 6-tygodniowy termin do zaskarżania uchwał wspólnoty mieszkaniowej, każda niezaskarżona uchwała wspólnoty, nawet mimo sprzeczności z prawem podlega usanowaniu. Zgłoszenie przez powoda roszczeń na podstawie art. 58 kc stanowiło próbę obejścia przepisów uowl. Podnoszenie przez powoda w uzasadnieniu pozwu zarzutu, iż przedmiotowa uchwała została podjęta bez wymaganej większości głosów (zarzut braku quorum) nie może być skuteczne przy sformułowaniu roszczeń o stwierdzenie nieważności uchwały na podstawie art. 58 kc, bowiem o niezgodności uchwały z przepisami prawa można orzekać jedynie wówczas, gdy dana uchwała istnieje, a skoro nie ma quorum, to uchwała w ogóle nie istnieje. Ponadto powód nie wykazał interesu prawnego, którym musi się legitymować wnoszący powództwo o ustalenie nieważności uchwały, względnie o ustalenie jej nieistnienia (pomieszczenia piwniczne, których wynajęcia dotyczyła zaskarżona uchwała zostały opróżnione i udostępnione powodowi).

Wyrokiem z dnia 11 lutego 2010 r. Sąd Apelacyjny w Poznaniu powyższy wyrok uchylił, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Poznaniu z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd odwoławczy uznał, że sąd pierwszej instancji nie wyjaśnił kwestii charakteru roszczenia powoda oraz statusu strony pozwanej, przyjmując przedwcześnie, iż pozwana wspólnota jako mała wspólnota mieszkaniowa nie dysponuje organami w związku z czym administrowanie wspólną własnością opiera się na bezpośrednim udziale w zarządzaniu właścicieli (art. 19 uowl i art. 200 kc).

Po uchyleniu sprawy do ponownego rozpoznania, powód doprecyzował swe stanowisko procesowe, wnosząc o stwierdzenie nieważności uchwały nr 4 z dnia 15 października 2007 r., ewentualnie o stwierdzenie nieistnienia ww. uchwały (skutek ex tunc).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez zarządcę przymusowego -Stowarzyszenie p.n. Zrzeszenie (...) w P. - w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 15 października 2012 r. oddalił powództwo w całości i kosztami postępowania za pierwszą i drugą instancję obciążył powoda w zakresie dotychczas poniesionym.

Sąd ten ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w P. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) obejmuje budynek mieszkalny piętrowy z użytkowym poddaszem (strychem) oraz pełnym podpiwniczeniem. Zarówno w części objętej numerem ewidencyjnym (...), jak i 64 znajdują się dwa lokale mieszkalne.

Lokal mieszkalny przy ul. (...), położony na parterze, zajmowany był od 1951 r. przez W. U. (dziadka K. U.), będącego pracownikiem (...), który zajmował go wraz z rodziną do swej śmierci. Obecnie lokal ten jest wynajmowany osobom trzecim.

Lokal nr (...) położony na I piętrze i poddaszu stanowi mieszkanie dwupoziomowe, składające się łącznie z czterech pokoi, kuchni, łazienki i korytarza. Na pierwszym poziomie są usytuowane dwa pokoje, kuchnia, łazienka i korytarz, natomiast na drugim znajdują się dwa małe pokoje, korytarz i przynależny strych, do którego można się dostać tylko z mieszkania nr (...), nie ma bowiem z klatki schodowej osobnego wejścia do pomieszczeń strychowych. Lokal ten jest zajmowany przez powoda J. G. (1), który w dniu 31 grudnia 1950 r. otrzymał jako pracownik (...) przydział części ww.

lokalu, tj. dwóch pokoi i kuchni o powierzchni użytkowej 62,84 m<sup>2</sup>. W kolejnych latach przydział na lokal nr (...) był poszerzany.

Od wielu lat istniał konflikt między powodem a babcią K. U. na tle korzystania z pomieszczeń wspólnych nieruchomości.

W dniu 2 sierpnia 2004 r. (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. dokonała aktem notarialnym sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy O. w P. na rzecz pozwanych K. U. i B. U. wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali wynoszącym (...) części oraz takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu działki nr (...), na której jest posadowiony budynek. W paragrafie 6 tej umowy, strony oświadczyły, iż jest im wiadome, iż zarząd tą nieruchomością podlega zasadom określonym w rozdziale 4 art. 18 do 33 ustawy o własności lokali. Zapis ten stanowił w zasadzie powtórzenie zapisów ustawy co do zarządzania nieruchomością wspólną, po zawarciu umowy z dnia 2 sierpnia 2004 r., kiedy to został wyodrębniony pierwszy samodzielny lokal mieszkalny. Strony ww. umowy, tj. (...) SA i małżonkowie U. nie doprecyzowały w późniejszym terminie zasad zarządzania nieruchomością wspólną. Początkowo zarządzała nią (...) SA, jako właściciel mający większość udziałów, następnie firma (...) sp. z o.o., od dnia 28 września 2006 r. funkcję jednoosobowego zarządu pełnił R. U., który uchwałą wspólnoty mieszkaniowej z dnia 26 maja 2008 r. został zwolniony z obowiązku pełnienia tej funkcji, jednak faktycznie pełnił ją do momentu złożenia rezygnacji własnej - w roku 2009.

W dniu 15 października 2007 r. odbyło się zebranie pozwanej, w którym uczestniczyli pełnomocnik (...) SA w W. - J. M., R. U. - ojciec K. U. i teść B. U. oraz M. L.. Na zebraniu tym podjęta została uchwała nr(...), w której wyrażona została zgoda na wynajem pomieszczeń wspólnych oznaczonych w operacie inwentaryzacyjnym, usytuowanych na kondygnacji piwnicznej w budynku przy ul. (...) w P. o powierzchni 19,30 m<sup>2</sup>, począwszy od 1 listopada 2007 r. do dnia 31 października 2012 r., z prawem przedłużenia umowy pod warunkiem wykonania we własnym zakresie i na własny koszt nowych tynków, wymiany instalacji elektrycznej, wymiany okien, wyprowadzania na zewnątrz po wykonaniu stosownej dokumentacji i uzyskaniu stosownych pozwoleń - wodomierza oraz licznika gazu dla budynku.

Po podjęciu ww. uchwały pełnomocnik (...) SA uzyskał od R. U. informację, iż w pomieszczeniach przeznaczonych do wynajęcia znajdują się również liczniki i zawory wody oraz gazu do mieszkania nr (...), zajmowanego przez J. G. (1). W tej sytuacji J. M. odmówił podpisania protokołu zebrania z dnia 15 października 2007 r.

R. U. w dniu zebrania wspólnoty posługiwał się pełnomocnictwem udzielonym przez syna K. U. do reprezentowania go i jego spraw przed wszystkimi urzędami i instytucjami, w zakresie dotyczącym należącej do niego nieruchomości zlokalizowanej w P. przy ul. (...).

W dniu 19 października 2007 r. na podstawie uchwały nr (...) zawarta została umowa najmu wskazanych w niej pomieszczeń. W dniu 14 sierpnia 2008 r. powód J. G. (1) nabył od (...) SA w W., na mocy ugody sądowej, odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...).

W dniu 15 września 2008 r. pełnomocnik (...) SA w W. złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w dniu 15 października 2007 r., dotyczącego podjęcia uchwały nr (...), wskazując, że przed oddaniem głosu został zapewniony przez R. U. oraz E. T. (pracownik (...) SA), że wspólne pomieszczenia piwniczne są puste, że poza licznikami wody i gazu dla budynku nic innego tam nie ma, że nie znajdują się tam jakiegokolwiek inne urządzenia techniczne.

Wobec nasilających się konfliktów, ingerencji powoda w prowadzone postępowanie administracyjne zmierzające do uzyskania zgody wynajmującego na przeniesienie liczników z pomieszczeń piwnicznych, wynajmujący K. U. w dniu 11 maja 2009 r. oświadczył, że rezygnuje z zawartej ze Wspólnotą Mieszkaniową umowy najmu wskazanych pomieszczeń piwnicznych, wydając w dniu 20 maja 2009 r. do dyspozycji powoda klucze do ww. pomieszczeń, którymi powód do chwili obecnej dysponuje.

W dniu 6 grudnia 2010 r. powód wystąpił do Sądu Rejonowego Poznań Grunwald i J. z wnioskiem o wyznaczenie zarządcy przymusowego wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w P.. Sąd pierwszej instancji postanowieniem z dnia 24 sierpnia 2011 r. ustanowił zarządcę przymusowego dla ww. wspólnoty w osobie P. R., jednak wynikiem postępowania apelacyjnego, Sąd Okręgowy w Poznaniu w dniu 6 kwietnia 2012 r. dokonał zmiany tego postanowienia w ten sposób, że wykonywanie obowiązków zarządcy powierzył Zrzeszeniu (...) w P.. Zrzeszenie to przejęło faktycznie zarządzanie nieruchomością wspólną.

W dniu 30 kwietnia 2012 r. powód i (...) SA w W. Oddział Gospodarowania (...) w P. zawarli z P. i J. R. prowadzącymi działalność gospodarczą pod nazwą (...) w P., dotyczącą powierzenia im zwykłego zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...) w P..

Powód wraz z rodziną w dalszym ciągu zamieszkuje w lokalu nr (...), zaś właścicielem lokalu nr (...) jest obecnie R. U., który wynajmuje ww lokal osobie trzeciej -K. B..

Na gruncie ustalonych okoliczności faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne.

Wskazał, że zasadniczą kwestią, wymagającą wyjaśnienia było zagadnienie dotyczące prawidłowej reprezentacji w niniejszym procesie pozwanej wspólnoty. Niewątpliwie zapis § 6 umowy z dnia 2 sierpnia 2004 r. jest bardzo ogólny i nieprecyzyjny, mogąc stwarzać podstawy do przyjęcia dwojakiej interpretacji. Strona powodowa twierdziła, że we wspomnianym zapisie umownym nie został pominięty przepis art. 19 ustawy o własności lokali, wobec czego zważywszy, że jest to mała wspólnota mieszkaniowa, należy przyjąć, że każdy właściciel wyodrębnionego lokalu bezpośrednio sprawuje zarząd wspólnotą mieszkaniową, którą tworzą współwłaściciele lokali. Z kolei K. U. - pierwszy współwłaściciel wraz z żoną B. U. wyodrębnionego lokalu nr (...) - zeznał, że zapis ten rozumiał jako poddanie wspólnoty zasadom określonym w art. 18 uowl, tym bardziej, że nieruchomością zarządzała (...) SA, później (...), potem Firma (...) sp. z o.o., a następnie od września 2006 r. R. U. .

Sąd Okręgowy, analizując stanowiska ówczesnych członków pozwanej uznał, że trudno przyjąć, aby w dniu wyodrębnienia pierwszego lokalu mieszkalnego tj. lokalu nr (...) na rzecz K. i B. małżonków U. został określony sposób zarządu nieruchomością wspólną. Strony umowy z dnia 2 sierpnia 2004 r. jedynie zasygnalizowały to zagadnienie, pozostawiając tę kwestię dalej otwartą. Wobec tego, że bezpośrednio po wyodrębnieniu pierwszego lokalu również nie doszło do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, która określałaby zasady zarządu nieruchomością wspólną, przy założeniu że chodzi o małą wspólnotę mieszkaniową, należało przyjąć, że od dnia 2 sierpnia 2004 r. do zarządzania tą wspólnotą miały zastosowanie przepisy kc - zgodnie z treścią art. 19 uowl. Nie oznacza to jednak, iż w dalszym okresie członkowie wspólnoty mieszkaniowej nie mieli możliwości zmiany tego sposobu zarządzania nieruchomością wspólną. Stan faktyczny sprawy potwierdza nastąpienie takiej zmiany z dniem 28 września 2006 r., kiedy wspólnota podjęła jednomyślnie uchwałę o powołaniu R. U. na stanowisko jednoosobowego zarządu. Ponieważ R. U. nie pełni już funkcji jednoosobowego zarządu i po zakończeniu pełnienia przez niego tej funkcji nie doszło do ewentualnej kolejnej zmiany sposobu zarządzania nieruchomością wspólną, pozwana nie posiadała na etapie niniejszego procesu zarządu, który powinna w takiej sytuacji posiadać.

Skoro członkowie wspólnoty są wyjątkowo skłóceni ze sobą nawzajem, nie wyrażają żadnej woli współpracy ze sobą dla dobra wspólnej nieruchomości, poprzestając na partykularnych interesach i sporach sądowych i taka sytuacja utrzymuje się u pozwanej od wielu lat, orzeczeniem sądowym z dnia 24 sierpnia 2011 r. ustanowiony został zarząd przymusowy, który mógłby reprezentować pozwaną wspólnotę w niniejszej sprawie i zająć w jej imieniu stanowisko. Zarząd nieruchomością wspólną w niniejszej sprawie podlega zatem regułom przewidzianym dla dużych wspólnot określonym w przepisach uowl.

Przechodząc do meritum sprawy, Sąd Okręgowy wskazał na przepis art. 25 uowl, z którego wynika, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Legitymowanym do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest zatem właściciel lokalu,

czyli członek danej wspólnoty mieszkaniowej. Ustawa przewiduje też termin zawity do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej - 6 tygodni od dnia jej podjęcia albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści danej uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Biorąc pod uwagę, że powód w dniu podjęcia zaskarżonej uchwały nie był członkiem pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, tylko najemcą zajmowanego lokalu mieszkalnego oraz z uwagi na upływ wskazanego terminu zawitego, jego roszczenie o uchylenie przedmiotowej uchwały, na podstawie art. 25 ust. 1 uowł nie mogłoby być uwzględnione.

Powód nie powołuje się zresztą na ten przepis jako podstawę prawną swych roszczeń zmierzających do wyeliminowania z obrotu prawnego zaskarżonej uchwały. Po uchyleniu wyroku do ponownego rozpoznania, pełnomocnik powoda sprecyzował stanowisko w sprawie, wnosząc o stwierdzenie nieważności przedmiotowej uchwały, ewentualnie stwierdzenie jej nieistnienia (ex tunc), powołując się na art. 58 kc i sprzeczność uchwały z przepisami prawa budowlanego.

Przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie stanowią: w § 116 ust. 1, że zestaw wodomierza głównego, na połączeniu z siecią wodociągową powinien być umieszczony w piwnicy budynku lub na parterze w wydzielonym łatwo dostępnym miejscu, zabezpieczonym przed zalaniem wodą, zamarzaniem oraz dostępem osób niepowołanych (...), przy czym w ust. 2 dopuszcza się umieszczenie zestawu wodomierza głównego w studzience poza budynkiem, jeżeli jest on niepodpiwniczony i nie ma możliwości wydzielenia na parterze miejsca, o którym mowa w ust. 1. Wynika stąd, że w takim budynku, jaki zamieszkuje powód (podpiwniczony) zestaw wodomierza głównego może być umieszczony zarówno w piwnicy, jak i na parterze (zaskarżona uchwała nie stanowiła o wyprowadzeniu wodomierza poza budynek, tylko poza pomieszczenia objęte najmem, poza tym warunkowała dokonanie zmian usytuowania wodomierza zgodą odpowiedniego organu administracji). Z kolei § 166 ww rozporządzenia, dotyczący urządzeń pomiarowych zużycia gazu, stanowi w ust. 1, że „urządzenia pomiarowe zużycia gazu zwane dalej "gazomierzami", powinny być zainstalowane oddzielnie dla każdego z odbiorców i zabezpieczone przed dostępem osób niepowołanych. Wynika stąd, że urządzenia te co do zasady mogą znajdować się poza piwnicą, w ogóle poza budynkiem. O ewentualnej sprzeczności zaskarżonej uchwały z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa nie może być zatem mowy.

Z kolei aby, w zaistniałym stanie faktycznym, mówić o nieistnieniu uchwały nr 4/2007 z dnia 15 października 2007 r. koniecznym było stwierdzenie, że na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej nie było wymaganego quorum. Braku tego strona powodowa upatruje w fakcie uchylenia się przez przedstawiciela (...) SA - (...) od skutków prawnych złożonego pod wpływem błędu oświadczenia woli polegającego na oddaniu głosu za przyjęciem zaskarżonej uchwały oraz w braku umocowania R. U., który oddawał głos za przyjęciem zaskarżonej uchwały w imieniu K. i B. małżonków U., nie dysponując stosownymi pełnomocnictwami rodzajowymi, upoważniającym go do podjęcia w ich imieniu takich czynności.

Zdaniem sądu nie budzi wątpliwości, że J. M. oddając głos za przyjęciem zaskarżonej uchwały - nie wiedząc, że w pomieszczeniach na wynajem są również liczniki wody i gazu przynależne wyłącznie do lokalu nr (...) - działał pod wpływem błędu. Był to błąd dotyczący treści czynności prawnej, był to także błąd istotny dotyczący czynności prawnej, co potwierdza natychmiastowa reakcja J. M. po uzyskaniu wiedzy na temat usytuowania w pomieszczeniach piwnicznych urządzeń technicznych przynależnych do lokalu powoda - odmowa podpisania protokołu zebrania wspólnoty. Oczywistym jest, że gdyby wyżej wymieniemy miał wiedzę na temat tych urządzeń technicznych nie oddał by głosu za przyjęciem zaskarżonej uchwały. W ocenie Sądu, oświadczenie woli przedstawiciela (...) SA, wobec skutecznego w świetle art. 84 § 1 i 2 kc, uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli należało uznać za nieważne ze skutkiem ex tunc.

Natomiast w kwestii dotyczącej umocowania R. U., Sąd wskazał, że pełnomocnictwo do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (zgoda na wynajem pomieszczeń wspólnych z pewnością do takiej kategorii czynności należy) - jak wynika wprost z treści art. 98 kc - powinno być pełnomocnictwem rodzajowym, które nie musi dla swej ważności być stwierdzone pismem. Z protokołu zebrania pozwanej z dnia 15 października 2007 r. nie wynika, aby obecny na nim R. U. okazywał posiadane od B. i K. małżonków U. pełnomocnictwa do występowania w ich imieniu

na przedmiotowym zebraniu, nie mniej jednak wobec braku konieczności zachowania pod rygorem nieważności pisemnej formy pełnomocnictwa, nie sposób od razu zakwalifikować zaistniałej sytuacji jako braku umocowania ze skutkiem nieważności oddanego przez niego głosu. Sąd podkreślił, że członkowie rodziny U. pozostawali ze sobą w stałym kontakcie, a ówcześni właściciele lokalu nr (...) potwierdzili umocowanie R. U. do oddania w ich imieniu głosu na zebraniu w dniu 15 października 2007 r.

W konkluzji uznano, że przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały nie było quorum, jednak wyłącznie z uwagi na brak oddania przez przedstawiciela (...) skutecznego głosu za przyjęciem uchwały. W takim przypadku mamy do czynienia z uchwałą nieistniejącą, co jeszcze nie przemawia za uznaniem roszczenia pozwu za zasadne.

Zdaniem bowiem Sądu Okręgowego powód nie legitymuje się interesem prawnym w żądaniu ustalenia nieważności czy nieistnienia zaskarżonej uchwały w oparciu o art. 189 kpc. Powód uzasadniał swój interes prawny faktem niepewności co do ewentualnych dalszych działań K. U.. Ewentualne ustalenie nieważności, czy nieistnienia zaskarżonej uchwały nie jest jednak gwarantem wystąpienia przez K. U. z ewentualnymi roszczeniami przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej. Poza tym przedmiotowa uchwała stała się całkowicie bezprzedmiotowa w sytuacji kiedy K. U. w dniu 11 maja 2009 r. złożył pisemne oświadczenie, że rezygnuje z wynajmowania wskazanych pomieszczeń piwnicznych, przekazując powodowi klucze do pomieszczeń piwnicznych. Poza tym K. U. złożył oświadczenie, że nie zamierza dochodzić od pozwanej wspólnoty roszczeń związanych z poniesionymi przez niego nakładami na wynajmowane pomieszczenia.

W tym stanie rzeczy powództwo oddalono. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc.

Wyrok ten zaskarżył w całości powód, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Poznaniu do ponownego rozpoznania i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania wg norm przepisanych. Skarżący zarzucił:

- błędne przywołanie i zastosowanie bądź pominięcie art. 12 ust 1, 13 ust 1, 18, 19, 23, 25 ust 1 i ust 1 a uowł,
- pominięcie i niezastosowanie art. 58 ust 1 i 2 oraz art. 199 kc w zw. z art. 19 uowł,
- niewłaściwe zastosowanie bądź pominięcie art. 63, 73 § 2, 86, 88, 98, 99, 104 i 203 kc,
- niewłaściwe zastosowanie przepisów prawa budowlanego, przede wszystkim § 116 i § 166 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy,
- błędne zastosowanie przepisów ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela w pełni ustalenia faktyczne i stanowisko Sądu I instancji i przyjmuje je jako swoje własne.

Podkreślenia jedynie wymaga, że wobec słusznego uznania, iż po stronie powoda występuje brak interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności uchwały, ewentualnie stwierdzeniu jej istnienia, zbędnym było badanie przesłanek zasadności powództwa.

Powództwo o ustalenie stosunku prawnego lub prawa może być uwzględnione wtedy, gdy spełnione są dwie przesłanki merytoryczne: interes prawny oraz wykazanie prawdziwości twierdzeń powoda o tym, że dany stosunek prawny lub prawo rzeczywiście istnieje bądź nie istnieje.

Pierwsza z tych przesłanek warunkuje określony skutek tego powództwa, decydując o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości twierdzeń powoda.

Stwierdzenie braku interesu prawnego powoda nie przesądza o dopuszczalności wytoczenia powództwa z art. 189 kpc, lecz skutkuje oddaleniem powództwa, gdyż stanowi on przesłankę merytoryczną dotyczącą przedmiotu postępowania.

Skoro więc Sąd Okręgowy stwierdził brak interesu prawnego powoda to zbędnym było badanie prawdziwości twierdzeń powoda co do nieważności ewentualnie nieistnienia umowy.

W związku z powyższym bezprzedmiotowe są te wszystkie zarzuty powoda zawarte w apelacji, które kwestionują ustalenia faktyczne i argumentację prawną odnośnie zaskarżonej uchwały.

Dlatego też ustosunkowywanie się do tych zarzutów jest zbędne, gdyż Sąd nie ma obowiązku wyrażania szczegółowego stanowiska do wszystkich zarzutów podnoszonych przez stronę, o ile nie mają one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Natomiast jeśli chodzi o kwestię interesu prawnego, to zgodzić się należy z Sądem Okręgowym, iż po stronie powoda zachodzi brak interesu prawnego w wytoczeniu niniejszego powództwa.

Zarzuty podniesione w apelacji zwalczające to stanowisko nie mogły odnieść zamierzonego rezultatu.

O ile zgodzić się należy ze skarżącym, że złożone przez K. U. na rozprawie w trakcie składania zeznań oświadczenie, że nie zamierza dochodzić roszczeń od Wspólnoty związanych z poniesionymi przez niego nakładami, nie wywołuje żadnych skutków prawnych, gdyż w każdej chwili może się z niego wycofać, to pozostałe zarzuty są bezzasadne.

Przede wszystkim ustalenie nieważności bądź stwierdzenie nieistnienia kwestionowanej uchwały w żaden sposób nie pozbawi K. U. możliwości dochodzenia swoich roszczeń.

Zawsze bowiem może wystąpić z powództwem o zasądzenie odszkodowania a ustalenie nieważności uchwały bądź stwierdzenie jej nieistnienia nie jest negatywna przesłanką procesową w ewentualnym przyszłym procesie.

Nadto w razie wystąpienia z powództwem odszkodowawczym przeciwko wspólnocie czy poszczególnym właścicielom, powód zawsze może podnosić zarzut nieważności uchwały, broniąc się przed dochodzonym roszczeniem.

Co zaś najistotniejsze ewentualne przyszłe roszczenia odszkodowawcze K. U. związane są nie tyle z kwestionowaną uchwałą, co z zawartą umową najmu z dnia 19.10.2007 r. pomiędzy nim a pozwaną Wspólnotą.

Jest bezsporne, że K. U. „zrezygnował” z zawartej umowy najmu pomieszczeń, opuścił pomieszczenia i zdał klucze do tych pomieszczeń. To w § 5 umowy najmu K. U. został zobowiązany do wykonania we własnym zakresie i na własny koszt remontu pomieszczeń. Ewentualne więc roszczenia K. U. związane z tym, że poniósł koszty remontu a nie mógł użytkować najętych pomieszczeń przez okres 5 lat – na jaki to okres została zawarta umowa najmu – dotyczą kwestii obowiązywania tej umowy i wywiązywania się przez strony tej umowy ze swych obowiązków.

Powód mógłby więc mieć interes prawny w żądaniu ustalenia nieważności umowy najmu, gdyż ewentualny wyrok ustalający nieważność umowy najmu miałby znaczenie w przyszłym procesie odszkodowawczym. Choć i tak taki wyrok nie stanowiłby negatywnej przesłanki procesowej do wytoczenia powództwa przez K. U..

Zresztą, to na jakiej podstawie prawnej mógłby dochodzić wobec Wspólnoty czy powoda ewentualnych roszczeń K. U. pozostaje poza zakresem rozważań Sądu w tej sprawie.

Reasumując po stronie powoda zachodzi brak interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieważności uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty bądź stwierdzeń jej nieistnienia, gdyż orzeczenie merytoryczne które zapadłoby w tej sprawie, w żaden sposób nie zabezpieczy powoda przed ewentualnymi roszczeniami K. U. związanymi z poniesionymi nakładami

na remont wynajętych pomieszczeń. Nie ma potrzeby prawnej – wynikającej z sytuacji prawnej w jakiej powód się znajduje – wydawania wyroku ustalającego.

W tej sytuacji słusznie Sąd Okręgowy powództwo o ustalenie oddalił.

Jeśli natomiast chodzi o zarzuty powoda związane z nieprawidłową reprezentacją pozwanej Wspólnoty to należy zauważyć, że prawomocnym orzeczeniem Sądu Rejonowego Grunwald i Jeżyce w Poznaniu ustanowiono zarządcę przymusowego pozwanej Wspólnoty, co zostało też wpisane do księgi wieczystej.

Prawomocne orzeczenie sądu zgodne z art. 365 kpc wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał lecz również inne sądy.

Nikt nie może negować faktu istnienia orzeczenia i jego określonej treści.

W związku z powyższym wszelkie zarzuty związane z nieprawidłową reprezentacją strony pozwanej i ewentualną nieważnością postępowania uznać należy za bezzasadne.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc apelację powoda jako bezzasadną oddalił.

Nie zasługiwał także na uwzględnienie wniosek o zwrot na rzecz powoda kwoty 200 zł kosztów sądowych uiszczonych od pierwszej apelacji wniesionej w niniejszej sprawie.

To, że pierwszym wyrokiem w tej sprawie Sąd Apelacyjny uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania sądowi I instancji, nie oznacza, że powodowi należy się zwrot uiszczonych opłaty od tej apelacji.

Rozstrzygnięcie bowiem o kosztach pierwszego postępowania apelacyjnego zgodnie z art. 108 § 2 kpc pozostawiono sądowi pierwszej instancji, który słusznie na podstawie art. 98 kpc obciążył nimi powoda.

Ewa Staniszevska Marek Górecki Jerzy Geisler