

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Bogdan Wysocki

po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2022 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **P. (...) sp. z o.o. w T.**

przeciwko **W. (...) ul. (...) w Ż.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Zielonej Górze

z dnia 27 sierpnia 2020 r., sygn. akt I C 415/19

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Bogdan Wysocki

UZASADNIENIE

Powódka P. (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. wystąpiła z powództwem przeciwko **pozwanej W. (...) przy ul. (...) w Ż.**, w którym domagała się uchylenia uchwały nr(...) uzupełnionej w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach 13 maja - 22 lipca 2019 r. i zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 27 sierpnia 2020 r. Sąd Okręgowy w Zielonej Górze oddalił powództwo (pkt 1); zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2).

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski.

Powódka jest właścicielem lokali nr (...) znajdujących się we wspólnocie przy ul. (...) w Ż., która jest zarządzana przez Zarządcę przymusowego B. K..

Po zakończeniu 2018 r. i po dokonaniu rozliczenia wody za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. został określony ubytek wody w wysokości 162,645 m³, co zostało zakwestionowane przez Zarządcę nieruchomości, o czym zostali powiadomieni właściciele lokali wraz z zaproszeniem na zebranie wspólnoty. W tym okresie rozliczeniowym nie było bowiem awarii wodociągów.

Na zebraniu W. (...) przy ul. (...) w Ż. właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...) w przedmiocie obciążenia nieopomiarowanych lokali za zużycie wody w 2018 r.

Właściciele lokali w uchwale postanowili obciążyć lokale nieposiadające wodomierza, tj. nr (...) i (...) różnicą powstałą między zużyciem na wodomierzu głównym, a sumą zużycia w lokalach w roku 2018 w wynoszącą 162,645 m⁽³⁾. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 56,9% udziałów w powodowej W. (...). Uchwała została podjęta głosami oddanymi częściowo na zebraniu oraz częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Strona powodowa dowiedziała się o podjętej uchwale 16 września 2019 r.

W lutym 2020 r. po długich negocjacjach w lokalach należących do strony powodowej zostały w końcu zamontowane wodomierze radiowe umożliwiające bieżącą kontrolę i odczyt danych. Tego rodzaju wodomierze zostały zamontowane w pozostałych lokalach (...) lata wcześniej na podstawie podjętej uchwały, do której tylko strona powodowa się nie dostosowała. Środki na zakup wodomierzy pochodziły z funduszu remontowego. Przedtem w lokalach należących do powodowej spółki były zamontowane wodomierze, ale nie były to wodomierze radiowe, a zarządca nieruchomości nie miał z uwagi na postawę powodowej spółki możliwości zweryfikowania czy są one prawidłowo zamontowane.

Jednocześnie zarządca nieruchomości nie ma zgłoszonych osób do obliczania opłat za wywóz śmieci w lokalach należących do strony powodowej. Nadto po objęciu lokali strona powodowa przestała płacić zaliczki na koszty zarządu wspólnoty i fundusz remontowy, natomiast prowadziła w tych lokalach prace remontowe.

W ocenie Sądu Okręgowego w świetle dokonanych ustaleń faktycznych powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Materialnoprawną podstawę rozstrzygnięcia sporu stanowił art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. Nr 80, poz. 903, z 2000 r. z późn. zm.) dalej jako „u.w.l.”).

Przepis art. 25 u.w.l., wyłącza, co do zasady, możliwość zastosowania art. 58 k.c., zgodnie z którym nieważne są czynności prawne sprzeczne z prawem i zasadami współżycia społecznego. Stanowi on normę prawną szczególną w odniesieniu do art. 58 k.c., gdyż reguluje w sposób odmienny skutek prawny sprzeczności czynności prawnej z ustawą lub zasadami współżycia społecznego. W razie spełnienia hipotezy art. 58 k.c. czynność prawna jest bowiem nieważna bezwzględnie od samego początku. Tym samym, zgodnie z zasadą *lex specialis derogat legi generali* wskazana norma prawna ogólna nie ma zastosowania do uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Tym samym powoływanie się przez stronę powodową na nieważność zaskarżonej uchwały na podstawie art. 58 k.c. nie mogło odnieść zamierzonego skutku w sprawie.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 u.w.l. 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. W każdym przypadku należy podać powody kwestionowania uchwały. Zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek. Nadto podkreślić należy, że zarzut niezgodności uchwały wspólnoty z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych jak i proceduralnych.

Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przewiduje również szczególnie 6 tygodniowy termin na wytoczenie powództwa, przy czym jego bieg rozpoczyna się 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 ustawy).

Strona powodowa niewątpliwie posiada legitymację procesową czynną do zaskarżenia uchwały pozwanej (...), a przy tym nie ma również co do tego wątpliwości, że powódka dochowała 6-tygodniowego terminu do wniesienia powództwa w sprawie zaskarżenia uchwały w. (...), co nie było kwestionowane przez stronę pozwaną.

W związku z tym, że powódka domagała się uchylecia uchwały to na niej zgodnie z naczelną zasadą prawa cywilnego wyrażoną w art. 6 k.c., spoczywał obowiązek udowodnienia, że przesłanki określone w ww. art. 25 u.w.l. zostały spełnione. O kierunku rozpoznania sprawy i zakresie postępowania dowodowego przesądza przede wszystkim treść żądania i jego podstawa faktyczna. Reguła z art. 6 k.c. nakłada na strony obowiązek przedstawiania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne (art. 232 k.p.c.). W świetle zatem reguł zawartych w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., na stronie powodowej spoczywał obowiązek wykazania faktów, z których wywodziła dochodzone roszczenie, zaś obowiązek dowodowy strony pozwanej obejmował fakty tamujące lub niweczące roszczenie powódki.

W sprawie, powódka nie udowodniła wystąpienia żadnej z przesłanek określonych w art. 25 u.w.l., a tym samym powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd jest w istocie związany tylko tymi okolicznościami, które zostały wskazane w pozwie, gdyż wraz z upływem terminu 6-tygodniowego od momentu doręczenia uchwały następuje prekluzja materiału dowodowego, a tym samym nie jest możliwe wraz z upływem tego terminu, w toku dalszego postępowania powoływanie nowych okoliczności mających uzasadniać uchylenie uchwały.

Chybiony jest zarzut powodowej spółki naruszenia art. 12 ust. 3 u.w.l. a jednocześnie podniesienie takiego zarzuty w okolicznościach sprawy świadczy o błędnej wykładni treści normy zawartej w tym przepisie. Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem doktryny jak i orzecznictwa, właściciele lokali wchodzących w skład danej wspólnoty mieszkaniowej mają obowiązek pokrywać dwojakiego rodzaju wydatki. Do pierwszej kategorii wydatków zalicza się koszty zarządu nieruchomością wspólną, które to wydatki właściciele lokali zobowiązani są opłacać w proporcji do posiadanych przez nich udziałów w tej nieruchomości wspólnej. Na powyższe wydatki składają się głównie wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne o ile nie są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy (art. 14 ustawy). Na pokrycie powyższych kosztów właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat (art. 15 ustawy), których wysokość ustala w formie uchwały wspólnota (art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy). Drugi rodzaj wydatków ponoszonych przez właścicieli to wydatki związane z utrzymaniem ich lokalu (art. 13 ust. 1 ustawy). Chodzi tu głównie o koszty zużytej przez właściciela energii ciepłej oraz wody, wywóz nieczystości. W przedmiotowej sprawie będą to zatem koszty zużytej wody, których rozliczenie w tym przypadku należy do zarządu W. (...)

Wskazany zaś przez stronę powodową przepis art. 12 ust. 3 u.w.l. pozwala wspólnocie na zwiększenie w drodze uchwały, obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali, to niemniej jednak przepis ten pozwalający na odstępstwo od zasady równości obciążeń właścicieli lokali (powiązanych z udziałem tych lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej), winien być interpretowany w ten sposób, że dotyczy on wyłącznie zwiększenia obciążeń, a więc zaliczek właścicieli lokali użytkowych z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną, a nie kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, do których to kosztów odnosi się w istocie zaskarżona uchwała.

Z tej zatem przyczyny nie sposób stwierdzić aby doszło do naruszenia przepisu art. 12 ust. 3 u.w.l. Jak zostało to już powiedziane zaskarżona uchwała dotyczy obciążenia strony powodowej kosztami utrzymania należących do niej lokali, a nie zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Zgodnie zaś z przepisem art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego lub budynków wielolokalowych dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów różnicy wskazań, o której mowa w art. 6 ust. 6 pkt 3. Należnościami wynikającymi z przyjętej metody rozliczania obciąża osobę korzystającą z lokalu w tych budynkach. Z powyższego wynika zatem, że to właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego dokonuje wyboru metody rozliczania kosztów różnicy wskazań

między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych przy punktach czerpalnych wody, a należnościami wynikającymi z przyjętej metody rozliczania obciąża osobę korzystającą z lokalu w tych budynkach.

Nie budzi zarazem wątpliwości, że ustawa o własności lokali nie reguluje tej kwestii, zaś ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu (...) nakłada obowiązek na właściciela lub zarządcę budynku wielolokalowego do dokonywania takiego rozliczenia. I choć W. (...) nie mieści się w hipotezie art. 26 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu (...), albowiem nie jest ona właścicielem ani zarządcą to w drodze analogii iuris, należy przyjąć, że wspólnota mieszkaniowa jest również podmiotem uprawnionym do dokonywania takich rozliczeń. To bowiem (...) jest stroną umowy z dostawcą mediów. Jedyną zaś formą, w jakiej (...) może określić zasady rozliczenia, jest uchwała.

Spór w sprawie sprowadzał się w zasadzie do tego, czy w należących do powodowej spółki lokalach nr (...), które były w całym 2018 r. nieopomiarowane (strona powodowa nie wykazała w żaden sposób, aby w jej lokalach znajdowały się wodomierze - przedłożone fotografie nie stanowią takiego dowodu, a nawet jeśli to trudno stwierdzić aby posiadały one legalizację), w 2018 roku zużywano wodę a w konsekwencji, czy strona powodowa powinna być obciążona kwotą różnicy wskazań wodomierza głównego i podliczników (wodomierzy w poszczególnych lokalach).

Mając na uwadze powyższe oraz fakt, że w 2018 r. wszystkie lokale poza lokalami strony powodowej były zaopatrzone w wodomierze radiowe, a przy tym strona powodowa nie umożliwiła mimo zawiadomienia odczytu wskazań rzekomo zamontowanych w jej lokalach wodomierzy, to w ocenie Sądu przyjęta przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową w zaskarżonej uchwale metoda pokrycia ubytku wody za 2018 r., wbrew zarzutom strony powodowej nie jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami prawa, ani też nie działa wstecz. Sama zasada rozliczenia przyjęta przez pozwaną W. (...) za dostarczoną wodę nie budzi wątpliwości. Wobec tego, że w lokalach strony powodowej nie zostały zamontowane wodomierze radiowe, a jednocześnie strona powodowa uniemożliwiła dokonanie odczytu wskazań rzekomo zainstalowanych w tych lokalach wodomierzy, to tym samym, była ona zobligowana pokryć różnicę między kosztami wody dostarczonymi przez przedsiębiorstwo wodociągowe do posesji (wg wskazań wodomierza głównego) a różnicą, jaka powstała po zsumowaniu wskazań liczników indywidualnych w mieszkaniach członków wspólnoty. W takiej sytuacji jak w niniejszej sprawie, do decyzji właściciela budynku, w tym przypadku do W. (...) jako całości, pozostawiona została decyzja wyboru metody rozliczania kosztów różnicy między wskazaniem wodomierza głównego a wodomierzami w poszczególnych lokalach, a także w lokalach strony powodowej, w których wodomierze radiowe nie zostały zamontowane, jak też niemożliwym był odczyt rzekomo znajdujących się tam już wodomierzy (art. 26 ust. 3 w związku z art. 6 ust. 6 punkt 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę (...)).

W tej sytuacji, nie sposób zarzucić zaskarżonej uchwale jakiegokolwiek niezgodności z przepisami prawa. Zaskarżona uchwała nie narusza również zasad prawidłowego rozliczenia kosztów zużycia wody w nieruchomości wspólnej, skoro w pozostałych lokalach pozwanej (...) możliwy był odczyt znajdujących się tam wodomierzy, a rozliczanie zużycia wody w tych lokalach następowało na podstawie wynikających z nich odczytów. Tym samym skoro strona powodowa nie tylko nie umożliwiła zamontowania nowych zalegalizowanych wodomierzy radiowych w swoich lokalach, ale nawet nie udostępniła tych lokali żeby ewentualnie dokonać odczytu ze znajdujących się tam jak twierdzi strona powodowa wodomierzy, to tylko ją winny obciążać koszty związane z różnicą wskazań wodomierza głównego a sumą wskazań z wodomierzy w poszczególnych lokalach.

Wprawdzie przyjęty przez W. (...) sposób rozliczenia zużytej wody, może naruszać subiektywny interes powódki, bowiem została ona obciążona niedopłatą wynikającą z różnicy pomiędzy wskazaniem liczników indywidualnych a wskazaniem licznika głównego, to jednak z uwagi na interes pozostałych właścicieli lokali, nie sposób stwierdzić, aby w obiektywnym sensie zaskarżona uchwała naruszała interesy strony powodowej. Niedopuszczalna jest bowiem sytuacja, w której pozostali właściciele lokali zobowiązani są do ponoszenia kosztów utrzymania nie tylko swoich lokali, ale również strony powodowej.

Strona powodowa nie udowodniła, a nawet nie podjęła w tym zakresie żadnej inicjatywy dowodowej, że wskazania głównego wodomierza są wadliwe, bądź też różnica między wskazaniem głównego wodomierza a sumą poszczególnych

wskazań wodomierzy w pozostałych lokalach jest wynikiem awarii, bądź też innymi nieprawidłowościami w działaniu wodomierzy.

Odnosnie zaś podniesionego zarzutu naruszenia art. 3 k.c., w związku z tym, że uchwała działa wstecz, wskazać należy, że zarzut ten również nie zasługuje na uwzględnienie. Przede wszystkim wskazany przez stronę powodową przepis art. 3 k.c. nie mógł zostać naruszony przez pozwaną (...), z tej prostej przyczyny, że wspólnota nie jest organem ustawodawczym, a właściciele lokali nie tworzą prawa, a jedynie podejmują uchwały, które są wielostronną czynnością prawną, która wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 19.05.2006 r. sygn. akt: III CZP 28/06). Niemniej jednak w doktrynie jak i orzecznictwie przyjmuje się, że co do treści uchwał należałoby jednak stosować pewne zasady poprawnej legislacji łącznie z zasadą niedziałania prawa wstecz.

Oceny treści danej uchwały pod kątem jej zgodności z prawem należy dokonywać na gruncie przepisów dotyczących czynności prawnych (art. 56 i nast. k.c.), a o tym czy właściciele lokali mogą uregulować stosunki prawne wstecz decydują okoliczności faktyczne danej sprawy.

Mając na uwadze powyższe oraz treść zaskarżonej uchwały nie sposób stwierdzić aby działa ona wstecz. Przede wszystkim podkreślić należy, że w kwestionowanej uchwale właściciele lokali przyjęli sposób rocznego rozliczenia zużytej wody za 2018 r. dopiero po zakończeniu roku i stwierdzeniu różnicy na wodomierzu głównym a sumą poszczególnych wodomierzy. Podjęcie zatem uchwały w tej kwestii w trakcie trwania okresu rozliczeniowego tj. w 2018 r. byłoby niecelowe, a wręcz niemożliwe z uwagi na to, że w trakcie okresu rozliczeniowego nie było wiadomo czy doszło w ogóle do ubytku wody.

Natomiast niewątpliwie inaczej rzecz miałaby się gdyby zakwestionowana w sprawie uchwała dotyczyła uiszczonych już przez właścicieli zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, które są uchwalane z reguły w roku kalendarzowym poprzedzającym rok, w którym mają być płacone na pokrycie kosztów zarządu. Wówczas można byłoby uznać, że rozliczenie z datą wsteczną zaliczek na poczet kosztów zarządu byłoby sprzeczne z przepisami. Taka sytuacja nie ma jednak miejsca w niniejszej sprawie, skoro zaskarżona uchwała dotyczy rocznego rozliczenia zużytej wody. Logicznym jest zatem, że roczne rozliczenie, w tym wskazanie sposobu pokrycia kosztów ubytku wody jest możliwe dopiero po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego, a co za tym idzie pośrednio taka uchwała będzie odnosiła się do zdarzeń przeszłych, nie można jednak uznać aby miała ona moc wsteczną, gdyż nie reguluje ona odmiennie czegoś co zostało już wcześniej uregulowane. Jak wynika zaś z materiału dowodowego, z uwagi na brak regulaminu (...)takie rozliczenie następowało zawsze po upływie okresu rozliczeniowego.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy i zwrotu kosztów celowych, obowiązek zwrotu tychże kosztów spoczywa na stronie powodowej, jako stronie przegrywającej sprawę.

Apelację od wyroku złożyła powódka, zaskarżyła go w całości. Powódka zarzucała rozstrzygnięciu:

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 3 k.c., poprzez jego błędną wykładnię i niezastosowanie polegającą na uznaniu, że art. 58 § 1 k.c. stanowi normę ogólną względem art. 25 ustawy o własności lokali i w konsekwencji oddaleniu powództwa w całości, podczas gdy przy tak ustalonym stanie faktycznym sprawy, tj. uznaniu, że uchwała nr (...) została podjęta po upływie okresu rozliczeniowego obejmującego rok 2018 i odnoszącą się do tego okresu bezpośrednio, należało stwierdzić jej bezwzględna nieważność, jako wydanej z mocą wsteczną,
- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali przez błędną wykładnię i niezastosowanie w sytuacji, gdy lokale powódki nie są lokalami użytkowymi, zaś uchwała właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) zwiększa obciążenie w zakresie lokali mieszkalnych, a ponadto jest nieuzasadnione,

- naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 365 § 1 k.p.c. poprzez brak uwzględnienia treści prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Żaganiu z dnia 7 października 2019 r. zapadłego pomiędzy stronami w sprawie (...), w przedmiocie roszczenia dotyczącego zapłaty za rzekomą różnicę zużycia wody na wodomierzu głównym a sumą zużyć w lokalach opomiarowanych na dzień 31 grudnia 2015 r., w którym to wyroku Sąd Rejonowy uznał, że doszło do naruszenia zasady nie retroakcji w ramach analogicznej uchwały podejmowanej przez pozwaną.

Wskazując na powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu za dwie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi,

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym wg norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Ustalenia faktyczne sądu I instancji nie budzą wątpliwości i nie są kwestionowane w apelacji.

Stąd ustalenia te Sąd Apelacyjny przyjmuje w pełni za podstawę własnego rozstrzygnięcia.

Nie doszło także do naruszenia powoływanych w apelacji przepisów prawa materialnego.

Stosownie do przepisów art. 25 ust. 1 i 1a u.wł.lok. uchwała (...)właścicieli lokali niezgodna z przepisami prawa, z umową właścicieli lub naruszająca zasady prawidłowego zarządu albo w inny sposób naruszająca interes prawny właściciela, może być przez niego zaskarżona do sądu w zawitym terminie 6-tygodniowym, liczonym od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli.

Oznacza to, że ustawodawca przyjął koncepcję tzw. nieważności względnej uchwał w (...), z wyłączeniem, co do zasady, możliwości ustalenia ich nieważności, w przypadku sprzeczności z prawem, na podstawie ogólnych norm art. 58 kc.

Dotyczy to w szczególności ewentualnej niezgodności uchwały z typowymi przepisami u.wł.lok. oraz kodeksu cywilnego, regulującymi funkcjonowanie wspólnoty, w tym tryb podejmowania przez nią czynności (por. np. R. Dzięczek, „Własność lokali. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych”, Wyd. LexisNexis, Wyd. 4, W-wa 2008, str. 183).

Z tego wynika, że jedyną drogą wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli lokali jest jej zaskarżenie w trybie art. 25 u.wł.lok.

Skorzystanie (lub nie) przez właściciela lokalu z tej drogi wyczerpuje, co do zasady, jego interes prawny w podważaniu uchwały na drodze sądowej.

Rozważania teoretycznoprawne tego problemu są jednak o tyle bezprzedmiotowe na gruncie rozpoznawanej sprawy, że, jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy, powód zaskarżył kwestionowaną uchwałę w ustawowym terminie, wynikającym z art. 25 ust. 1a u.wł.lok., a z kolei niezgodność uchwały w (...) z prawem jest jedną z przesłanek jej zaskarżenia, wymienionych w art. 25 ust. 1 u.wł.lok.

Wbrew jednak pogładowi skarżącego przedmiotowa uchwała nie pozostaje w sprzeczności z jakimkolwiek przepisem prawa, w szczególności z art. 3 kc lub z art. 12 ust. 3 u.wł.lok.

Stosownie do treści art. 3 kc „ustawa nie ma mocy wstecznej, chyba że wynika to z jej brzmienia lub celu”.

W judykaturze i doktrynie prawa przyjmuje się szerokie rozumienie pojęcia „ustawa”, obejmując nim także inne niż ustawa sensu stricto przepisy prawa, jak rozporządzenia, różne akty prawa miejscowego itp.

Niemniej w tym katalogu zawierają się wyłącznie akty prawa, regulującego stosunki cywilnoprawne, stanowionego przez uprawnione organa władzy publicznej lub podmioty, którym wydawanie takich aktów organy te zleciły na podstawie upoważnienia ustawowego.

Nie ma natomiast jakichkolwiek podstaw do rozciągania pojęcia „ustawy”, również w drodze analogii, na wewnątrz korporacyjne akty regulujące działalność osób prawnych lub innych podmiotów, którym ustawodawca przyznał zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych (statuty, uchwały, regulaminy itp.).

Zgodnie z utrwaloną od dawna wykładnią mają bowiem one charakter wyłącznie czynności cywilnoprawnych i stosuje się do nich regulacje dotyczące takich czynności (zob. bliżej: uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 23 maja 1989r w spr. III CZP 34/89, OSNCAP, z. 6 z 1990r, poz. 80 oraz z dnia 18 maja 1995r w spr. III CZP 62/95, OSNC, z. 10 z 1995r, poz. 141 a także wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 12 października 2001r w spr. V CKN 504/00, LEX nr 52762 i z dnia 25 lipca 2003r w spr. V CKN 117/02, LEX nr 172830).

Do tego typu czynności należą także uchwały podejmowane przez wspólnotę właścicieli lokali, mającą status tzw. ułomnej osoby prawnej (por. art. 6 zd. 2 u.wł.lok.).

Prawidłowo przyjął w tej sytuacji sąd I instancji, że zasada zakazu retroaktywności, o jakiej mowa w przepisie art. 3 kc, w realiach sprawy w ogóle nie znajdowała zastosowania.

Nie naruszył przy tym sąd orzekający przepisu art. 365 § 1 kpc, odrzucając odmienny pogląd prawny wyrażony w uzasadnieniu wyroku Sądu Rejonowego w Żaganiu z dnia 7 października 2019 r. w sprawie I C 1355/18.

Podzielić należy dominującą obecnie w judykaturze wykładnię art. 365 § 1 kpc, zgodnie z którą wynikająca z tego przepisu moc wiążąca wyroku dotyczy jedynie związania sentencją, a nie uzasadnieniem wyroku, czyli przesłankami faktycznymi i prawnymi przyjętymi za jego podstawę, gdyż zakresem prawomocności materialnej jest objęty tylko ostateczny wynik rozstrzygnięcia, a nie jego przesłanki (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 2015r. z dnia 15 stycznia 2015r. w sprawie IV CSK 181/14, LEX nr 1628952, z dnia 28 maja 2015r. w sprawie III CSK 330/14, LEX nr 1745797 oraz z dnia 7 kwietnia 2016r. w sprawie III CSK 276/15, LEX nr 2044479)

Motywy rozstrzygnięcia natomiast objęte są granicami mocy wiążącej wyroku tylko w takim zakresie, w jakim stanowią konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia i są niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2015r. w spr. IV CSK 726/14, LEX nr 1827141).

Inną rzeczą jest, że dla przejrzystości rozliczeń właścicieli, którzy nie mają opomiarowanych swoich lokali przez zastosowanie zalegalizowanych liczników na wodę, byłoby korzystne, aby same zasady ich obciążania na przyszłość zużytą wodą zostały określone z góry, jeszcze przed rozpoczęciem okresu rozrachunkowego.

Niemniej, rozwiązanie przyjęte w zaskarżonej uchwale nie narusza prawa, a przede wszystkim stanowi wypełnienie przez pozwaną obowiązku ustawowego wynikającego z przepisu art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U.2020.2028).

Kwestionowana uchwała nie narusza też usprawiedliwionego interesu powoda.

Nie godząc się na montaż w swoich lokalach legalizowanych liczników na wodę musiał on liczyć się z tym, że za jej zużycie będzie musiał zapłacić w oparciu o zasady ustalone przez (...)

Przyjęcie innego rozwiązania skutkowało by obciążeniem innych właścicieli, rozliczających się licznikami, za koszty korzystania z wody przez powoda, co, z przyczyn oczywistych, jest nie do zaakceptowania, jako naruszające zasadę wynikającą z przepisu art. 13 ust. 1 u.wł.lok.

Natomiast w ewentualnej sprawie o zapłatę może podlegać badaniu kwestia, czy pozwany dochodzi należności z zachowaniem limitu o jakim mowa w art. 26 ust. 2 w/w ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Dodać należy, że zaskarżona uchwała nie naruszała także przepisu art. 12 ust. 3 u.wł.lok.

Nie nakładała bowiem na powoda obciążeń innych lub większych, niż obowiązujące innych właścicieli, a jedynie, jak już wspomniano, stanowiła realizację dyspozycji przepisu art. 13 ust. 1 u.wł.lok.

Z tych przyczyn na podstawie art. 385 kpc Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1. sentencji wyroku.

O należnych stronie pozwanej kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym orzeczono w punkcie 2. wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc oraz art. 99 kpc w zw. z art. 391 kpc, przy uwzględnieniu przepisów § 10 ust. 1 pkt 2) w zw. z § 8 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2018.265.).

Bogdan Wysocki

Niniejsze pismo nie wymaga podpisu własnoręcznego na podstawie § 21 ust. 4 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym

Starszy sekretarz sądowy

Sylwia Stefańska