

***Sygn. akt I ACa 617/15***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Przemysław Kurzawa

Sędziowie: SA Robert Obrębski (spr.)

SO del. Beata Byszewska

Protokolant: st. sekr. sąd. Aneta Zembrzuska

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy

z powództwa R. K. i S. R.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwał nr (...)

na skutek apelacji R. K.

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 28 października 2014 r., sygn. akt I C 1292/12

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza R. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 405 (czterysta pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Robert Obrębski Przemysław Kurzawa Beata Byszewska

Sygn. akt IA Ca 617/15

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 16 sierpnia 2012 r., skierowanym przeciwko wspólnotie mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. R. K. i S. R. domagali się uchylenia uchwały nr (...) w części dotyczącej wynagrodzenia członków zarządu, uchwały nr (...), która dotyczyła przekazania nadwyżki finansowej za 2011 r. na fundusz remontowy, oraz uchwały nr (...) o udzieleniu zarządowi pełnomocnictwa na zawarcie umowy dzierżawy terenu przeznaczonego na miejsca postojowe na członków wspólnoty. Powodowie podnosili na uzasadnienie tych żądań, że sprzecznie z § 19 pkt 2 statusu wspólnoty, osoby, które uczestniczyły w głosowaniu, nie miały możliwości oddania głosu wstrzymującego się za podjęciem uchwał lub przeciw ich przyjęciu. Podnoszono, że trybie mieszanym dopuszczalne było oddawanie głosów. Sprzeczne z zasadami głosowania było jednak pozostawianie kart do głosowania w skrzynkach pocztowych w celu ich odebrania. Kwestionowano też decyzje podjęte przez wspólnotę. Powodowie twierdzili, że jej sytuacja nie była na tyle dobra, aby zarząd mógł być wynagradzany ryczałtowo ustaloną stawką, która nie była adekwatna do nakładu pracy członków zarządu. Wskazali także, że wynajęcie terenów pod miejsca parkingowe będzie służyć tylko niektórym członkom

wspólnoty przy obciążeniu wszystkich. Zaprzeczali, aby nadwyżka, która podlega rozliczeniu z członkami wspólnoty, mogła zostać przekazana na fundusz remontowy bez zgody osób, którym należy się jej zwrot.

Pozwana wносиła o oddalenie powództwa. Zaprzeczała jego zasadności. Nie podzielała zarzutów podniesionych przez powodów. Uznawała bowiem, że z żadnego przepisu nie wynikała konieczność zapewnienia możliwości oddania głosu wstrzymującego się do pozytywnej albo negatywnej decyzji co do każdej uchwały. Twierdziła, że wynagrodzenie zarządu zostało określone prawidłowo oraz że zorganizowanie większej liczby miejsc parkingowych działa na korzyść wszystkich członków wspólnoty. Pozwala bowiem na lepsze zagospodarowanie terenów przeznaczonych na dojazd. Utrzymywała ponadto, że przeznaczenie na fundusz remontowy nadwyżki za rok 2011 nie naruszało przepisów, oddawało stanowisko orzecznictwa, stanowiło bowiem rodzaj rozliczenia kwotynależnych członom wspólnoty zgodnie z zasadami podejmowania takich decyzji.

Wyrokiem z dnia 28 października 2014 r. Sąd Okręgowy oddalił żądania pozwu i zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 540 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na podstawie dowodów zebranych w sprawie, Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie są członkami pozwanej wspólnoty jako właściciele lokali nr (...) przy ul. G.(...) w W.. Byli więc materialnie oraz procesowo uprawnieni do dotychczasowego powództwa o uchylenie zaskarżonych uchwał na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali w terminie określonych w tym przepisie, który nie został przekroczony. Sąd Okręgowy ustalił dokładnie treść każdej z zaskarżonych uchwał oraz sposób ich podjęcia w mieszanym systemie oddawania i zbierania głosów, w którego zastosowaniu nie dopatrzył się nieprawidłowości. Nie uznał więc, aby status wspólnoty narzucał taki sposób oddawania głosów, który gwarantowałby głosowanie poprzez wstrzymanie się od głosu. W pozostawianiu kart w skrzynkach również nie dopatrzył się żadnych nieprawidłowości. Chodziło bowiem o przyjęty we wspólnocie składającej się z dużej liczby członków sposób na zapewnienie możliwie najwyższej frekwencji. W przyznaniu członkom zarządu stałego wynagrodzenia w kwocie 1000 zł za każdy miesiąc, Sąd Okręgowy nie dopatrzył się naruszenia przepisów ustawy o własności lokali, ani statusu, zwłaszcza że wspólnota wypłacała wynagrodzenie w takiej samej wysokości także w okresie wcześniejszym. Za zgodne z prawem uznał również podjęcie decyzji o przeznaczeniu nadwyżki finansowej za 2011 rok na fundusz remontowy. Doszło do rozliczenia należności przypadających członkom wspólnoty w sposób, który nie był sprzeczny z prawem, pozwalał bowiem na zwiększenie ich udziału w tych obciążeniach, które związane były ze zwiększeniem środków składających się na fundusz remontowy, czyli służących wszystkim członkom wspólnoty, którzy są obciążani wpłatami na sfinansowanie prac remontowych w sposób wprost proporcjonalny do stopnia ich udziału w nadwyżce wypracowanej w roku 2011. Nie dopatrując się więc sprzeczności zaskarżonych uchwał z prawem, ani też naruszenia interesów powodów oraz zasad zarządzania nieruchomością wspólną z art. 25 ustawy, Sąd Okręgowy nie znalazł postaw do uwzględnienia powództwa. Na uzasadnienie podniesionych argumentów, powoływał się również na wynik osobnej sprawy o uchylenie uchwał pozwanej wspólnoty, która została poddana podobnej ocenie, ostatecznie w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 13 sierpnia 2014 r., wydanego w sprawie IA Ca 207/14. O kosztach procesu orzekł natomiast zgodnie z zasadami odpowiedzialności za wynik sprawy z art. 98 k.p.c. i przy uwzględnieniu § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód R. K.. Zaskarżając ten wyrok w całości, zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 365 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez bezpodstawne oparcie rozstrzygnięcia o wynik sprawy IA Ca 207/14. Sprzeczne z art. 6 w zw. z art. 232 k.p.c. przyjęcie, że zaskarżone uchwały zostały podjęte w sposób ważny i skuteczny w sytuacji, gdy pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów, w tym kart do głosowania. Sprzeczne z art. 25 ust. 1 w zw. z art. 28 ustawy o własności lokali uznanie, że przyznanie na rzecz członków wspólnoty wynagrodzenia zryczałtowanego nie naruszało zasady ich wynagradzania odpowiadającego nakładowi pracy, jak również niezgodne z art. 25 ust. 1 tej ustawy uznanie prawidłowości uchwały o przeznaczeniu nadwyżki finansowej za 2011 r. na fundusz remontowy. Główny kierunek zarzutów apelacji dotyczył natomiast przeoczenia przez Sąd Okręgowy wadliwego sposobu liczenia głosów przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał, który nie uwzględniał niemożliwości osobnego liczenia głosów oddanych przez osoby współuprawnione do 11 lokali garażowych, z racji prawnej odrębności których, przy zastosowaniu 199 k.c., głosy oddane przez właścicieli tych lokali garażowych

można było liczyć wyłącznie w wypadku zgodności głosowania każdej osoby współuprawnionej. Powód podnosił, że z naruszeniem art. 233 w zw. z art. 227 k.p.c. wskazane okoliczności nie zostały uwzględnione, podczas gdy przy zastosowaniu prawidłowego sposobu liczenia głosów, żadna z tych uchwał, które zostały zaskarżone, nie uzyskałaby wymaganej większości. Na tej postawie powód również twierdził, że z naruszeniem art. 12 ustawy w zw. z art. 199 k.c. zostały obliczone zaliczki eksploatacyjne na utrzymanie nieruchomości wspólne i w niewłaściwej proporcji nadwyżka została przeznaczona na fundusz remontowy. Na podstawie podniesionych zarzutów, powód wnosił w apelacji o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez stwierdzenie nieważności uchwał, które zostały objęte pozwem, oraz zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie tego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w celu jej ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem Apelacyjnym. Powód domagał się ponadto dopuszczenia dowodów, które mają na celu potwierdzenie odrębności lokali garażowych przysługujących członkom wspólnoty. Zmierzą więc do wykazania nieprawidłowego sposobu liczenia głosów i wadliwości podjętych uchwał. Powód wskazywał w dalszych pismach, powołując stosowne dowody, że w późniejszym czasie, pozwana wspólnota zmieniła sposób liczenia głosów w części przypadającej na lokale garażowe w kierunku wskazanym w apelacji.

W odpowiedzi na apelację wspólnota wniosła o jej oddalenie w całości i obciążenie skarżącego poniesionymi kosztami postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Zaskarżony wyrok został oparty na prawidłowych i dokładnych ustaleniach, które odpowiadały faktom przywoływanym przez obie strony. Oparte były ponadto na dowodach, które przedstawił powód i strona pozwana, które zostały właściwie ocenione i były podstawą dokonania ustaleń w zakresie okoliczności istotnych dla wyniku tej sprawy. Ustalenia Sądu Okręgowego nie mogły dotyczyć oraz nie obejmowały szczegółowego sposobu obliczania głosów przypadających na lokale garażowe, aktualny status których został opisany dopiero w apelacji. Nie był więc w ogóle prezentowany przez strony przed Sądem Okręgowym jako okoliczność sporna i istotna dla wyniku sprawy dotyczącej żądania o uchylenie uchwał wskazanych w pozwie. Prawidłowe ustalenia Sądu Okręgowego zostały w całości przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia o zasadności apelacji, zakres której został wyznaczony przedmiotem roszczenia zgłoszonego tylko przed Sądem Okręgowym, który nie naruszał żadnego przepisu wskazanego w apelacji. W przeciwieństwie do jej zarzutów, został ponadto obszernie, prawidłowo uzasadniony. Zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 328 § 1 k.p.c. był więc oczywiście bezzasadny. Duża część nowych okoliczności, związanych z pominięciem wspólnych lokali o przeznaczeniu garażowym została podniesiona dopiero w apelacji, a ponadto w celu uzasadnienia niedopuszczalnego wniosku. Była więc spóźniona. Musiała wręcz zostać pominięta. Wskutek apelacji nie mogło bowiem dojść w tej sprawie do stwierdzenia nieważności trzech uchwał wskazanych w pozwie, który nie zawierał żądania tej treści. Dotyczył bowiem wyłącznie powództwa opartego na art. 25 ustawy o własności lokali, przepisu stanowiącego podstawę żądania o uchylenie uchwał, nie zaś stwierdzenie ich nieważności.

Podstawowa wada apelacji polegała do bezskutecznej próbie dokonania w jej treści przedmiotowej zmiany powództwa, która polegać miała na zastąpieniu żądania o uchylenie zaskarżonych uchwał, żądaniem o ustalenie nieważności każdej z nich. Taka zmiana nie jest jednak dopuszczalna na etapie postępowania apelacyjnego. Została bowiem wykluczona w art. 383 k.p.c. Wprowadzone w tym przepisie ograniczenie stanowi przepis szczególny w stosunku do art. 193 k.p.c. Stanowi ponadto element konstrukcyjny apelacji. Zapewnia bowiem, aby przedmiotem kontroli instancyjnej było rozstrzygnięcie zawarte w zaskarżonym wyroku, który dotyczy żądania pozwu. Nie może natomiast odnosić się do tego żądania, które pojawić się może dopiero w apelacji. Przedmiotem kontroli przed Sądem Apelacyjnym był więc wyrok oddalający powództwo o uchylenie trzech uchwał wskazanych w pozwie, a nie wyrok orzekający o ich ważności. Zmiana żądania w apelacji nie była więc skuteczna. Została natomiast dokonana w celu sformułowania prawidłowego wniosku z nowych okoliczności i zarzutów, które pojawiły się dopiero w apelacji. Nie były natomiast podnoszone przez żadną ze stron na etapie postępowania przed Sądem Okręgowym. Ani w pozwie, ani też w dalszych pismach nie

pojawiała się bowiem kwestia wyodrębnienia lokali garażowych w pozwanej wspólnocie oraz liczenia od nich głosów oddanych przez osoby współuprawnione do tych lokalu.

Potwierdzić na marginesie należy argument skarżącego, który zasadnie w apelacji wskazywał, że nieruchomości lokalowa, również do lokali garażowych, jako osobny przedmiot współwłasności, nie pozwala na podzielne traktowanie głosów oddanych przez osoby współuprawnione. Stanowisko takie zostało w szczególności przyjęte przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12, której trafność jest podzielana przez Sąd Apelacyjny. Wniosek wynikający z zastosowania tego poglądu do okoliczności tej sprawy, istotnie musiałby się sprowadzić do stwierdzenia, że jeżeli wadliwy sposób liczenia tych głosów, które były związane z lokalami garażowymi, miałby wpływ na wynik tej sprawy, prawidłowe byłoby wystąpienie z żądaniem o ustalenie nieistnienia, nie zaś uchylenie zaskarżonych uchwał, czyli o wydanie wyroku o charakterze deklaratoryjnym, nie zaś konstytutywnym. Skarżący celowo, lecz bezskutecznie próbował więc w apelacji zmienić rodzaj powództwa poprzez zmianę treści żądania. Oddalenie apelacji od wyroku dotyczącego powództwa opartego na art. 25 ustawy o własności lokali nie stanowi jednak przeszkody formalnej żądania opartego na art. 189 k.p.c., które może stanowić przedmiot osobnej sprawy. Już z podanych powodów, nie można było uznać, aby sposób liczenia głosów, które związane były z lokalami garażowymi, miał znaczenie dla oceny zasadności apelacji wniesionej od wyroku niedotyczącego ustalenia istnienia oraz ważności uchwał wskazanych w pozwie, lecz zasadnie oddalającego powództwo o ich uchylenie na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali. Dodatkowo tylko też należy wskazać, że w sytuacji, gdy żadna ze stron nie podnosiła przed Sądem Okręgowy, w jaki sposób poszczególne głosy były liczone przy podejmowaniu wszystkich zaskarżonych uchwał, ustalenia Sądu Okręgowego zostały trafnie ograniczone do podania uzyskanych większości, z których wynikało, że każda uchwała została podjęta wymaganą większością głosów. Innymi słowy, podany przez strony materiał dowodowy, nie pozwalał Sądowi Okręgowemu na to, aby w sposób szczegółowy zostało ustalone, w jaki sposób liczone były głosy, które związane były z lokalami garażowymi. Okoliczności podniesione w apelacji nie mogły zostać natomiast uwzględnione ze względu na spóźnione ich powołanie w rozumieniu przyjętym w art. 381 k.p.c., a ponadto na uzasadnienie wniosku apelacji, który został zmieniony w sposób oczywiście sprzeczny z art. 383 k.p.c. Wszystkie nowe okoliczności podlegały więc pominięciu na podstawie art. 381 k.p.c. Podczas rozprawy apelacyjnej zostały więc oddalone wnioski dowodowe dotyczące tych okoliczności. Na podstawie dowodów, którymi dysponował w tej sprawie Sąd Okręgowy, nie można było natomiast ustalić, czy głosy oddane przez osoby współuprawnione do lokali garażowych zostały prawidłowo uznane przy obliczaniu wyników głosowania. Zostały bowiem podane tylko końcowe jego wyniki. Nie został natomiast złożony materiał oddający zastosowany przez wspólnotę sposób liczenia poszczególnych głosów. Kluczowe zarzuty apelacji nie zasługiwały więc na uwzględnienie.

Pozostałe zarzuty również nie były uzasadnione. Sąd Okręgowy mógł się w tej sprawie powołać się na argumenty podniesione przez Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 sierpnia 2014 r., wydanego w sprawie IA Ca 207/14. Chodziło bowiem o merytoryczną ocenę tożsamyh zarzutów, które były podawane w stosunku do pozwanej wspólnoty na uzasadnienie żądania o uchylenie innych uchwał. Nie chodziło więc zarzut powagi rzeczy osądzonej, ani nawet prekluzji stanu faktycznego, lecz wyłącznie o podzielenie argumentu merytorycznego zaprezentowanego przez Sąd Apelacyjny, w szczególności w zakresie sposobu oddawania głosów. W rozpoznawanej sprawie Sąd Apelacyjny podziela stanowisko, zgodnie z którym niemożliwość oddania głosu poprzez wstrzymanie się od pozytywnej albo wprost negatywnej decyzji co do uchwały objętej głosowaniem, nie naruszała żadnych przepisów prawa, w tym § 19 statusu pozwanej wspólnoty. Zostało bowiem w tym postanowieniu statutowym tylko przewidziane, że w wypadku oddawania wskazanego głosu, łączną ich liczbę należy odnotować przy obliczaniu wyników. Z zapisu tego nie wynika, aby przy każdym głosowaniu należało zapewnić członkom wspólnoty aż trzy warianty oddania głosu. Trudno ponadto uznać, aby głosowanie „za” lub „przeciwko” mogło mieć wpływ na jego wynik. Nie ulega bowiem kwestii, że również głos wstrzymujący się do głosu nie jest głosem „za” uchwałą. Nie może więc zostać zaliczony na korzyść jej podjęcia. Składanie głosów do skrzynki nie mogło też wpłynąć na wynik sprawy ze względu na pisemny charakter głosowania, który może zostać zweryfikowany co do jego autentyczności, nawet przez specjalistę od badania pisma ręcznego.

Zarzuty merytoryczne nie były uzasadnione. Wynagrodzenie zarządu w każdym wypadku powinno odpowiadać nakładowi pracy. Nie znaczy to jednak, aby we wspólnotach mieszkaniowych jego wysokość mogła zostać określona

po wykonaniu określonych czynności, czyli by nie mogła zostać podana z góry w konkretnej kwocie, jeżeli jej wysokość jest adekwatną prognozą co do nakładu pracy członków zarządu, opartą na znajomości ich obciążenia z poprzednich okresów. W pozwanej wspólnocie wynagrodzenie w kwocie 1000 zł miesięcznie było stosowane w przeszłości. Trudno więc uznać, aby ponowne jego przyjęcie naruszało zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu przyjętym w art. 25 ustawy o własności lokali.

Udzielenie pełnomocnictwa do zawarcia przez zarząd umowy dzierżawy terenu przeznaczanego pod miejsca postojowe dla członków wspólnoty było konieczne. Chodziło bowiem o czynność przekraczającą zwykły zarząd, której dokonanie, zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 8 ustawy o własności lokali, wymaga podjęcia takiej uchwały. Niezależnie więc o tego, czy zawarcie tej umowy było uzasadnione, samo podjęcie decyzji o udzieleniu pełnomocnictwa nie naruszało prawa. Powództwo o uchylenie uchwały było więc oczywiście nieuzasadnione. Prawidłowo zostało też oddalone w części dotyczącej przeznaczenia nadwyżki finansowej na fundusz remontowy. Stanowisko Sądu Okręgowego uwzględniało zwłaszcza wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 stycznia 2011 r., wydany w sprawie II CSK 358/10, w którym podjęcie podobnej decyzji zostało uznane za działanie mieszczące się w granicach zgodnej z prawem dyspozycji o nadwyżce podlegającej rozliczeniu w stosunku do członków wspólnoty, kompetencja których, wyrażana poprzez prawidłowo podjęte uchwały, obejmuje również nałożenie na wszystkie osoby uprawnione obowiązku dofinansowania funduszu remontowego, który może zostać zrealizowany nie tylko przez wpłaty, lecz tym bardziej przez zadysponowanie nadwyżką powstałą z rozliczenia zakończonego okresu obrachunkowego. Istota decyzji dotyczy bowiem przeznaczenia środków na właściwy cel oraz prawa wspólnoty do nałożenia takiego obowiązku nawet na członków głosujących przeciwko uchwale. Jej realizacja, czyli przeznaczenie przypadających części nadwyżki przypadającej na dane osoby nie pozbawia bowiem żadnego członka, nawet głosującego przeciwko takiej uchwale, prawa do rozliczenia przypadającej na niego części nadwyżki. Dotyczy bowiem tylko zaspokojenia z tej wierzytelności zobowiązania członka z tytułu wpłacenia tej samej kwoty na fundusz remontowy. Takie decyzje należą więc do kompetencji wspólnoty i mogą zapadać w sposób oparty na podejmowaniu prawidłowych uchwał. Apelacja nie zasługiwała więc na uwzględnienie.

Uzasadnienie apelacji przemawiało za konieczność obciążenia skarżącego kosztami postępowania apelacyjnego poniesionymi przez pozwaną przed Sądem Apelacyjnym. Na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i przy zastosowaniu § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia powołanego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, Sąd Apelacyjny zasądził od powoda na rzecz pozwanej wspólnoty kwotę 405 zł tytułem wynagrodzenia za udział pełnomocnika przed Sądem Apelacyjnym w stawce minimalnej właściwej dla sprawy o uchylenie uchwał objętych pozwem.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Robert Obrębski Przemysław Kurzawa Beata Byszewska