

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Bednarek-Moraś
Sędziowie:	SSA Zbigniew Ciechanowicz (spr.) SSA Agnieszka Sołtyka
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2019 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa T. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w B.

o ustalenie nieważności uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 21 czerwca 2018 r. sygn. akt I C 370/17

I. **zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 i 2 w ten sposób, że oddala powództwo w całości i zasądza od powódki T. B. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem kosztów procesu,**

II. **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1270 (jeden tysiąc dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

Agnieszka Sołtyka Agnieszka Bednarek – Moraś Zbigniew Ciechanowicz

Uzasadnienie wyroku z dnia 17 października 2019 r.:

Powódka T. B. wniosła o (unieważnienie) ustalenie nieważności uchwał nr (...), (...), (...), (...) i (...) podjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w B. w dniu 6 kwietnia 2017 r. Powódka wskazała przede wszystkim, poza zasygnalizowanymi zarzutami natury formalnej, że uchwałą nr (...) właściciele postanowili nadwyżkę na funduszu eksploatacyjnym z 2016 r. w wysokości 5 268,46 zł przeznaczyć na zwiększenie go w roku następnym, a uchwałą nr (...) postanowili środki z nadwyżki na funduszu remontowym za 2016 rok przekazać na fundusz remontowy w 2017 roku, do czego Wspólnota nie była uprawniona, gdyż są to pieniądze właścicieli i tylko oni mogą decydować co z

nimi zrobią. Przypomniała, że wspólnota mieszkaniowa podejmuje decyzje tylko w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną w granicach zakreślonych prawem, zatem w zakresie dysponowania środkami pieniężnymi właścicieli, przeznaczonymi jej do rozliczenia się, nie ma żadnych uprawnień. Nadpłata stanowi własność właściciela i tylko on może zdecydować co z tymi środkami zrobić. Ponadto wskazała, że zgodnie z art. 12 pkt 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: u.w.l.) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Podjęte uchwały są więc sprzeczne z prawem, a powódka ponosi z tego tytułu określoną, wymierną stratę.

Natomiast uchwałę nr (...), którą postanowiono obciążyć właścicieli mieszkań nie ogrzewanych zimą stawką 1 zł/m powierzchni użytkowej mieszkania miesięcznie, co miało obowiązywać w okresie od 1 listopada do 31 marca każdego roku, powódka zaskarżyła z powodu jej niezgodności z przepisami prawa. Jej zdaniem, zgodnie z obowiązującymi uregulowaniami, właściciele płacą tyle samo, tj. według ustalonych stawek lub wskazań liczników poboru mediów i nie ma mowy, aby ktokolwiek płacił więcej lub mniej niż pozostali. Ponadto sprawy ogrzewania lokali reguluje umowa podpisana przez Wspólnotę z Przedsiębiorstwem Usług Komunalnych w B., a ta nie przewiduje „odpłatności z tytułu nieogrzewania lokalu w okresie zimowym”, zatem Zarząd wymyślił tę opłatę, a Wspólnota podjęła taką uchwałę, nie wnikając w jej treść. Nie wiadomo na co będą przeznaczone pieniądze uzyskane z tego tytułu, co w przypadku powódki wynosi 68 zł miesięcznie, a więc za 5 miesięcy jest to kwota 340 zł. Jej zdaniem, budynek, w którym mieści się Wspólnota ma dobre właściwości izolacyjno-termiczne.

Uchwałę nr (...), mocą której właściciele postanowili wybudować zadaszony parking na rowery, ustalając górną kwotę inwestycji na 6 000 zł, powódka zaskarżyła z powodu nieprzejrzystego określenia proponowanych zamierzeń oraz z jakiego funduszu będzie pochodziła w/w kwota. Uchwałę nr (...) postanowiono zakupić z funduszu remontowego 60 wodomierzy w taki sposób, że każdy właściciel zapłaci kwotę 50 zł do końca 2017 r., a różnica za ich montaż zostanie pokryta z w/w funduszu. Powódka niepocholebnie wyraziła się o tym pomysle, wskazując na pismo kierowane do wszystkich właścicieli i zarzucając kradzież wspólnych środków właścicieli.

Wskazując na powyższe, powódka wniosła o unieważnienie w/w uchwał, przeprowadzenie postępowania bez jej obecności oraz zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w B. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Odnosząc się merytorycznie do żądania powódki unieważnienia uchwał nr (...) i nr (...), pełnomocnik pozwanej podniósł, że przeznaczenie określonych w nich nadwyżek na zwiększenie funduszu eksploatacyjnego i remontowego na kolejny rok było podyktowane troską o zachowanie płynności finansowej, gdyż jeden z właścicieli nie uiszcza opłat od ponad dwóch lat, a kierowane przeciwko niemu sprawy sądowe nie przynoszą rezultatu. Zaległość z tego tytułu na funduszu eksploatacyjnym wynosiła 8 821,14 zł na koniec roku 2017, a na funduszu remontowym 4 917,53 zł. Wyplacając nadwyżkę właścicielom, Wspólnota musiałaby zwiększyć stawkę eksploatacyjną z kwoty 1,70 zł/m na 2,30 zł/m. Ponadto przedmiotowe nadwyżki nadal pozostają własnością członków Wspólnoty i zostały przesunięte przez właścicieli z myślą o koniecznych remontach i inwestycjach. Natomiast uchwała nr (...) została podjęta na ustny wniosek właścicieli lokali, którzy mieszkają w budynku i pośrednio ogrzewają mieszkania nieogrzewane zimą. Straty związane z energią cieplną w sezonie zimowym 2016/2017 wyniosły 8 673 zł. Uchwalone stawki wpłyną, zdaniem pełnomocnika pozwanej, na zmniejszenie strat cieplnych, co przełoży się także na ewentualną wypłatę nadwyżki dla osób ogrzewających swoje mieszkania. Uchwała miała na celu zmobilizowanie właścicieli do włączenia ogrzewania chociażby na minimalną częstotliwość i tak się stało. Gdyby nie fakt „docieplania” mieszkania powódki przez właścicieli sąsiednich lokali istniałoby ryzyko uszkodzenia instalacji CO i CWU, co z kolei spowodowałoby zalanie lokali sąsiednich. Przyjęty system rozliczania zużycia energii cieplnej nie narusza interesów lokatorów, którzy w sposób racjonalny ogrzewają swoje mieszkania, a jest mniej korzystny dla tych, którzy mają rażąco niskie zużycie energii cieplnej i bez narażania sąsiadów na nieuzasadnione koszty nie byłoby w stanie, przy takim zużyciu, sami utrzymać odpowiedniej temperatury we własnym mieszkaniu. Odnośnie uchwały nr (...), pełnomocnik pozwanej

wskazał, że parking zadaszony jest potrzebny, bo trzymanie rowerów na klatce schodowej jest zabronione. W żadnym wypadku kwota 6 000 zł nie jest wygórowana za tego typu inwestycję. Natomiast w zakresie uchwały nr (...) podał, że Wspólnota nie jest jedyną stosującą praktykę kupowania wodomierzy dla lokali na mocy uchwały. Ponadto stare urzędnictwo z uwagi na ich wyeksploatowanie mogły wskazywać błędny pomiar, co przełożyłoby się na wysokość opłat za wodę.

Odnośnie zarzutów formalnych, pełnomocnik pozwanej wskazał, że tryb głosowania był właściwy, a po każdym zebraniu właściciele są informowani o podjętych uchwałach.

W toku postępowania strony w kolejnych pismach procesowych (k. 102-104, k.111-112) podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska, także na rozprawie w dniu 21 czerwca 2018 r. przedstawiciele strony pozwanej wnieśli jak w odpowiedzi na pozew.

Wyrokiem z dnia 21 czerwca 2018 roku Sąd Okręgowy w Koszalinie I Wydział Cywilny ustalił, że uchwały nr (...), (...), (...), (...) i (...) podjęte przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w B. w dniu 6 kwietnia 2017 r., są nieważne (pkt I), zasądził od pozwanej na rzecz powódki 1000 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Powódka jest członkiem pozwanej Wspólnoty, jako współwłaściciel lokalu nr (...) w nieruchomości wspólnej, położonej przy ul. (...) w B..

W dniu 6 kwietnia 2017 r. zakończono zbieranie głosów nad uchwałami podjętymi na zebraniu Wspólnoty w dniu 27 marca 2017 r., następnie dogłosowanymi w trybie indywidualnego zbierania głosów, o czym zawiadomiono powódkę wraz ze stosownym pouczeniem w zakresie możliwości ich zaskarżenia. Wśród podjętych uchwał znajdowały się wymienione w pozwie, tj. nr (...), (...), (...), (...) i (...).

Pismem z dnia 28 kwietnia 2017 r. Zarząd Wspólnoty poinformował powódkę o upływie 5-letniego terminu legalizacji wodomierzy oraz o treści uchwały nr (...) w sprawie zakupu wodomierzy i zasad odpłatności za nie.

Powódka nie zaskarżyła w/w uchwał w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l., ale w dniu 11 sierpnia 2017 r. wniosła pozew o ich unieważnienie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzuty merytoryczne podniesione przez powódkę przeciwko wskazanym w pozwie uchwałom nr (...), (...), (...). (...) i (...), jako niezgodnym z obowiązującymi przepisami lub nie dającymi się zweryfikować z uwagi na zbyt duży stopień ich ogólności i w związku z tym budzące wątpliwości, musiały skutkować ustaleniem ich nieważności.

Sąd Okręgowy na wstępie m.in. wyjaśnił, że 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. Sąd Okręgowy wskazał również, że wytoczenie powództwa przewidzianego w art. 25 ust. 1 u.w.l. lokali służy szeroko rozumianemu zachowaniu wspólnego prawa, zmierza bowiem do uchylecia uchwały podjętej z naruszeniem prawa lub umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali, względnie umowy określającej sposób zarządu (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2005 r., III CZP 43/05, OSNC 2006/6/98). Przepis ten wyróżnia cztery rodzaje przesłanek zaskarżenia uchwał właścicieli lokali, tj.: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Każdą z tych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia uchwały.

Sąd Okręgowy nadto zauważył, że niezależnie od możliwości zaskarżenia każdej uchwały wspólnoty w w/w trybie, na zasadzie art. 189 k.p.c, każdy kto ma w tym interes prawny może żądać ustalenia nieważności (art. 58 k.c.) lub nieistnienia uchwały. Właściciele lokali nie są też ograniczeni w możliwości zmiany treści podjętej uchwały i nie ma w tym zakresie znaczenia sposób jej podjęcia.

Sąd Okręgowy wskazał przy tym, że przepis ten, aczkolwiek usytuowany w Kodeksie postępowania cywilnego, warunkuje materialnoprawne przesłanki zasadności powództwa, w którym powód domaga się sądowego ustalenia istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego, gdy ma w tym interes prawny. Sąd oddala takie żądanie, jeżeli powód nie ma interesu prawnego do jego wytoczenia, ale także wtedy, gdy nie zdoła on wykazać zasadności twierdzenia o istnieniu lub braku stosunku prawnego. Sąd I instancji podkreślił przy tym, że przyjmuje się, że powód ma interes prawny w ustaleniu wtedy, gdy w związku z zachowaniem się pozwanego uzasadnione jest ustalenie stosunku prawnego lub prawa w celu usunięcia niepewności co do określonego stosunku prawnego lub prawa. Jednakże, jeśli przepisy szczególne przewidują możliwość wywiedzenia odrębnego powództwa, które zmierza do ochrony praw powoda, to w/w przepis nie znajdzie zastosowania, a sąd musi odmówić takiemu powodowi przymiotu posiadania interesu prawnego.

Sąd Okręgowy zaakcentował przy tym, że z dotychczasowego dorobku judykatury i piśmiennictwa wynika, że pojęcie interesu prawnego należy rozumieć szeroko; na ogół zgodnie określany jest on jako potrzeba prawna implikowana sytuacja prawną, w jakiej się powód aktualnie znajduje. Decyzja sądu o wydaniu wyroku ustalającego wynika zaś ze stwierdzenia, że istnieje konieczność tego rodzaju ochrony sądowej. W świetle art. 189 k.p.c. o interesie prawnym można mówić wtedy, gdy istnieje niepewność stanu prawnego lub prawa, a strony łączy stosunek cywilnoprawny. Przy czym wymaga się, by zagrożenie to istniało nie tylko w wyobrażeniu i odczuciu powoda, lecz także obiektywnie (zob. wyrok SA w Warszawie z 22 lipca 2010 r., VI ACa 1472/09, Lex nr 785621).

Sąd Okręgowy wskazał, że powódka miała interes prawny w wytoczeniu powództwa, jakie sformułowała przeciwko pozwanej Wspólnocie. W ocenie sądu I instancji niewątpliwie bowiem czynności prawne w postaci podjętych uchwał, co do których domagała się ustalenia ich nieważności, mają wpływ na jej sytuację faktyczną i prawną, w tym także jej interes ekonomiczny, co wykazała.

Sąd Okręgowy nadmieniał, że wniesienie powództwa o ustalenie nieważności przedmiotowych uchwał jest też możliwe niezależnie od upływu 6-tygodniowego terminu do zaskarżenia ich w trybie ustawowym (art. 25 ust. 1a u.w.l), którym w tym wypadku powódka nie była związana.

W dalszej części uzasadnienia Sąd Okręgowy odniósł się do poszczególnych zakwestionowanych przez powódkę uchwał.

Sąd Okręgowy wyjaśnił przy tym, że strony nie kwestionowały faktu skutecznego podjęcia uchwał, czy też takich uchybień związanych z procedurą ich uchwalenia, brakiem quorum etc, aby można było mówić o ich nieistnieniu, zatem sąd I instancji przyjął, że możliwe było merytoryczne zbadanie podniesionych przeciwko nim zarzutów; uchwały nieistniejącej sąd nie może uchylić czy ustalić jej nieważności.

Jeśli chodzi o uchwały nr (...) i (...), Sąd Okręgowy zauważył, że wskazane przeciwko nim argumenty o niezgodności z prawem są tożsame. Obie uchwały dotyczyły bowiem przeznaczenia wskazanych w nich nadwyżek dotyczących określonych funduszy na zwiększenie funduszu eksploatacyjnego i remontowego. Sąd I instancji zgodził się z argumentacją powódki, że takie uchwały wspólnoty faktycznie godzą w jej interes, jak i pozostałych właścicieli, gdyż są niezgodne z obowiązującymi regulacjami. Sąd Okręgowy w tym zakresie podzielił argumentację powódki odnośnie naruszenia zasady wyrażonej w przepisie bezwzględnie obowiązującym, tj. art. 12 ust. 2 u.w.l., zgodnie z którym pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. Sąd I instancji podkreślił, że środki pieniężne powstałe z nadwyżek z zaliczek właścicieli pozostają ich własnością i tylko oni sami mogą zdecydować co z nimi zrobią. Sąd Okręgowy zauważył przy tym, że hipotetycznie wspólnota może zdecydować

o przeksięgowaniu nadwyżek z określonych funduszy powstałych wskutek wpłaconych nań zaliczek w danym roku obrachunkowym, ale jeśli tylko taka uchwała zostanie zaskarżona do sądu chociażby przez jednego z właścicieli, który się z nią nie zgodzi, to należy ją wyeliminować z obrotu poprzez uchylenie lub stwierdzenie nieważności, gdyż jest niezgodna z w/w przepisem ustawy. Sąd I instancji podkreślił przy tym, że zasadniczo bowiem ingerencja państwa w stosunki właścicielskie podmiotów korporacyjnych (tj. wspólnot, spółdzielni czy spółek prawa handlowego wyrażających swoją wolę w formie uchwał) jest wyjątkowa, ale jeżeli zgłoszone zostanie roszczenie mające swoje usprawiedliwienie w aktualnym porządku prawnym, sąd ma obowiązek takie powództwo uwzględnić. Sąd Okręgowy w tym zakresie powołał się na treść art. 58 k.c. Sąd I instancji wyjaśnił przy tym, że tłumaczenie pozwanej, że intencją właścicieli głosujących za w/w uchwałami było uniknięcie zwiększenia zaliczek na oba fundusze w kolejnym roku z uwagi na zaległości w płatnościach jednego z członków Wspólnoty nie może być zaakceptowane w obliczu bezwzględnego unormowania tej kwestii, zwłaszcza że przysługują pozwanej inne środki ochrony prawnej w tym zakresie, z możliwością zastosowania art. 16 u.w.l. włącznie.

Odnosnie uchwały nr (...) w zakresie obciążenia właścicieli mieszkań nieogrzewanych zimą stawką 1 zł/m miesięcznie, co miałyby obowiązywać od 1 listopada do 31 marca każdego roku, Sąd Okręgowy podzielił argumentację powódki, że postanowienia te są niezgodne z obowiązującymi przepisami, które zakładają, że właściciele płacą tyle samo, według ustalonych stawek i wskazań liczników poboru mediów, na podstawie umowy łączącej Wspólnotę z Przedsiębiorstwem Usług Komunalnych w B. w tym zakresie. Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, że jakakolwiek ingerencja w indywidualne prawo własności, a do tego w istocie sprowadza się ta uchwała, jest niedopuszczalna, gdyż o tym, ile ciepła zużyje właściciel danego lokalu i ile za to zapłaci decyduje on sam, gdyż jest to tylko i wyłącznie jego sprawą, a Wspólnota nie może w to ingerować. Sąd Okręgowy w tym zakresie odniósł się do przepisów art. 22 ust. 2 i 3 w zw. z art. 23 u.w.l. wskazując, że przepisy te nie budzą wątpliwości co do materii jaka może być przedmiotem uchwał każdej wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd Okręgowy wyjaśnił przy tym, że nie podziela argumentów pozwanej, że chodzi o „sprawiedliwy” podział kosztów związanych z ogrzewaniem lokali zimą i że właściciele, którzy w sposób nie wystarczający ogrzewają swoje mieszkania „korzystają” w ten sposób z ciepła pozostałych. Zdaniem sądu I instancji są to twierdzenia ogólnikowe i nieoparte żadnymi dowodami, a już z pewnością utrzymywanie, że tak jest w istocie godziłoby – w ocenie sądu I instancji - w zasady racjonalnego założenia, że każdy budynek musi spełniać określone normy budowlano-termiczne i trudno przyjąć, aby brak ogrzewania części lokali powodował istotne obniżenie temperatury pozostałych pomieszczeń. Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, że jeśli tak jest w rzeczywistości, to należałoby rozważyć kwestię właściwych materiałów użytych do jego izolacji w trakcie budowy czy remontu, jednakże jest to już problem związany z zarządzaniem i gospodarowaniem nieruchomością wspólną i podjęciem decyzji w tym przedmiocie, aby go rozwiązać w przyszłości. Zdaniem Sądu Okręgowego szukanie rozwiązania, jakie przyjęto w uchwale nr (...) nie jest zgodne z w/w obowiązującymi zasadami. Ponadto sąd I instancji zauważył, że w zakresie jej realizacji nie wiadomo kto miałby i na jakiej podstawie arbitralnie ustalać, które mieszkania są ogrzewane, a które nie i jak przyjmować do jakiej temperatury są one ogrzewane „właściwie”, a do jakiej nie, według tej uchwały.

Sąd Okręgowy podzielił również zarzuty powódki dotyczące zbyt ogólności uchwały nr (...) dotyczącej postanowienia o wybudowaniu zadanego parkingu na rowery za kwotę do 6 000 zł. Sąd Okręgowy wskazał, że w oparciu o treść uchwały nie jest możliwe zweryfikowanie tej inwestycji pod kątem zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zdaniem Sądu Okręgowego, uchwała taka powinna określać rzeczowy zakres planowanej inwestycji oraz kalkulację jej kosztów w sposób nie budzący wątpliwości, np. w formie odpowiednich szczegółowych załączników, aby każdy z właścicieli mógł się z nimi zapoznać i podjąć decyzję na podstawie rzetelnych danych. Zdaniem sądu I instancji w sytuacji, gdy uchwała ma charakter blankietowy, zbyt ogólny, wykluczający możliwość oceny tego, co jest jej przedmiotem, nie sposób mówić o prawidłowym podjęciu takiej uchwały, zatem zmierza ona do obejścia przepisów, skoro nie wiadomo do czego ją odnieść i jak ocenić pod kątem obowiązujących uregulowań (art. 58 § 1 k.c.). Sąd Okręgowy w tym zakresie zauważył, że w oparciu o sam zapis uchwały nie można się ustosunkować ani do sposobu ustalenia kwoty potrzebnej na zrealizowanie przedsięwzięcia wskazanego w uchwale, ani nie wiadomo kto

będzie jego wykonawcą i w jaki sposób został on wyłoniony przez Wspólnotę, nie określono też terminu wykonania zaplanowanych robót.

Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, że nie kwestionuje samej potrzeby wybudowania zadanego parkingu na rowery, jednakże w ocenie sądu I instancji właściciele powinni, podejmując uchwałę w tym przedmiocie tak ją skonstruować, aby wszyscy mogli mieć realny wpływ na jej zrealizowanie i ocenę jej wykonania. Zdaniem sądu I instancji w aktualnej ogólnikowej formie uchwałę należy uznać za nieważną w związku z naruszeniem zasad współzycia społecznego polegających na transparentnych i uczciwych zasadach związanych z gospodarowaniem i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w tym także dotyczących prawa do kontroli jednych współwłaścicieli względem drugich w zakresie zarządzania wspólnym majątkiem.

Sąd Okręgowy za nieważną z mocy prawa uznał również uchwałę nr (...). W tym zakresie sąd I instancji wyjaśnił, że w świetle art. 9 ust. 2 u.w.l. wodomierze, których ona dotyczy, służą wyłącznie do użytku wewnętrznego właścicieli poszczególnych lokali. Zatem koszt ich zakupu nie może być finansowany, nawet w części, ze środków funduszu remontowego, który służy zupełnie innym celom. Zdaniem sądu I instancji wydzielenie we wspólnocie osobnego funduszu remontowego powoduje, że środki tam zgromadzone nie mogą zostać rozdysponowane na inny sposób. W ocenie sądu I instancji wydatek na zakup wodomierzy nie należy bowiem do kategorii wydatków remontowych określonych w art. 14 pkt 2 u.w.l. Zdaniem Sądu Okręgowego wykorzystanie tych środków na inny cel nie tylko narusza ten przepis ustawy, ale także godzi w interes wspólnoty, gdyż pozbawiają środków na utrzymanie nieruchomości wspólnej w należytym stanie (zob. wyrok SA w Szczecinie z dnia 18 czerwca 2008 r., I ACa 119/08, Lex nr 468600).

Marginalnie Sąd Okręgowy nadmienił, że gdyby przyjąć, że składnikiem tzw. współwłasności przymusowej są zarówno elementy instalacji znajdujące się poza poszczególnymi lokalami, jak i elementy instalacji znajdujące się w wydzielonych lokalach (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 sierpnia 1997 r., III CZP 36/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 4), to wskazane urządzenia (wodomierze), jako nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, są nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 u.w.l., z której właściciele lokali zobowiązani są korzystać w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra (art. 13 ust. 1 u.w.l.). Wówczas ogół właścicieli mógłby podjąć uchwałę w przedmiocie sfinansowania ich zakupu. Jednakże w ocenie Sądu wydaje się, że w takiej sytuacji celowym byłoby ustalenie innego, aniżeli remontowy, funduszu z przeznaczeniem zgromadzonych na nim środków na ten właśnie cel. Pozwana nie wskazała jednak, aby taka sytuacja miała miejsce we Wspólnocie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy uznając powództwo za uzasadnione ustalił nieważność przedmiotowych uchwał.

O kosztach rozstrzygnięto w punkcie drugim, w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 k.p.c.), zasądzając od pozwanej, jako przegrywającej proces, na rzecz powódki 1 000 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które złożyła się opłata sądowa przez nią uiszczona.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w B. zaskarżając go w całości.

Wyrokowi zarzucono:

1. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c., które miało wpływ na treść orzeczenia poprzez niewłaściwą ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie wyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a ponadto poprzez dokonanie przez Sąd oceny wiarygodności zebranych w sprawie dowodów i ich analizy w sposób całkowicie dowolny w zakresie:

a) Stwierdzenia, że zaskarżone uchwały są niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa, bez wskazania jednak na konkretne sprzeczności pomiędzy treścią zaskarżonych uchwał, a normami powszechnie obowiązującego prawa;

b) Wydanie rozstrzygnięcia w sprawie z pominięciem stanowiska członków zarządu pozwanej i pominięcie dowodu z ich przesłuchania w charakterze strony na okoliczność zasadności i celowości podjęcia przedmiotowych uchwał;

c) Stwierdzenia, że Wspólnota nie może ingerować w kwestie ogrzewania lokali zimą, w sytuacji, gdy brak należytego ogrzewania lokali w sezonie zimowym przez niektórych członków Wspólnoty zagrażał bezpieczeństwu pozostałych lokali, a zatem konieczna stała się ingerencja pozwanej w tym zakresie;

d) Stwierdzeniu, że uchwała numer (...) zmierza do obejścia przepisów z uwagi na swój zbyt ogólnikowy charakter, w sytuacji, gdy uchwała ta wskazywała na cel inwestycji oraz określała jej górną granicę kwotową, nie ma zatem podstawy, aby twierdzić, że ogólnikowość uchwały w istocie zmierzała do obejścia przepisów prawa, bowiem zawierała najważniejsze postanowienia;

e) Stwierdzeniu, że zasadne byłoby sfinansowanie zakupu wodomierzy z innego, aniżeli, remontowy, funduszu, w sytuacji, gdy pozwana w istocie użyła środki finansowe na zakup wodomierzy, które następnie zostały zwrócone pozwanej przez właścicieli lokali, a zatem zakup wodomierzy nie był finansowany w całości z funduszu remontowego Wspólnoty, a jedynie pieniądze na ten cel zostały przez Wspólnotę użyte z obowiązkiem zwrotu przez właścicieli lokali;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 3 ust. 2 u.w.l. poprzez jego błędną wykładnię i stwierdzenie, że wodomierze służą wyłącznie do użytku wewnętrznego właścicieli poszczególnych lokali, w sytuacji, gdy urządzenia te, jako składnik tzw. współwłasności przymusowej, nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, wobec czego Wspólnota posiadała uprawnienie do podjęcia uchwały o ich wymianie;

3. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegający na stwierdzeniu, że uchwała o przeniesieniu nadwyżki na funduszu remontowym na kolejny rok była spowodowana chęcią zachowania płynności finansowej Wspólnoty, w sytuacji, gdy przeniesienie nadwyżki na funduszu remontowym na kolejny rok nie miało związku z chęcią utrzymania przez pozwaną płynności finansowej, a spowodowane było chęcią usprawnienia procesu gromadzenia środków Wspólnoty na cele budowlano - remontowe i wykonanie zaplanowanych remontów bez konieczności każdorazowego zbierania odpowiednich środków finansowych od członków Wspólnoty, a także bez zwiększania zaliczek na fundusz remontowy w kolejnym roku;

4. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali poprzez orzeczenie o nieważności uchwał w sytuacji, gdy zostały one zaskarżone przez powódkę po ustawowym, 6 - tygodniowym terminie.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi I instancji. Dodatkowo wniosła o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Skarżący przede wszystkim zwrócił uwagę, że Sąd I instancji jedynie ogólnikowo podał, że zaskarżone uchwały są niezgodne z przepisami prawa powszechnie obowiązującego, nie wskazując na konkretne sprzeczności podjętych uchwał z obowiązującymi przepisami.

Odnosząc się do uchwał numer (...) oraz (...), skarżący wskazał, że pozwana nigdy nie kwestionowała faktu, iż nadwyżki na obu funduszach są własnością właścicieli poszczególnych lokali. Podjęte uchwały miały na celu jedynie usprawnienie procesu gromadzenia środków finansowych na cele budowlano -remontowe Wspólnoty, a w przypadku funduszu eksploatacyjnego - także zachowanie płynności finansowej Wspólnoty z uwagi na zaległości finansowe po stronie jednego z lokatorów, przeciwko któremu wydano już nakaz zapłaty i toczy się egzekucja komornicza. Jednocześnie 60% środków z funduszu remontowego przeznaczane jest na spłatę kredytu zaciągniętego przez pozwaną na cele remontowe. Zdaniem skarżącej skoro nadwyżki na obu funduszach stanowią własność członków Wspólnoty, to możliwe jest podjęcie w drodze uchwały członków Wspólnoty decyzji o przeniesieniu przedmiotowej nadwyżki na kolejny rok. Jednocześnie skarżąca podkreśliła, że jej intencją było uniknięcie zwiększenia zaliczek na

obu funduszach w kolejnym roku, a zatem niejako „uproszczenie” procedury gromadzenia środków na funduszach. Zdaniem skarżącej wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do podejmowania decyzji o przeznaczeniu części uzyskanego majątku na określony uchwałą właścicieli cel, jeśli jest związany z zarządzaniem nieruchomością wspólną i utrzymaniem jej w należyтым stanie.

Odnosząc się do uchwały numer (...), skarżąca powołała się na treść wyroku z dnia 21 października 2014 r. wydanego w sprawie II C 1386/13 przez Sąd Okręgowy w Łodzi, w którym dopuszczono możliwość podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały, ustalającej minimalne zużycie ciepła w lokalu. Skarżąca podkreśliła, że powódka oraz kilkoro innych członków Wspólnoty nie ogrzewali swoich lokali w sezonie jesienno - zimowym. W ocenie skarżącej sytuacja, w której jeden z lokatorów nie ogrzewa swojego lokalu zimą, powoduje, że właściciele sąsiednich mieszkań, jak i mieszkań znajdujących się bezpośrednio pod i nad nieogrzewanym lokalem, w istocie partycypują w kosztach ogrzewania takiego nieogrzewanego lokalu, bowiem ciepło generowane w lokalach ogrzewanych, przyczynia się także do ogrzewania m.in. lokalu powódki, w sytuacji, gdyby także sąsiednie lokale przestały być ogrzewane w sezonie zimowym, groziłoby to możliwością uszkodzenia instalacji CO i CWU, co spowodowałoby z kolei zalanie lokali sąsiednich do lokalu strony powodowej. W ocenie skarżącej przyjęty system rozliczania zużycia energii cieplnej nie narusza interesów lokatorów, którzy w sposób racjonalny ogrzewają swoje mieszkania. System ten jest mniej korzystny tylko dla właścicieli, którzy mają rażąco niskie zużycie energii cieplnej i bez narażania sąsiadów na nieuzasadnione koszty nie byłoby w stanie, przy takim zużyciu, sami utrzymać odpowiedniej temperatury we własnym mieszkaniu. Skarżąca podkreśliła przy tym, że z uwagi na wynikający z art. 13 ustawy o własności lokali obowiązek utrzymania lokalu w należyтым stanie, pozwana ma ograniczone możliwości zmobilizowania lokatorów, nierealizujących tego obowiązku w zakresie ogrzewania lokalu zimą, do należytego dbania o swoje mieszkanie, a co za tym idzie, do zapewnienia bezpieczeństwa także innym lokatorom. W ocenie skarżącej w opisanej sytuacji nie można zatem podzielić stanowiska Sądu I instancji, jakoby podjęta uchwała była niezgodna z obowiązującymi przepisami prawa, bowiem to powódka nie realizuje swoich ustawowych obowiązków, zaniechając ogrzewania, chociażby minimalnego, swojego lokalu w sezonie zimowym. Skarżąca podkreśliła przy tym, że inicjatywa dotycząca konieczności uregulowania powyższych kwestii wynika ze strony mieszkańców, którzy nie zaniebdywali obowiązku ogrzewania swoich lokali w sezonie zimowym i nie zgadzali się na „dogrzewanie” mieszkań pozostałych lokatorów. Jednocześnie skarżąca wskazała, że kwestia ogrzewania lokali nie jest regulowana umową pomiędzy PUK a poszczególnymi właścicielami, a umową zawartą pomiędzy PUK, a pozwaną i zarówno w przypadku wodomierzy, jak i ciepłomierzy, występuje tzw. „bezwładność”, wpływająca na straty mediów, które następnie muszą zostać pokryte ze środków Wspólnoty.

Odnosząc się do uchwały numer (...) skarżąca wskazała, że nie zgadza się ze stanowiskiem Sądu I instancji, jakoby z uwagi na swój zbyt ogólnikowy charakter, uchwała miała na celu obejście przepisów. Skarżąca zwróciła uwagę, że uchwała zawierała cel i rodzaj inwestycji, a także górną granicę kwotową. Ramy planowanego przedsięwzięcia zostały zatem ogólnie określone, w związku z czym – w ocenie skarżącej - nie można zgodzić się z twierdzeniem, jakoby uchwała miała na celu obejście przepisów. Zdaniem skarżącej sam fakt, że nie zawarto w uchwale informacji na temat wykonawcy inwestycji oraz terminu wykonania robót, nie powinien wpływać na uznanie uchwały za nieważną. Skarżąca nadto podkreśliła, że konieczność wybudowania zadaszonego parkingu dla rowerów wynikała ze zgłaszanych przez członków Wspólnoty potrzeb w tym zakresie oraz wyeliminowania zagrożenia wynikającego z trzymania rowerów na klatkach schodowych, które są także drogami ewakuacyjnymi. Skarżąca nadto zaakcentowała, że parking został już wybudowany, a koszty w tym zakresie rozliczone. Uznanie uchwały za nieważną w sytuacji, gdy parking został już wybudowany, powoduje konieczność uregulowania kwestii budowy parkingu przez pozwaną na nowo, albo też rozebranie już zbudowanego zadaszonego parkingu. W ocenie skarżącej z uwagi na fakt, że inwestycja przyczyniła się ogółowi członków Wspólnoty, była wręcz zainicjowana przez mieszkańców lokali wchodzących w skład Wspólnoty, nie ma podstawy do stwierdzenia jej nieważności tylko dlatego, że nie zawierała szczegółowych parametrów inwestycji. Skarżąca podkreśliła przy tym, że pomimo że Wspólnota nie ma obowiązku ogłaszania przetargów nie oznacza to jednak, że jej członkowie nie oszukują tanich i solidnych wykonawców, a ponadto, część pracy wykonywana była przez mieszkańców bez wynagrodzenia. Nadto skarżąca zaakcentowała, że Powódka sugerując zawyżony koszt budowy wiaty rowerowej nie widziała projektu oraz wybudowanej wiaty.

Odnosząc się do uchwały (...), skarżąca zwróciła uwagę, że w orzecznictwie rozbieżne są stanowiska co do sposobu zakwalifikowania wodomierzy w odniesieniu do celu, jakiemu służą. Zdaniem skarżącej wodomierze zamontowane w poszczególnych lokalach wchodziły w skład tzw. współwłasności przymusowej. Pozwana miała zatem uprawnienie do podjęcia uchwały o zakupie wodomierzy dla wszystkich członków Wspólnoty, tym bardziej, że w przypadku zakupu większej ilości urządzeń, członkowie Wspólnoty mogli liczyć na zniżki. Powyższe miało na celu usprawnienie procesu wymiany wodomierzy, którym kończył się okres legalizacji. Skarżąca podkreśliła przy tym, że nie zgadza się z twierdzeniami Sądu I instancji, jakoby zasadne wydawało się w tym celu utworzenie innego, niż remontowy, funduszu, z którego miałby zostać sfinansowany zakup urządzeń. Skarżąca podkreśliła, Wspólnota niejako „użytyła” środki finansowe z funduszu remontowego na zakup wodomierzy, a następnie środki te zostały zwrócone pozwanej przez właścicieli lokali. W ocenie pozwanej, także w tym przypadku nie można zatem mówić o sprzeczności podjętej uchwały z przepisami powszechnie obowiązującego prawa.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji wskazując, że zarzuty pełnomocnika pozwanych, ujęte w pkt. od "a" do "e" oraz dalej w uzasadnieniu są niezgodne z stanem rzeczywistym.

Skarżąca w szczególności zakwestionowała argumentację pozwanej dotyczącą prawa własności wodomierzy wskazując, że wodomierze nie są składnikiem tzw. własności przymusowej, służą bowiem wyłącznie do użytku właściciela lokalu - w przeciwieństwie do wodomierzy oraz ciepłomierzy ogólnego sumowania zużycia mediów - które znajdują się w pomieszczeniach technicznych budynku. Powódka zwróciła również uwagę, że z uchwały nr (...) wynika, że różnica za montaż wodomierza zostanie pokryta z funduszu remontowego. W uchwale nie ma natomiast mowy o jakimkolwiek uzyczeniu czy zwrocie.

Odnosnie zarzuconego powódce naruszenia terminu do zaskarżenia uchwał wynikającego z art. 25 u.w.l. powódka wskazała, że od lat zamieszkuje w Hiszpanii a Polskę odwiedza co 1,5 lub 2 lata i tylko dzięki uprzejmości innej lokatorki budynku została poinformowana o uchwalonych uchwałach (wydruk komputerowy - w aktach sprawy). Powódka wskazała przy tym, że Zarząd posiadał informację dot. nr. Telefonu i adresu córki powódki w Hiszpanii a adres mailowy wspólnoty został "utworzony" dopiero w marcu 2016 r.

Odnosnie uchwał nr (...) powódka odwołała się do Wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 22 lutego 2001 r. (sygn. akt I Aca 1309/00) oraz art. 12 pkt. 2 Ustawy o własność lokali z 24 czerwca 1994 r. - tekst jednolity).

Odnosnie uchwały nr (...) z dnia 6.04.2017 r. powódka wskazała, że swoje zarzuty w tym zakresie uzasadniła szczegółowo w pozwie oraz w odpowiedzi pełnomocnikowi pozwanych z dnia 15.05.2018 r. Powódka dodatkowo wskazała, że nie ma możliwości powstania strat finansowych z tyt. dostarczania ciepła przez PUK w B.. Straty jakie powstały wynikają prawdopodobnie z tego, że określone osoby zamieszkujące w budynku nie płacą za używanie ciepła lub ciepłej wody.

Odnosnie uchwały nr (...) z dn. 6.04.2017 powódka wskazała, że dążyła do tego by kwota 6.000 zł nie była kwotą wymyśloną przez kogoś "z sufitu", ale by był to obraz kosztów przedstawionych przez wykonawcę a następnie rozliczony.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest uzasadniona, choć z innych przyczyn niż wskazane przez apelującego w zarzutach.

Wstępnie wyjaśnienia wymaga, że zakres kognicji sądu odwoławczego został trafnie zdefiniowany w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07 stanowiącej, że „Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania” (OSNC rok 2008, nr 6, poz. 55). W niniejszej sprawie pozwana nieważności postępowania nie zarzucała, a Sąd Apelacyjny z urzędu jej nie stwierdził. Postępowanie apelacyjne będąc odwoławczym i kontrolnym, zachowuje charakter rozpoznawczego. Przy takim założeniu sąd drugiej

instancji ma pełną swobodę jurysdykcyjną ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. W konsekwencji może, a jeżeli je dostrzeże - powinien naprawić wszystkie naruszenia prawa materialnego, niezależnie od tego, czy zostały w ogóle wytknięte w apelacji, pod warunkiem jedynie, że mieszczą się w granicach zaskarżenia (zob.: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4.10.2002 r., III CZP 62/02, OSNC rok 2004, nr 1, poz. 7). Skoro rozpoznanie sprawy w postępowaniu apelacyjnym ma charakter merytoryczny i odbywa się po raz wtóry to nie ma powodu ani potrzeby przeprowadzania z urzędu kontroli i weryfikowania wszystkich uchybień procesowych popełnionych przez sąd pierwszej instancji, ponieważ niektóre z nich "dezaktualizują się", a inne zostają "pochłonięte" lub "naprawione" w trakcie ponownego rozpoznania sprawy. Z art. 382 k.p.c. stanowiącego, że sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym wynika, że postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy. Oznacza to z kolei, że wyrok sądu drugiej instancji musi opierać się na jego własnych ustaleniach faktycznych i prawnych poprzedzonych ponowną oceną materiału procesowego.

Wykonując ten obowiązek Sąd Apelacyjny dokonał ponownej oceny przedstawionego pod osąd materiału procesowego. W wyniku tego zabiegu stwierdził, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, jednak nie wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla ustalenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia merytorycznego, wynikające ze zgromadzonego w sprawie materiału procesowego, zostały ustalone czy też ustalone należycie. Analiza uzasadnienia zaskarżonego wyroku prowadzi do wniosku, iż Sąd I instancji nie nadał właściwego znaczenia prawnego kluczowej dla rozstrzygnięcia sprawy kwestii dotyczącej charakteru roszczenia powódki, co przełożyło się na nieadekwatne w stosunku do zasadniczo niespornych okoliczności oceny prawne.

W pierwszej kolejności przypomnienia wymaga, że w przypadku ewentualnej niezgodności uchwał wspólnoty mieszkaniowej z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego, regulującymi funkcjonowanie wspólnoty, w tym tryb podejmowania przez nią czynności podstawową drogą wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli lokali z uwagi na jej niezgodność z prawem jest jej zaskarżenie w trybie art. 25 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: u.w.l.).

Wskazany przepis nie rozstrzyga wprost tego, czy normuje on powództwo o uchylenie, unieważnienie, czy też o stwierdzenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej. W tej kwestii w doktrynie występuje rozbieżność stanowisk, w judykaturze dominuje jednak pogląd, że powództwo oparte na wskazanej normie prawnej zmierza, co do zasady, do uchylenia uchwały. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 27 lutego 2001 r. (V CZ 4/01, OSNC rok 2001, nr 7-8, poz. 124) stwierdził, że: powództwo z art. 25 zmierza co do zasady do uchylenia uchwały wspólnoty. Przedmiotem tego powództwa jest żądanie uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, a więc inne ukształtowanie stosunków prawnych niż przyjęte w zaskarżonej uchwale, inaczej chodzi o zniweczenie stosunków prawnych ukształtowanych w uchwale. Ustawodawca zastosował w art. 25 sankcję względnej nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Taka uchwała jest więc ważna i skuteczna do chwili jej prawomocnego uchylenia przez sąd z mocy konstytucyjnego wyroku, z tą jednak chwilą jest traktowana jako nieważna z mocą wsteczną. Można dodać, że ustawa o własności lokali nie zawiera odpowiednika art. 42 § 2 Prawa spółdzielczego, który przewiduje bezwzględną nieważność uchwały sprzecznej z ustawą. Pomimo tego przyjmuje się, że w razie braku zaskarżenia uchwały w dopuszczalnym w ustawie terminie w wypadkach szczególnego rażącego naruszenia prawa każdemu, kto ma w tym interes prawny przysługuje roszczenie o stwierdzenie bezwzględnej nieważności uchwały na podstawie art. 58 k.c. Należy przy tym pamiętać, że zasadniczo zamiarem ustawodawcy było ograniczenie możliwości kwestionowania niezgodnych z prawem lub umową uchwał właścicieli lokali przez wprowadzenie krótkiego 6-tygodniowego terminu zawitego oraz ściśle określenie podmiotów.

Przechodząc do weryfikacji prawidłowości motywów, które legły u podstaw wydania zaskarżonego wyroku, pierwszorzędnie wskazania zatem wymaga, że powódka w niniejszej sprawie nie skorzystała z podstawowego trybu wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli lokali. Powództwo w niniejszej sprawie powódka sprecyzowała bowiem w ten sposób, że wnosiła o „unieważnienie” zaskarżonych uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej z uwagi na ich

niezgodność z prawem. Treść odpowiedzi na apelację świadczyć może na akceptację powódki dla kwalifikacji prawnej jej roszczenia dokonanej przez Sąd Okręgowy.

Powództwo w niniejszej sprawie było zatem oparte na treści art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Z uwagi na treść art. 189 k.p.c. zasadniczą dla oceny zaskarżonego rozstrzygnięcia sprawy uczynić należy kwestię interesu prawnego powódki w żądaniu stwierdzenia nieważności.

Zgodnie przyjmuje się w nauce i orzecznictwie, że norma art. 189 k.p.c. kreuje formę ochrony prawnej praw podmiotowych niewynikającą z innych przepisów prawa materialnego. Jako taka, norma ta mimo umieszczenia jej w ustawie procesowej posiada charakter materialnoprawny - przyznaje prawo do żądania szczególnej ochrony prawnej. Interes prawny w rozumieniu tego przepisu jest więc pojmowany jako przesłanka materialnoprawna powództwa o ustalenie - por. np. T Ereciński (red.), Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego, Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze, tom I Warszawa 2004 r., s 402 - 403 i tam cytowane orzecznictwo).

Powódka formułując żądanie ustalenia w oparciu o powołaną wyżej normę, ma zatem obowiązek przytoczenia (a następnie materialnoprawny obowiązek udowodnienia) okoliczności faktycznych uzasadniających istnienie po jej stronie interesu prawnego w żądaniu ustalenia (prawa do żądania ochrony przez uzyskanie wyroku ustalającego).

Interes prawny postrzega się więc z jednej strony jako przesłankę, która musi istnieć obiektywnie. Z drugiej zaś strony interes jest przesłanką warunkującą dopiero możliwość dalszego badania w procesie twierdzeń stron co do istnienia lub nieistnienia ustalanego prawa lub stosunku prawnego. Innymi słowy w przypadku stwierdzenia przez Sąd braku interesu prawnego w żądaniu ustalenia istnienia (lub nieistnienia) prawa lub stosunku prawnego, powództwo musi ulec oddaleniu bez oceny zasadności twierdzeń stron procesu co do istnienia prawa objętego żądaniami pozwu.

W orzecznictwie wskazywano wielokrotnie, że interes prawny istnieje wówczas, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (por. np. wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05, wyrok SA w Białymstoku z dnia 7 lutego 2014 r., I ACa 408/13).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego akcentuje się też, że powód ma interes prawny w żądaniu ustalenia, jeżeli powództwo o ustalenie istnienia prawa jest jedynym możliwym środkiem zapewnienia pełnej jego ochrony (wyrok z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11, OSNC 2012 r. Nr 7-8, poz. 101). Interes prawny istnieje zatem tylko wtedy, gdy powód może uczynić zadość potrzebie ochrony swej sfery prawnej przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Wyjaśniono też w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego, że interes prawny nie istnieje wówczas, gdy już jest możliwe wytoczenie innego powództwa (np. o świadczenie), chyba że ze spornego stosunku prawnego wynikają jeszcze dalsze skutki, których dochodzenie w drodze powództwa o świadczenie nie jest możliwe lub nie jest jeszcze aktualne (wyrok SN z dnia 30 października 1990 r., I CR 649/90). Zauważa się jednocześnie, że mimo istnienia prawa do żądania spełnienia świadczenia (wytoczenia powództwa o świadczenie) lub możliwości skorzystania z innego środka ochrony prawnej (np. powództwa o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego) interes prawny nie będzie wykluczony w sytuacji, gdy wyrok uwzględniający takie żądanie nie da pełnej ochrony prawnej dłużnikowi (por. np. wywody zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2015 r. III CSK 226/14).

Zatem zarówno w nauce jak i w orzecznictwie akcentuje się konieczność wykazania obiektywnej w świetle przepisów prawa (wywołanej rzeczywistym narażeniem lub zagrożeniem sfery prawnej powoda) potrzeby uzyskania wyroku ustalającego o określonej treści (por. np. H. Dolecki (red.), T. Wiśniewski (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Artykuły 1-36, wyd. komentarz do art. 189 k.p.c.).

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że podstawową drogą do wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli lokali sprzecznej z prawem jest jej zaskarżenie w trybie art. 25 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego możliwość wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały sprzecznej z prawem na podstawie przepisu szczególnego tu: art. 25 u.w.l., wyklucza możliwość realizacji ochrony prawnej na drodze powództwa o ustalenie. Sąd Apelacyjny stoi bowiem na stanowisku, że niedopuszczalne jest dokonywanie przez osobę uprawnioną wyboru powództwa o ustalenie (art. 189 k.p.c.) lub powództwa o uchylenie uchwały (art. 25 u.w.l.) jako alternatywnych środków prawnych do realizacji tego samego celu. Przyjęcie, że mimo nie skorzystania z prawa do zaskarżenia uchwał na podstawie art. 25 u.w.l. właściciel miałby prawo do odrębnego żądania ustalenia nieważności uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. w istocie czyniłoby bowiem bezprzedmiotową regulację art. 25 ust. 1 i 2 u.w.l.

W przypadku zatem, gdy strona może wystąpić z powództwem określonym w art. 25 u.w.l., powinna wykorzystywać ten właśnie tryb postępowania.

W realiach niniejszej sprawy powódka na żadnym etapie postępowania nie sformułowała żądania uchylenia zaskarżonych uchwał. Lektura pozwu i odpowiedzi na apelację wskazuje na to, iż wolą powódki, która została w tym zakresie kategorycznie ujawniona, było żądanie stwierdzenia przez sąd nieważności wskazanych uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej z uwagi na ich sprzeczność z prawem. Zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie może orzekać ponad żądanie. Związanie sądu przy wyrokowaniu żądaniem (*ne eat iudex ultra petita partium*) jest wyrazem obowiązywania w postępowaniu cywilnym zasady dyspozytywności, zgodnie z którą to powód decyduje nie tylko o wszczęciu postępowania, ale także o zakresie rozstrzygnięcia sprawy. Niedopuszczalność wyrokowania co do przedmiotu nieobjętego żądaniem oznacza niemożność objęcia rozstrzygnięciem innych roszczeń niż przedstawione przez powódkę.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny, odmiennie niż to zrobił Sąd Okręgowy, uznał, że powódka nie miała interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieważności wskazanych uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej z uwagi na ich sprzeczność z prawem na podstawie art. 189 k.p.c., skoro ochrony prawnej w tym zakresie mogła (i powinna) dochodzić na podstawie przepisu szczególnego.

W tym miejscu podkreślenia przy tym wymaga, że wytoczenie powództwa o ustalenie nieważności uchwały w ocenie orzeczniczej ma charakter środka absolutnie wyjątkowego, którego stosowanie uzasadnione jest jedynie w sytuacjach, w których uchwała rażąco narusza prawo „w stopniu nie pozwalającym z uwagi na podstawowe zasady porządku publicznego i prawnego na utrzymanie ich w obrocie”. Tak rozumianej wyjątkowości potrzeby ochrony prawnej przed skutkami spornych uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej poprzez ich skarżenie w trybie art. 189 k.p.c. w żaden sposób nie można przyjąć w niniejszej sprawie. Byłoby tak, gdyby zaskarżone uchwały np. godziły w prawa konstytucyjne obywateli, wykraczały poza materię związaną z zarządzeniem nieruchomością wspólną bądź wkraczały w dziedziny zastrzeżone dla prawa karnego, administracyjnego, finansowego itp. albo dla danej czynności przepisy prawa wprost przewidywałyby sankcję bezwzględnej nieważności (por. np. komentarz do art. 25 u.w.l. w: R.Strzelczyk, A.Turlej, „Własność lokali. Komentarz”, Wyd. C.H. Beck, W-wa 2007). W analizowanym przypadku już *prima facie* można stwierdzić, że tego rodzaju wad nie zawierają uchwały z dnia 6 kwietnia 2017 roku.

Oceniając sprecyzowane w tej sprawie powództwo Sąd Apelacyjny zauważył dodatkowo, że w trybie art. 189 k.p.c. istnieje zasadniczo możliwość kwestionowania wadliwości konkretnej uchwały lub uchwał wspólnoty mieszkaniowej wyłącznie jako tzw. uchwały nieistniejącej. W nauce i judykaturze przyjęto, że tego rodzaju konstrukcja może być wykorzystywana w celu podważenia w toku postępowania sądowego obowiązywania aktów, które w istocie tworzą jedynie pozór podjęcia uchwały organu kolektywnego (np. organu osoby prawnej). Na tle Kodeksu spółek handlowych wyróżnia się (jako przykłady tzw. uchwał nieistniejących) sytuacje, w których rzekoma uchwała powzięta miałaby być przez osoby niebędące w ogóle współnikami, czy też przypadki, gdy akt swobodnego głosowania został zakłócony przez zastosowanie wobec współników przymusu fizycznego, głosowanie nie zmierzało w ogóle do podjęcia uchwały, lub treść głosowanej uchwały jest niezrozumiała nie można jej sensu ustalić na podstawie wykładni. Wreszcie za nieistniejące uznaje się uchwały które miałyby podjęte na zgromadzeniu zwołanym bez zachowania wymaganej

procedury (poza wyjątkami przewidzianymi w ustawie), oraz jeśli zaprotokołowano uchwałę bez głosowania, wyniki głosowania zostały sfałszowane, czy też podjęto uchwałę bez niezbędnego dla jej podjęcia kworum lub głosowano (bez upoważnienia ustawowego) w sprawie nieumieszczonej w porządku obrad.

Zatem „uchwała nieistniejąca” to sytuacja, gdy wskutek naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa nie można stwierdzić by doszło do ukonstytuowania organu (forum) podejmującego uchwałę (np. wskutek zaniechania należytego zwołania zebrania), względnie - by doszło w ogóle do aktu głosowania lub też - by wynik głosowania mógł zostać uznany za wiążący. Jedynie w takiej sytuacji powoływać się można na nieistnienie uchwały, czy to w ramach zarzutu (w toczącym się postępowaniu – por. postanowienie SN z dnia 25 sierpnia 2016 r. V CSK 694/15) czy też w powództwie (czy to jako przesłanka prejudycjalna żądania czy też jako przedmiot powództwa o ustalenie).

Odnosząc te wywody do uchwał właścicieli lokali tworzących wspólnotę w rozumieniu art. 7 u.w.l. stwierdzić należy, że jedynie takie naruszenie prawa, które podważać będzie w przedstawionym wyżej rozumieniu fakt podjęcia inkryminowanej uchwały przez właścicieli może uzasadniać tezę o nieistnieniu uchwały. Zarazem poglądy wyrażane odnośnie uchwał organów osób prawnych muszą być oceniane przez pryzmat specyfiki wspólnoty mieszkaniowej jako struktury mniej rygorystycznie organizowanej i regulowanej prawnie i pozostawiającej ogółowi właścicieli znacznie większy margines swobody jeśli chodzi o zwoływanie zebrania oraz tryb podejmowania uchwał na zebraniu ogółu właścicieli czy też w drodze indywidualnego zbierania głosów (lub poprzez połączenie obu tych trybów).

Zatem dla wykazania nieistnienia uchwały ogółu właścicieli wspólnoty należy przedstawić takie okoliczności, które będą wskazywały na to, że akt funkcjonujący w obrocie jako uchwała nie może być uznany za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli.

W sprawie niniejszej powódka nie żądała ustalenia nieistnienia zaskarżonych uchwał, lecz stwierdzenia ich nieważności w związku z ich sprzecznością z prawem. Jak już wyżej wskazano inne (niż uzasadniające tezę o nieistnieniu uchwały) sprzeczności uchwały z prawem nie mogą służyć uzasadnieniu takiego żądania.

Na zakończenie wskazać należy, że z uwagi na podstawę prawną sporu bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostawała kwestia, czy powództwo zostało wniesione w terminie określonym w art. 25 ust. 2 u.w.l., czy też z uchybieniem tego terminu.

Jednak kwestia dochowania przez powódkę tego terminu budziła by uzasadnione wątpliwości. Z treści pozwu wynika bowiem, że powódka nie kwestionuje tego, że pozwany zawiadamia mieszkańców o zebraniach i ich wyniku wrzucając stosowne informacje do skrzynki pocztowej danego członka wspólnoty. Powódka ograniczyła się jedynie do wskazania, że taki sposób zawiadomienia nie może zostać uznany za skuteczny w przypadku osób, które nie mieszkają stale w danym budynku, gdyż przebywają poza granicami kraju (jak powódka) lub w innych miastach. Pozwana z kolei wskazywała, że jeżeli którykolwiek z właścicieli pozostawił inną dyspozycję (np. podała adres e-mail) lub wskazał adres do korespondencji pisma były wysyłane na wskazany przez lokatora adres. Powódka nie udostępniła pozwanej innego adresu korespondencyjnego. Skoro zatem powódka nie udostępniła pozwanej innego adresu, pod którym mogłaby odebrać korespondencję, przyjęć należy że stosowana przez wspólnotę mieszkaniową forma jej zawiadomienia o podjętych uchwałach poprzez pozostawienie informacji w skrzynce pocztowej jest prawidłowa. W tym miejscu – mając na uwadze argumenty powódki - podkreślenia wymaga, że ustawa o własności lokali nie reguluje sposobu zawiadamiania członków wspólnoty o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, np. listami poleconymi. W orzecznictwie wskazuje się, że wieloletnia i utrwalona praktyka stosowana w pozwanej wspólnotcie, polegająca na wrzucaniu informacji o treści uchwały do skrzynek listowych poszczególnych właścicieli lokali przez pracownika administratora nie narusza ustawy i pozwala na ustalenie daty zawiadomienia o podjętych uchwałach (wyrok SA w Gdańsku z 7.06.2016 r., V ACa 910/15, LEX nr 2144726).

Jak już jednak wskazano na wstępie kwestia ewentualnej daty doręczenia powódce informacji o uchwałach podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów nie miała znaczenia w niniejszej sprawie. Z uwagi na podstawę prawną

sporu powództwo podlegało oddaleniu niezależnie od tego, czy zostało wniesione w terminie określonym w art. 25 ust. 2 u.w.l., czy też po upływie tego terminu.

Reasumując, Sąd Apelacyjny uznał, że w realiach niniejszej sprawy brak było możliwości ustalenia nieważności zaskarżonych uchwał jako sprzecznych z prawem na podstawie art. 189 k.p.c., czego domagała się powódka, a Sąd Okręgowy błędnie (z naruszeniem wskazanego przepisu, co sąd odwoławczy wziął pod uwagę z urzędu) uczynił. Sąd Odwoławczy w niniejszej sprawie nie znalazł żadnych szczególnych okoliczności, które świadczyć miałyby o tym, że zaskarżone uchwały w rażący sposób naruszają podstawowe przepisy prawa, a ponadto powódka nie wykazała swojego indywidualnego interesu prawnego w niniejszej sprawie w rozumieniu art. 189 k.p.c.

Reasumując, zarzuty apelacyjne pozwanej były o tyle trafne, iż stosownie do treści art. 386 § 1 k.p.c. prowadziły do zmiany zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa.

Zmiana orzeczenia co do istoty sprawy powodowała konieczność zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Pozwana wygrała proces w całości. Jako wygrywająca, ma więc (stosownie do treści art. 98 k.p.c.) prawo do żądania zwrotu kosztów niezbędnych i celowych dla prowadzenia sprawy. Na zasadzoną z tego tytułu od pozwanego sumę składa się kwota 360 zł jako wynagrodzenie pełnomocnika procesowego. Wynagrodzenie pełnomocnika ustalono w stawce minimalnej właściwej z uwagi na przedmiot sporu stosownie do treści § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za adwokackie (Dz. U. 2015, poz. 1800).

Orzekając o kosztach postępowania odwoławczego Sąd Odwoławczy zastosował normę art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. Skoro pozwana wygrała postępowanie w instancji odwoławczej w całości, to powódka zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, winna zwrócić wygrywającej całość poniesionych w związku z postępowaniem kosztów. Na zasadzoną kwotę składa się opłata od apelacji (1000 zł) i wynagrodzenie pełnomocnika procesowego (270 zł), ustalone jako 75% stawki minimalnej właściwej dla przedmiotu sporu stosownie do treści § 10 ust 1 pkt. 2 w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 i §20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za adwokackie (Dz. U. 2015, poz. 1800).

Agnieszka Sołtyka Agnieszka Bednarek – Moraś Zbigniew Ciechanowicz