

Sygn. akt V ACa 158/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 30 stycznia 2018 r.**

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Bogdan Świerczakowski

Sędziowie: SA Ewa Klimowicz-Przygódzka

SA Marta Szerel (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Anna Łachacz

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa I. L. i J.-M. S. (1)

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 15 marca 2016 r., sygn. akt II C 157/14

**1. oddała obie apelacje;**

**2. zasądza od I. L. i J.-M. S. (1) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. kwoty po 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Marta Szerel Bogdan Świerczakowski Ewa Klimowicz-Przygódzka

Sygn. akt V ACa 158/17

## UZASADNIENIE

25 maja 2011 r. powodowie I. L., L. W. i J.-M. S. (1) wnieśli pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., w przedmiocie uchylenia uchwał z 19 kwietnia 2011 r. o numerach: (...) – w sprawie przekazania nadwyżki finansowej za rok 2010, (...) – w sprawie wyboru zarządu wspólnoty, (...) – w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością oraz ustalenia wysokości zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej, (...) – w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na fundusz remontowy, (...) – w sprawie wyboru osoby upoważnionej przez wspólnotę do zatwierdzenia wykonanych przelewów, (...) – w sprawie wyrażenia zgody na podjęcie wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z dochodzeniem należności od członków wspólnoty oraz udzielenie upoważnienia do ich wykonania, oraz uchwały nr (...) z 22 marca 2011 r. – w sprawie ustalenia zaliczki na fundusz remontowy; które łącznie zostały przesłane powodom 20 kwietnia 2011 r.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

21 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy wydał wyrok, w którym oddalił w całości powództwo i zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Zdaniem Sądu, pozew został wniesiony po upływie ustawowego terminu, tj. 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Na skutek apelacji wszystkich powodów, wyrokiem z 9 grudnia 2013 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił zaskarżony wyrok w zaskarżonym zakresie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, pozostawiając Sądowi Okręgowemu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd Apelacyjny uznał, iż uchwały zostały zaskarżone w przepisany terminie. Z uwagi na fakt, iż I. L. wniosła apelację tylko co do dwóch uchwał, tj. nr (...) i (...), zaskarżony wyrok został uchylony tylko co do tej części w odniesieniu do jej osoby. Natomiast, jeśli chodzi o pozostałych powodów, zaskarżyli oni cały wyrok, dlatego też na mocy złożonej przez nich apelacji doszło do uchylenia zaskarżonego wyroku w całości.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy, wyrokiem z 15 marca 2016 r. Sąd Okręgowy umorzył postępowanie w części dotyczącej powództwa L. W., oddalił powództwa J.-M. S. (1) i I. L. oraz zasądził od powodów J.-M. S. (1) i I. L. na rzecz pozwanej kwoty po 300 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie I. L. i L. W. są właścicielami stanowiących odrębną własność lokali mieszkalnych nr (...) w budynku mieszkalnym położonym przy ul. (...) w W., jak i tym samym są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W.. Z kolei, powód J.-M. S. (1) od 9 sierpnia 2012 r. nie jest już właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w W.. Obecnie właścicielem tego mieszkania jest jego małżonka – M. S. (2). W wyniku głosowania przeprowadzonego na zebraniu właścicieli lokali pozwanej 19 kwietnia 2011 r. zostały podjęte uchwały nr (...), (...), (...), (...), (...) i (...) większością oddanych głosów. Natomiast 22 marca 2011 r. została podjęta uchwała nr (...), wobec której głosowanie zostało przeprowadzone w drodze indywidualnego zbierania głosów. Uchwała ta dotyczyła ustalenia zaliczki na fundusz remontowy, w oparciu o podjętą decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 7 marca 2011 r. Za jej podjęciem oddano 58,02% głosów. 20 kwietnia 2011 r. powodowie zostali powiadomieni o uchwaleniu powyższych uchwał.

W takim stanie faktycznym, ustalonym na podstawie wskazanych dokumentów, Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Odwołując się do art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali Sąd wskazał, że właściciel lokalu ma prawo zaskarżyć uchwałę do sądu, ze względu na jej sprzeczność z przepisami prawa, z umową właścicieli lokali lub jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź w inny sposób narusza jego interesy. Przedmiotowe powództwo może być skierowane przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie sześciu tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia zawiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zebrania głosów. Zachowanie przez powodów powyższego terminu do zaskarżenia uchwał zostało przesądzone orzeczeniem Sądu Apelacyjnego z 9 grudnia 2013 r.

Sąd pierwszej instancji na mocy art. 203 w zw. z art. 355 k.p.c. umorzył postępowanie w części dotyczącej powództwa L. W. z uwagi na fakt cofnięcia przez nią pozwu, na co pozwana wyraziła zgodę.

Sąd oddalił powództwo J.-M. S. (1) stwierdzając, iż powód utracił przymiot właściciela lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w W., od 9 sierpnia 2012 r., co nie było kwestionowane. W momencie utraty przymiotu właściciela lokalu pozwanej wspólnoty powód utracił legitymację czynną do skarżenia uchwał pozwanej. Jedynie właściciel lokalu ma do tego interes prawny. Sąd wskazał, że skoro powód J.-M. S. (1) nie jest członkiem wspólnoty i nie jest właścicielem żadnego lokalu w tej wspólnocie, nie było żadnych podstaw, zarówno prawnych, jak i faktycznych, do merytorycznego rozpatrzenia sprawy w stosunku do powyższego powoda, z uwagi na utratę przez niego legitymacji czynnej, co powoduje oddalenie powództwa. Bez znaczenia przy tym jest okoliczność, że powód miał legitymację czynną w dacie wnoszenia pozwu a przymiot właściciela utracił w toku procesu. Sąd ocenia bowiem okoliczności uprawnienia do żądania określonego w pozwie na datę wyrokowania.

Oddaleniu podlegało także powództwo I. L., która ostatecznie zaskarżyła uchwały nr (...) z 22 marca 2011 r. oraz nr (...) z 19 kwietnia 2011 r. i tylko te dwie uchwały były przedmiotem merytorycznego badania przez Sąd. Zdaniem Sądu, zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, aby skutecznie dochodzić uchylenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej, strona powodowa powinna przede wszystkim udowodnić, iż uchybienia formalne dotyczące podjęcia uchwały miały wpływ na ich treść. W toku postępowania nie zostało zaś wykazane, iż powołane uchybienia formalne miały wpływ na treść przedmiotowych uchwał. Nie została także w postępowaniu wykazana druga przesłanka umożliwiająca skuteczne dochodzenie uchylenia uchwały wspólnoty, mianowicie naruszenie zasad prawidłowej gospodarki i naruszenie interesu współwłaścicieli. Przeciwnie, wykazane zostało, że potrzeba prawidłowej gospodarki w przedmiotowej nieruchomości nakazywała podjęcie w trybie pilnym remontów, na które pozwana nie miała zgromadzonych odpowiednich środków, co spowodowało konieczność podjęcia uchwały o dodatkowej zaliczce na cele remontowe. Zgromadzenie odpowiednich kwot na te remonty wynikało z potrzeby gospodarczej, potwierdzonej decyzjami władz nadzoru budowlanego. Sąd Okręgowy podkreślił, że uchwała nr (...) z 22 marca 2011 r. została podjęta w szczególnych okolicznościach, tj. w oparciu o decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 7 marca 2011 r., nakazującą przeprowadzenie w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W. ciągu prac remontowych. Sąd zauważył, iż co do ich części został nadany rygor natychmiastowej wykonalności ze względu na ochronę życia ludzkiego i mienia, tj. w zakresie wymiany instalacji odgromowej i instalacji elektrycznej, zapewnienia wentylacji i szczelności przewodów kominowych w kotłowni oraz w zakresie remontu kotłów gazowych ze szczególnym uwzględnieniem komór spalania. Decyzja ta została utrzymana w mocy przez (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, na skutek złożonego odwołania przez powodów. Sąd uznał, iż dążenie większości właścicieli lokali do zapewnienia korzystania z ciepłej wody nie może być oceniane jako naruszenie przepisów prawa, jak i zasad prawidłowej gospodarki. W ocenie Sądu, potrzeba podjęcia uchwały nr (...) jest bezdyskusyjna, z uwagi na wymienione decyzje, świadczące jednoznacznie o nałożonym nakazie na pozwaną, dotyczącym przeprowadzenia wymaganych remontów w budynku przy ul. (...) w W.. Opinie współwłaścicieli o możliwości innego rozwiązania problemu niesprawnej kotłowni pozostają jedynie ich opiniami, wobec decyzji administracyjnych.

Nadto, Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów powodów dotyczących naruszenia art. 17 w zw. z art. 14 ustawy o własności lokali i z art. 58 k.c. przy uchwaleniu uchwały nr(...) Wskazał, iż przepis art. 17 nie ma w ogóle zastosowania odnośnie do podejmowania uchwał w zakresie zaliczek na fundusz remontowy przez właścicieli lokali a stanowi o odpowiedzialności wspólnoty w stosunku do osób trzecich, nie zaś o odpowiedzialności poszczególnych właścicieli lokali w stosunku do wspólnoty. Zgodnie zaś z art. 13 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu obciążony jest poza ciężarami dotyczącymi utrzymania jego lokalu, również wydatkami związanymi z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Ponadto, Sąd podkreślił, iż skarżona uchwała naruszająca słuszne interesy powoda musi być przede wszystkim osadzona w realiach faktycznych konkretnej sprawy. W niniejszej zaś sprawie powódka nie zakwestionowała korzyści, jakie będą nieść przeprowadzone remonty w budynku mieszkalnym ul. (...) w W.. Nadto, powódka nie udowodniła, iż wspomniane korzyści będą dużo mniejsze, niż ciężary, jakie poniosła obecnie i jakie poniesie w przyszłości. Dlatego też Sąd nie podzielił zdania powódki, iż zaskarżone uchwały naruszają jej interes.

Odnosząc się do wniosków powodów o otwarciu zamkniętej rozprawy stwierdzono, że nie zachodziły ku temu okoliczności. Powód J.-M. S. (1) został prawidłowo wezwany na rozprawę w charakterze strony. Z uwagi na fakt, iż wezwanie nie zostało odebrane przez powoda, mimo dwukrotnie awizowanej przesyłki pocztowej, uznano je za doręczone. Natomiast, zawiadomienie o rozprawie skierowane do pełnomocnika powoda zostało prawidłowo doręczone, co powoduje, że był on prawidłowo reprezentowany na ostatniej rozprawie. Nadto podkreślono, że wobec oddalenia powództwa J.-M. S. (1) z powodu braku legitymacji procesowej nie było potrzeby przeprowadzania dowodu z jego przesłuchania. Argumenty zaś powódki I. L. o nieuprzedzeniu o tym, że będzie zeznawać w charakterze strony, w ocenie Sądu nie powodują, aby czynność ta była wadliwa i aby miała powodować otwarcie rozprawy na nowo.

O kosztach postępowania postanowiono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelacje od tego wyroku wywiedli powodowie J.-M. S. (1) i I. L..

Powód zaskarżył wyrok w części go dotyczącej, tj. w punkcie II w całości i w części punktu IV. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

- naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na rozstrzygnięcie, dokonane w wyniku, m.in.:

1) niezastosowania art. 192 pkt 3 k.p.c., stanowiącego, że zbytec w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy oraz błędnego zastosowania art. 316 k.p.c. i w związku z tym bezpodstawnego przyjęcia, że powód sprzedając swój lokal mieszkalny po wniesieniu pozwu utracił legitymację procesową i tym samym zaistniała przesłanka procesowa unicestwiająca jego roszczenie;

2) nierozpoznania istoty sprawy (art. 386 § 4 k.p.c.) poprzez zaniechanie zbadania materialnej podstawy żądania pozwu i w konsekwencji całkowite pominięcie merytorycznych zarzutów powoda;

3) naruszenia art. 133 § 3 k.p.c., który stanowi, że jeżeli ustanowiono pełnomocnika procesowego lub osobę upoważnioną do odbioru pism sądowych, doręczenia należy dokonać tym osobom;

4) niezastosowania art. 225 k.p.c. w wyniku błędnego zastosowania art. 316 § 1 k.p.c. poprzez niezasadne przyjęcie, że żadne istotne okoliczności nie ujawniły się dopiero po zamknięciu rozprawy;

- a także niewłaściwe zastosowanie prawa materialnego w postaci uchybień polegających na pominięciu przepisów, które powinny zostać zastosowane, a w szczególności:

1) niezastosowanie art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali dla oceny prawidłowości podjęcia uchwały pozwanej (...) z 22 marca 2011 r.;

2) niezastosowanie art. 58 § 1 i 2 k.c. dla oceny skuteczności prawnej zapisu (...) umowy ustanowienia odrębnej własności lokali z 26 września 2005 r., który stanowił podstawę podjęcia zaskarżonej uchwały pozwanej (...) z 22 marca 2011 r.;

3) niezastosowanie art. 98 § 1 k.p.c. dla oceny prawidłowości podjęcia (...) uchwały pozwanej nr (...) z 19 kwietnia 2011 r., którego wykonanie zostało wstrzymane postanowieniem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 25 stycznia 2012 r.;

4) niezastosowanie art. 58 § 1 i 2 k.c. dla oceny prawidłowości podjęcia (...) uchwały pozwanej nr (...) z 19 kwietnia 2011 r.;

5) wydanie wyroku, którego część narusza art. 31.2 Konstytucji RP;

6) niezastosowanie art. 18 ust. 1 i 3 ustawy o własności lokali dla oceny prawidłowości podjęcia uchwały pozwanej nr (...) z 19 kwietnia 2011 r.;

7) niezastosowanie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali dla oceny prawidłowości podjęcia uchwały pozwanej nr (...) z 19 kwietnia 2011 r., która powierza czynności zarządu osobom, które w myśl (...) umowy ustanowienia odrębnej własności lokali z 26 września 2005 r. nie mają uprawnienia do dokonywania czynności zarządu zwykłego, czyli czynności zarządu funkcjonalnego;

8) niezastosowanie art. 30 ust. 1 ustawy o własności lokali dla oceny prawidłowości podjęcia uchwały pozwanej nr (...) z 19 kwietnia 2011 r., która dotyczy zatwierdzenia planu gospodarczego pozwanej.

Wskazując na powyższe powód wniósł o uchylenie zaskarżonych części wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej; ewentualnie – o zmianę zaskarżonych części wyroku i uchylenie zaskarżonych uchwał pozwanej oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powódka zaskarżyła wyrok w części jej dotyczącej, tj. w części punktu III, odnoszącej się do uchwały pozwanej (...) z dnia 22 marca 2011 r., oraz w części punktu IV. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

- naruszenie prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na rozstrzygnięcie, w szczególności:

1) naruszenie art. 187 § 1 pkt 2 k.c., który nie nakłada na powódkę obowiązku przytoczenia w pozwie prawidłowej podstawy prawnej dochodzonego roszczenia i tym samym zaniechanie przez sąd pierwszej instancji rozważenia alternatywnej podstawy prawnej do uwzględnienia powództwa w ramach przedstawionego stanu faktycznego sprawy;

2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnej analizy całego materiału dowodowego i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przez bezzasadne pominięcie dowodów prowadzących do wniosków odmiennych;

3) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. polegające na braku wskazania przyczyn, dla których sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej dowodowi z dokumentu w postaci umowy ustanowienia odrębnej własności lokali z 26 września 2005 r., zawierającej zapis(...), który zdaniem strony powodowej był nieważny z mocy prawa na podstawie art. 58 k.c., a także braku wskazania przyczyn, dla których sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej dowodowi z dokumentu w postaci zaskarżonej uchwały pozwanej nr (...) z 22 marca 2011 r., której treść sama w sobie dowodzi sprzeczności z prawem (art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali) oraz braku pełnego i prawidłowego wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku, tj. braku zajęcia stanowiska, czy do zaskarżonej uchwały pozwanej nr (...) z 22 marca 2011 r. mają zastosowanie podniesione przez stronę powodową przesłanki materialnoprawne zawarte w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali;

- a także naruszenie prawa materialnego polegające na niewłaściwym jego zastosowaniu, tj. na pominięciu przepisów, które powinny zostać zastosowane, w szczególności:

1) niezastosowanie art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali do oceny prawidłowości uchwały pozwanej nr (...) z 22 marca 2011 r.;

2) niezastosowanie art. 58 § 1 i 2 k.c. do oceny skuteczności prawnej zapisu (...) umowy ustanowienia odrębnej własności lokali z 26 września 2005 r., który stanowił podstawę podjęcia zaskarżonej uchwały pozwanej nr (...) z 22 marca 2011 r.;

3) niewłaściwe zastosowanie art. 17 ustawy o własności lokali jako podstawy prawnej żądania pozwu;

4) niewłaściwe zastosowanie art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali jako podstawy prawnej żądania pozwu;

5) wydanie wyroku, którego część narusza art. 31.2 Konstytucji RP.

Wskazując na powyższe powódka wniosła o uchylenie zaskarżonych części wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej; ewentualnie – zmianę zaskarżonych części wyroku i uchylenie zaskarżonej uchwały oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie obu apelacji oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania i zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Obie apelacje podlegają oddaleniu.

Słuszne są zarzuty, iż Sąd pierwszej instancji nie odniósł się do argumentacji dotyczącej skuteczności prawnej zapisu (...) umowy ustanowienia odrębnej własności lokali z 26 września 2005 r., który stanowił podstawę podjęcia zaskarżonej uchwały pozwanej nr (...) z 22 marca 2011 r. Nie oznacza to jednak, że apelacje podlegały uwzględnieniu.

W szczególności, nie zachodziła podstawa do uchylenia zaskarżonego wyroku. Nieodniesienie się bowiem przez sąd do wszystkich zarzutów merytorycznych nie oznacza z reguły nierozpoznania istoty sprawy, jeżeli zbadano materialną podstawę żądania pozwu, co – zdaniem Sądu Apelacyjnego – miało miejsce w niniejszej sprawie. Ponadto, uchylenie wyroku na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. nie ma charakteru obligatoryjnego. Sąd drugiej instancji obowiązany jest bowiem rozważyć w granicach zaskarżenia cały materiał procesowy, wszystkie okoliczności istotne w sprawie oraz ustalić podstawę faktyczną wyroku, a także samodzielnie wyjaśnić jego podstawę prawną.

Odnosząc się do zarzutów zawartych w apelacji powoda a dotyczących naruszeń prawa procesowego stwierdzić należało, że nie było podstaw do zastosowania art. 192 pkt 3 k.p.c. w związku ze zbyciem przez powoda lokalu w toku procesu. Przepis ten, stosownie do którego z chwilą doręczenia pozwu zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa objętych sporem nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy, nie dotyczy bowiem sytuacji, jaka miała miejsce w sprawie niniejszej. Przedmiotem sporu nie był lokal, którego właścicielem był wcześniej powód, ale uchwała wspólnoty mieszkaniowej, której członkiem był powód do czasu zbycia lokalu. Jak wskazuje orzecznictwo, przepis powyższy należy traktować ściśle, co oznacza, że jego dyspozycją objęta jest rzecz lub prawo, które jest przedmiotem postępowania. W konsekwencji, przepis ten nie dotyczy szczególnych uprawnień związanych z przynależnością do określonej struktury organizacyjnej i dotyczących funkcjonowania tej struktury, jak to ma miejsce w odniesieniu do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej (tak Sąd Apelacyjny w wyroku z 6 grudnia 2016 r., VI ACa 1002/15, Lex nr 2238288). Regulacja przepisu art. 192 pkt 3 k.p.c. jest całkowicie nieadekwatna do problematyki uchwały wspólnoty mieszkaniowej (tak też Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z 16 stycznia 2015 r., I ACa 1492/14, Lex nr 1658915).

Nie zachodził zatem w sprawie wyjątek od reguły określonej w art. 316 § 1 k.p.c., a więc przyjmowania za podstawę wyrokowania stanu istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy. Słusznie zatem Sąd Okręgowy stwierdził, że – co do zasady – z chwilą zbycia lokalu powód J.-M. S. (1), jako były właściciel lokalu, utracił legitymację do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, która wiąże się z członkostwem we wspólnocie. Rozważyć jednak należało, czego Sąd pierwszej instancji nie uczynił, czy mimo zbycia lokalu w pewnym zakresie powód nie zachował tej legitymacji z uwagi na interes w zaskarżeniu uchwały wpływającej na jego prawa i obowiązki. Interes taki mógłby zachodzić jedynie wtedy, gdyby zaskarżona uchwała dotyczyła praw majątkowych byłego właściciela lokalu z okresu, gdy był on jeszcze członkiem wspólnoty, wiążąco regulując jego sytuację prawną i nie miał on innej możliwości obrony swych praw (por. odpowiednio, wyrok Sądu Najwyższego z 7 lutego 2006 r., IV CSK 41/05, OSP 2006/9/108). Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w okolicznościach faktycznych sprawy stwierdzić należało, że – mimo zbycia lokalu we wspólnocie – powód zachował legitymację do zaskarżenia uchwały nr(...) z 22 marca 2011 r. Nałożyła ona bowiem na niego, podobnie jak i na powódkę, obowiązek majątkowy, nadal aktualny, co zostało wykazane w niniejszym postępowaniu. Na mocy bowiem powyższej uchwały powód został zobowiązany do zapłaty kwoty 10.400 zł na rzecz wspólnoty, a sprawa w tym przedmiocie toczy się między stronami przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie, pod sygn. akt II C 550/12, czego pozwana nie kwestionowała. W tym tylko zakresie uznać należało, że zachodzi wyjątek od zasady z art. 316 § 1 k.p.c. Odnośnie do dalszych uchwał skarżonych przez powoda odstępstwo takie nie znajduje uzasadnienia. Powód bowiem nie wykazał, aby – poza wymienioną uchwałą – pozostałe przez niego kwestionowane uchwały (nr (...) i (...)) dotyczyły jego praw majątkowych, wiążąco regulując jego obecną sytuację prawną. Dodać można – odnośnie do (...)uchwały nr (...) że o zasadzie ponoszenia kosztów procesu decydują właściwe przepisy postępowania, które stosuje sąd każdorazowo orzekając w sprawie. Stąd postanowienie uchwały o obciążeniu z góry kosztami określonej osoby jest irrelevantne prawnie. Celem postępowania uregulowanego w art. 25 ustawy o własności lokali jest wyeliminowanie z obrotu uchwał sprzecznych z prawem. Z powyższego nie wynika jednak możliwość wdrożenia tego rodzaju postępowania przez podmiot nielegitymowany czynnie, a wykazywanie legitymacji nie może się odbywać poprzez wykazywanie wadliwości uchwały (tak Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z 26 października 2012 r., I ACa 572/12, Lex nr1236093). Stąd też brak było podstaw do rozważania konkretnych zarzutów apelacji powoda dotyczących pozostałych uchwał, poza uchwałą nr (...) z 22 marca 2011 r. Okoliczność, iż w toku postępowania doszło do zabezpieczenia powództwa w zakresie wykraczającym poza powyższą uchwałą, nie ma istotnego znaczenia, bowiem do zabezpieczenia wystarczające jest uprawdopodobnienie roszczenia i interesu prawnego w udzieleniu zabezpieczenia, zaś wydając wyrok sąd ocenia całokształt zgromadzonego w sprawie materiału

dowodowego, zgodnie z zasadami oceny dowodów. Ponadto, w dacie orzekania przez Sąd Apelacyjny w przedmiocie zabezpieczenia powód pozostawał jeszcze członkiem wspólnoty.

Słusznie wskazał powód w apelacji, że stosownie do art. 133 § 3 k.p.c., jeżeli ustanowiono pełnomocnika procesowego lub osobę upoważnioną do odbioru pism sądowych, doręczeń dla strony należy dokonywać tym osobom. Stąd też również wezwanie strony do stawiennictwa celem przesłuchania winno być doręczone ustanowionemu pełnomocnikowi, czego w sprawie niniejszej Sąd Okręgowy nie uczynił. Nie oznacza to jednak, iż doszło do naruszenia przepisów, które miało wpływ na rozstrzygnięcie sprawy. Prawdłowo bowiem Sąd pierwszej instancji stwierdził, że dowód z przesłuchania powoda nie był istotny w sprawie. Spór dotyczący uchwały nr (...) z 22 marca 2011 r. ma charakter prawny i zasadza się na ocenie ważności zapisu (...) umowy ustanowienia odrębnej własności lokali z 26 września 2005 r. Dowód z przesłuchania stron dopuszczany być powinien zaś wtedy, gdy materiał dowodowy został wyczerpany lub też w danej sprawie w ogóle brak środków dowodowych, a fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy nie zostały wyjaśnione. Taka sytuacja w niniejszym postępowaniu nie zachodziła. Oceny tej nie zmienia fakt, iż Sąd Okręgowy przesłuchał w charakterze strony powódkę, która stawiała się na rozprawie.

Nie został też naruszony art. 225 k.p.c., gdyż żadne istotne w sprawie okoliczności nie ujawniły się po zamknięciu rozprawy.

Również zarzuty apelacji powódki, dotyczące naruszeń prawa procesowego, nie skutkowały uwzględnieniem apelacji.

Nie doszło do naruszenia art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c. a Sąd pierwszej instancji rozpoznał sprawę w ramach powołanej przez powodów podstawy faktycznej, odwołując się zarówno do art. 25 ustawy o własności lokali, jak i innych przepisów, które były przez strony powoływane w trakcie postępowania lub mogły mieć znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Jak wskazano wyżej, istotnie, Sąd Okręgowy pominął dowód z dokumentu w postaci umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu z 26 września 2005 r. oraz nie rozważył zarzutu nieważności zapisu (...) tej umowy, jednak nie jest to brak, który dyskwalifikowałby zaskarżone orzeczenie i uniemożliwił jego kontrolę instancyjną (art. 328 § 2 k.p.c.). Poza tym dokumentem Sąd nie pominął istotnych w sprawie dowodów i zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest niezasadny. Zarzut ten mógłby być skuteczny jedynie wówczas, gdyby skarżąca wykazała uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, Lex nr 172176). Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmienna ocena niż ocena sądu (tak T. Ereciński (w:) Komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego, Część pierwsza, Postępowanie rozpoznawcze, t. 1, „Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis”, Warszawa 2004, s. 496; por. też orz. Sądu Najwyższego z 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, niepubl.).

Podstawowe okoliczności faktyczne sprawy, czyli podjęcie uchwał o określonej treści, w tym uchwały nr (...) z 22 marca 2011 r. skutkującej określonym obciążeniem powodów w związku z nakaznym remontem budynku, w którym znajdowały się ich lokale, a także status powodów – I. L., jako członka wspólnoty, oraz J.-M. S. (1), jako byłego członka wspólnoty, nie były kwestionowane. Ustalenia te Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, uzupełniając je o ustalenie – poczynione na podstawie zgromadzonego już przed Sądem Okręgowym materiału dowodowego, że 26 września 2005 r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa ustanowienia odrębnej własności lokali, w wyniku której powstała pozwana wspólnota, a stronami aktu był zarówno powód J. S., jak i powódka I. L. (k. 8v.). W (...) tej umowy postanowiono, w szczególności, że wydatki związane z remontami części wspólnych poszczególnych budynków oraz wydatki związane z korzystaniem z części wspólnych poszczególnych budynków ponoszone będą przez właścicieli lokali znajdujących się w danym budynku; wobec czego wydatki te będą ewidencjonowane i rozliczane osobno niezależnie od innych wydatków związanych z zarządem nieruchomością wspólną (k. 16v.). Treść powyższego zapisu oraz zawarcie samej umowy nie były przez strony kwestionowane. Poza sporem pozostaje również, że przedmiotowa wspólnota składa się z dwóch budynków, położonych przy ul. (...), a w każdym z budynków jest po 6 lokali, przy czym łączna suma udziałów w nieruchomości wspólnej właścicieli lokali z budynku (...) jest wyższa niż właścicieli z budynku (...), w którym lokal posiada powódka a posiadał powód (k. 12-13) (akt notarialny z 26 września 2005 r. – k. 8-20).

W takim stanie faktycznym uznać należało, iż słusznie Sąd pierwszej instancji stwierdził, że powództwo nie podlegało uwzględnieniu.

Powodowie wnieśli jednoznacznie o uchylenie określonych uchwał, a zatem podstawę ich żądań stanowił art. 25 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W sprawie nie wniesiono o ustalenie nieważności uchwały, ani o ustalenie nieistnienia uchwały.

Na gruncie art. 25 ust. 1 powołanej ustawy ocenie podlegała ostatecznie jedynie uchwała nr (...) z 22 marca 2011 r. Tylko tę uchwałę objęła zakresem zaskarżenia w apelacji powódka I. L.. Również tylko odnośnie do tej uchwały wykazana została ograniczona legitymacja czynna powoda J. S..

Uchwałą nr (...) z 22 marca 2011 r., podjętą z uwagi na decyzję z 7 marca 2011 r. Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla (...) W., nakazującą pozwanej usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości w budynku przy ul. (...) w W. poprzez wykonanie, między innymi, robót polegających na wymianie instalacji odgromowej i elektrycznej, zapewnieniu wentylacji i szczelności przewodów kominowych w kotłowni oraz remoncie kotłów gazowych, którym to obowiązkom nadano rygor natychmiastowej wykonalności, ustalono dodatkową zaliczkę z tytułu funduszu remontowego płatną jednorazowo w wysokości 100 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej każdego z lokali usytuowanych w budynku przy ul. (...) (uchwała – k. 21).

Wbrew zarzutom apelacji obojga powodów, w okolicznościach faktycznych sprawy nie ma podstaw do uchylenia powyższej uchwały. Nie zachodzą bowiem przesłanki, przewidziane art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, a kwestionowana uchwała nie jest niezgodna z przepisami prawa ani z umową właścicieli, ani nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani w inny sposób nie narusza interesów właściciela lokalu, w szczególności powodów.

Przedmiotowa uchwała została podjęta wobec nakazu administracyjnego natychmiastowego przeprowadzenia określonych prac. Stosowną decyzję władz budowlanych (k. 62-63) zaskarżyli, w szczególności, I. L. i J.-M. S. (1), lecz ich odwołanie nie zostało uwzględnione a kwestionowaną decyzję utrzymał w mocy (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego (k. 64). Niewątpliwie zatem na pozwaną nałożono obowiązek, który powinna wykonać i to w interesie wszystkich członków wspólnoty, zwłaszcza powodów zamieszkujących w budynku, w którym stwierdzono nieprawidłowości zagrażające życiu ludzkiemu i mieniu. Z tych względów nie można uchwały uznać za naruszającą zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani za naruszającą interesy właściciela lokalu. Nie jest to także uchwała sprzeczna z umową właścicieli, a wręcz podjęta zgodnie z jej zapisami, w szczególności z umową z 26 września 2005 r.

Uchwała ta, wbrew zarzutom powodów, nie jest też niezgodna z przepisami prawa. Nie jest słuszny pogląd powodów o nieważności zapisu (...) umowy z 26 września 2005 r. na podstawie art. 58 k.c., ani jego sprzeczności z art. 12 ustawy o własności lokali.

Jak przyjmuje judykatura, przepis art. 12 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali ma charakter dyspozytywny, czyli względnie obowiązujący, a zatem dopuszczalne jest zawarcie między współwłaścicielami umowy zmieniającej zasady korzystania z nieruchomości określone w art. 12 ust. 1 oraz zasady udziału w pożytkach i przychodach, jak również w podziale wydatków i ciężarów, zmieniającej reguły określone w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Podstawę prawną takiej umowy stanowią art. 206 i 207 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 16 września 2015 r., III CSK 446/14, Lex nr 1816593; podobnie Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 3 czerwca 2015 r., I ACa 1535/14, Lex nr 1768743). W sprawie niniejszej doszło do zawarcia właśnie takiej umowy. Nie ma wątpliwości, że z jednego budynku w pozwanej wspólnocie korzystają faktycznie właściciele lokali znajdujących się w tym budynku, zaś z drugiego budynku – właściciele lokali w nim się znajdujących. Przy takim podziale do korzystania wspólnej nieruchomości istniały zatem uzasadnione podstawy, by wydatki i ciężary związane z utrzymaniem każdego z budynku ponosili właściciele korzystający z tego budynku, czyli właściciele lokali znajdujących się w danym budynku. O tym właśnie postanowiono w(...) umowy z 26 września 2005 r., a czynność ta nie jest



sprzeczna z ustawą, nie ma na celu obejścia ustawy ani nie jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Należy raczej argumentować za jej zgodnością z takimi zasadami. Podkreślenia przy tym wymaga, że zasady ustanowione w powyższym postanowieniu umowy były podstawą podjęcia uchwały nr(...) z 22 marca 2011 r., ale stanowią także podstawę dalszych uchwał podejmowanych w pozwanej wspólnotcie. Z materiału sprawy wynika, że w 2015 r. podjęto uchwałę dotyczącą remontów w budynku przy ul. (...), a zaliczką na ten cel obciążono właścicieli lokali znajdujących się w tym budynku, a więc nie – powodów (k. 674).

Sąd pierwszej instancji nie orzekł na podstawie art. 13 ust. 1, ani art. 17 ustawy o własności lokali. Powołał te przepisy w uzasadnieniu wskazując wyraźnie, że przepis art. 17 ustawy nie ma w ogóle zastosowania odnośnie do podejmowania uchwał w zakresie zaliczek na fundusz remontowy przez właścicieli lokali, zaś art. 13 ustawy reguluje obowiązki członków wspólnoty mieszkaniowej, w szczególności względem wspólnoty.

Uchwała nr (...) z 22 marca 2011 r. w sposób oczywisty nie narusza przepisu art. 31 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, w którego wyniku, że każdy jest obowiązany szanować wolności i prawa innych i nikogo nie wolno zmuszać do czynienia tego, czego prawo mu nie nakazuje. Kwestionowana uchwała została podjęta większością głosów, w zakresie kompetencji przysługujących wspólnotcie, zgodnie z zawartą przez właścicieli, w tym powodów, umową, którą też właściciele mogą zmienić. Poza tym, każda uchwała podjęta przez wspólnotę może zostać zaskarżona przez właściciela lokalu a wówczas podlega badaniu przez sąd. Zatem niesłuszny jest zarzut, że jedni właściciele uchwalili poważne zobowiązanie tylko innych właścicieli. Gdyby to zobowiązanie nie było uzasadnione, uchwała mogłaby zostać podważona, jednak w sprawie niniejszej nie miało to skutecznego miejsca.

Zważywszy na powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając na rzecz wygrywającego pozwanego koszty zastępstwa procesowego, według stawki minimalnej przewidzianej w § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (270 zł), w częściach równych od każdego z powodów, stosownie do art. 105 § 1 k.p.c., z uwagi na łączące powodów współuczestnictwo formalne (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z 20 stycznia 2017 r., I CZ 105/16, a także z 19 lutego 2014 r., V CZ 10/14). Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania wyższej stawki niż minimalna, mimo złożonego przez pełnomocnika pozwanego spisu kosztów. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie zachodziły podstawy z art. 109 § 2 k.p.c. do przyznania wynagrodzenia powyżej stawki minimalnej, zaś wysokość umówionego wynagrodzenia nie jest wiążąca dla sądu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 16 lutego 2012 r., V CZ 107/11). Poza tym, w razie żądania uchylenia w jednym postępowaniu kilku uchwał wspólnoty mieszkaniowej, podstawę zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego stanowi stawka minimalna, niezależnie od liczby zaskarżonych uchwał (por. uchwała Sądu Najwyższego z 25 czerwca 2009 r., III CZP 40/09, OSNC 2010/2/26).

Marta Szerel Bogdan Świerczakowski Ewa Klimowicz-Przygódzka