

Sygn. akt V ACa 1413/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Bernard Chazan

Sędziowie: SA Paulina Asłanowicz (spr.)

SO (del.) Zuzanna Adamczyk

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 6 czerwca 2017 r., sygn. akt IV C 1286/16

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyła § 2 i § 4 uchwały numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w W. i zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w W. na rzecz A. M. kwotę 577 zł (pięćset siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**
- 2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w W. na rzecz A. M. kwotę 470 zł (czterysta siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.**

Paulina Asłanowicz Bernard Chazan Zuzanna Adamczyk

**Sygn. akt V ACa 1413/17**

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 7 listopada 2017 roku, skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w W. A. M. wniosła o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty numer (...) z dnia 21 marca 2016 roku w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

W piśmie procesowym z dnia 8 marca 2017 roku powódka sprecyzowała powództwo i wniosła o uchylenie uchwały numer (...) w zakresie jej § 2 i 4.

**Wyrokiem z dnia 6 czerwca 2017 roku Sąd Okręgowy w Warszawie** oddalił powództwo i zasądził od A. M. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w W. kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Powyższy wyrok wydany został w oparciu o następujące ustalenia i rozważania prawne:**

A. M. jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...) przy ulicy (...) w W..

Na dzień 21 marca 2016 roku zostało zwołane zebranie właścicieli lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ulicy (...) w W.. O powyższym zostali zawiadomieni właściciele. Zostały im przesłane projekty uchwał.

Na zebraniu tym oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów została podjęta uchwała numer (...) o treści:

§ 1. Właściciele lokali nieruchomości położonej w W. przy ulicy(...), nr (...) (dalej (...)), wyrażają zgodę i upoważniają Zarząd Wspólnoty do wystąpienia na drogę sądową przeciwko D. S., Z. Ł., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) s.c. oraz ich wszelkim następcom prawnym (dalej łącznie jako (...)) z tytułu roszczeń za wady nieruchomości wspólnej położonej w W. przy ulicy (...), po uprzednim zawarciu umów cesji roszczeń z właścicielami lokali we Wspólnocie.

§ 2. 1. Tworzy się „Fundusz celowy – sądowy” na pokrycie kosztów postępowania sądowego w przedmiocie dochodzenia roszczeń Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. za wady nieruchomości wspólnej.

2. Właściciele lokali dokonywać będą wpłat na „Fundusz celowy - sądowy” w kwocie 1,17 zł (słownie: jeden złoty siedemnaście groszy) za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, płatnej do 10-go każdego miesiąca, z tym zastrzeżeniem, że pierwsza rata wpłacona zostanie w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały. Wpłaty będą dokonywane przez okres 12 miesięcy.

3. Koszty postępowania, o którym mowa w § 2 ust. 1, tj. wszelkie koszty opłat sądowych, ekspertyz, wynagrodzenia pełnomocnika procesowego, specjalistów (biegłych) oraz konsultacji eksperckich, będą pokrywane z utworzonego funduszu celowego „Fundusz celowy - sądowy”.

4. W przypadku poniesienia przez Wspólnotę niższych kosztów niż planowane lub w przypadku wyegzekwowania kosztów sądowych od Dewelopera lub w sytuacji zawarcia ugody z Deweloperem, pozostała nadwyżka zostanie zwrócona Członkom Wspólnoty proporcjonalnie do wniesionych opłat poprzez przeksięgowanie nadwyżki na poczet przyszłych opłat tytułem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej lub na życzenie indywidualne Członków Wspólnoty - przelewem zwrotnym na wskazany rachunek bankowy Członka Wspólnoty.

§ 3. 1. Właściciele, którzy nie dokonali cesji roszczeń mogą dochodzić zwrotu kosztów usunięcia wad nieruchomości od Dewelopera indywidualnie na drodze sądowej.

2. Właściciele lokali Wspólnoty zobowiązują się pokryć koszty usunięcia wad fizycznych nieruchomości wspólnej, stosownie do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

3. Naliczenia zostaną dokonane na „Fundusz celowy na pokrycie kosztów usunięcia wad nieruchomości wspólnej”,

4. Wysokość kosztów usunięcia wad nieruchomości wspólnej zostanie ustalona w odrębnej uchwale Wspólnoty, po przeprowadzeniu szacunkowej wyceny kosztów usunięcia wad.

5. Właściciele lokali Wspólnoty mogą zwolnić się z obowiązku wpłat na „Fundusz, celowy na pokrycie kosztów usunięcia wad nieruchomości wspólnej” przez zawarcie ze Wspólnotą umowy cesji roszczeń na Wspólnotę, przysługujących Członkowi Wspólnoty w stosunku do Dewelopera z tytułu wystąpienia wad fizycznych nieruchomości wspólnej.

6. Po uprawomocnieniu się wyroku sądowego w przedmiotowej sprawie, członkowie Wspólnoty, którzy nie scedowali swoich uprawnień na Wspólnotę, będą zobowiązani do wpłat na „Fundusz celowy na pokrycie kosztów usunięcia wad nieruchomości wspólnej” przypadającej na każdego z nich części kwoty ustalonej na podstawie odrębnej uchwały Wspólnoty, stosownie do wielkości swoich udziałów w nieruchomości wspólnej.

7. W przypadku, gdy zasądzona i wyegzekwowana od Dewelopera kwota nie pozwoli na naprawę zgłoszonych wad, zostanie podjęta uchwała Wspólnoty, która ustali wysokość naliczeń dla wszystkich Członków Wspólnoty na „Fundusz remontowy”.

§ 4. Szczegółowe, kwoty naliczeń należności, o których mowa w § 2 ust. 2 niniejszej uchwały, zostaną przekazane właścicielom lokali na piśmie wraz z określeniem terminu wymagalności w terminie 14 dni od dnia podjęcia uchwały.

§ 5. Uchyła się uchwałę nr (...) z dnia 01 października 2011 r. w części dotyczącej pokrycia kosztów usunięcia wad nieruchomości wspólnej.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.”

Za przyjęciem w/w uchwały głosowali właściciele posiadający 55,35% udziałów, przeciw 9,64%.

O podjętej uchwale wszyscy członkowie wspólnoty zostali powiadomieni listownie. A. M. otrzymała zawiadomienie w dniu 27 września 2016 roku.

W wyniku przeprowadzonej ekspertyzy stwierdzono występowanie wad fizycznych w budynku numer (...) przy ulicy (...). Ustalono, że koszt naprawy wyniesie 4401154,32 zł.

Pozwem z dnia 25 października 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ulicy (...) w W. skierowanym przeciwko Z. Ł. i D. S. wniosła o zapłatę 2612619 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie całokształtu materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy.

Sąd I – ej instancji wskazał, że powódka podniosła sprzeczność zaskarżonej uchwały z przepisem art. 22 u.o.w.l., lecz na sprzeczność uchwały z tym przepisem nie powołała się w pozwie, a dopiero w dalszej części procesu, już po upływie terminu do wystąpienia z pozwem o uchylenie uchwały. W związku z tym Sąd Okręgowy stwierdził, że przewidziana w przepisie art. 25 u.o.w.l. prekluzja dotyczy tylko terminów do wytoczenia powództwa, a zatem nie sposób przyjąć, że istnieje możliwość nieograniczonego w czasie powoływania nowych podstaw zaskarżenia tylko pod warunkiem samego wytoczenia powództwa we wskazanym w powyższym przepisie terminie.

Niezależnie od powyższego Sąd I – ej instancji stwierdził, że zaskarżona uchwała nie została podjęta z naruszeniem art. 22 u.o.w.l. Zgodnie z przepisem art. 22 ust. 3 pkt 3 u.o.w.l. czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu jest ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu. Dochodzenie roszczeń odszkodowawczych z tytułu wad fizycznych bądź prawnych, jakie ma nieruchomość wspólna, mieści się w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną. W związku z tym utworzenie funduszu celowego na pokrycie kosztów postępowania sądowego o odszkodowanie z tytułu wad fizycznych, jakie ma nieruchomość wspólna, jest ustaleniem opłat na pokrycie kosztów zarządu, a zatem wymaga uchwały wspólnoty. Stąd zarzut powódki w tym zakresie Sąd Okręgowy uznał za niezasadny.

Natomiast o sprzeczności z interesem właściciela można mówić wtedy, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, lecz jest dla członka niekorzystna z gospodarczego, czy też z osobistego punktu widzenia. Bezsporny między stronami pozostawał fakt istnienia wad, ich zakres oraz odpowiedzialność za nie dewelopera. Sporna pozostawała wartość napraw tych wad, te jednak pozwana wykazała przedkładając opinię rzeczoznawcy.

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwana, podejmując zaskarżone uchwały, niewątpliwie działała w obronie wspólnego dobra oraz chroniła interesy właścicieli lokali. Sąd I – ej instancji zatem stwierdził, że skoro pozwanej rzeczywiście przysługują roszczenia przeciwko deweloperowi, co zostało uprawdopodobnione przez stronę pozwaną w toku niniejszego postępowania, to podjęcie wspomnianych uchwał było niejako działaniem, do którego pozwana była zobligowana na mocy art. 13 u.o.w.l. Pozwana nie ma środków wystarczających do dokonania wszystkich napraw, część z nich, te najpilniejsze zostały już wykonane, co wynika ze stanowiska pozwanej. Stąd wystąpienie z pozwem przeciwko deweloperowi jest niezbędne i konieczne. Naprawianie tych wad z własnych środków, czy środków członków Wspólnoty, bez podjęcia próby wygzekwowania ich od dewelopera, stanowiłoby naruszenie zasad prawidłowego zarządu i sprzeczne byłoby z interesem właścicieli lokali. Podobnie sprzeczne z tym interesem byłoby zaciągnięcie kredytu, jak w piśmie z dnia 8 marca 2017 roku postulowała powódka.

Zaznaczył przy tym Sąd Okręgowy, iż art. 14 u.o.w.l. stanowi, iż na koszty zarządu nieruchomością wspólną składają się w szczególności: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatki na utrzymanie porządku i czystości, wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy. Rodzaje kosztów składających się na koszty zarządu nieruchomością wspólną wskazane w tym przepisie stanowią jedynie koszty przykładowe, o czym świadczy użycie przez ustawodawcę słowa w szczególności. Zatem do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczane będą także wydatki na inne cele, które nie zostały wymienione w art. 14, jeżeli są związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Zaliczyć do nich należy wydatki związane z procesem o odszkodowanie z tytułu wad fizycznych, jakie ma nieruchomość wspólna. Pozwana, chcąc pokryć wydatki wynikające z przyjęcia zaskarżonej uchwały, postanowiła utworzyć fundusz celowy na pokrycie kosztów postępowania.

W związku z powyższym Sąd I – ej instancji wskazał, że obowiązek uiszczania opłat związanych z lokalem proporcjonalnych do udziału w nieruchomości wspólnej obciąża właściciela lokalu, stanowiąc immanentną cechę prawa własności. Obowiązek ten nie może być zatem uznany za element pokrzywdzenia właściciela. Skoro zaliczki na fundusz celowy stanowią koszty zarządu nieruchomością wspólną, to nałożenie obowiązku ich uiszczenia na wszystkich właścicieli lokali nie może prowadzić do obiektywnego naruszenia interesu, którekolwiek z nich.

Powódka w toku niniejszego procesu podnosiła, że właściciel, który nie dokona cesji wierzytelności, w oparciu o uchwałę będzie musiał uiścić zarówno zaliczki na fundusz celowy, jak również później pokryć koszty usunięcia wad nieruchomości wspólnej. Jednakże zdaniem Sądu Okręgowego uchwała stwarza właścicielowi prawo wyboru. Właściciel może zwolnić się od obowiązku ponoszenia kosztów usunięcia wad nieruchomości wspólnej, gdy dokona cesji wierzytelności. Nie ulega wątpliwości, iż w interesie ogółu właścicieli jest, by wszyscy oni dokonali cesji wierzytelności, to pozwoli bowiem dochodzić od dewelopera zwrotu całej należności potrzebnej do usunięcia wad rzeczy wspólnej przy poniesieniu takich samych kosztów. Przy tak wysokim roszczeniu wysokość opłaty będzie stała i wynosiła maksymalną kwotę 100000 zł. Wystąpienie z większym żądaniem nie spowoduje wzrostu opłaty sądowej, a dochodzenie przez każdego członka wspólnoty oddzielnie roszczeń sprzeczne byłoby z ich interesami. Musieliby oni samodzielnie ponosić wysokie koszty wydatków na opinię biegłych.

Wydatkowanie, jak tego chce powódka, całego funduszu remontowego na usunięcie wad, byłoby zaś zdaniem Sądu Okręgowego zachowaniem niefrasobliwym i niegospodarnym. Nie można wykluczyć bowiem potrzeby dokonania napraw, które mogą wystąpić chociażby w związku z nagłym zdarzeniem, jak silne opady deszczu, burze, silny wiatr, czy pożar. Konieczne jest wtedy szybkie uruchomienie środków zgromadzonych jako fundusz remontowy. W ocenie Sądu I – ej instancji usuwanie wad ze środków funduszu remontowego, aby spełniało przesłankę gospodarności, może dotyczyć tylko usunięcia wad o charakterze pilnym, tj. takich, które w krótkim czasie mogłyby prowadzić do pogłębienia się wad.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy stwierdził że w niniejszej sprawie nie zachodzi znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Dlatego też stanowisko powódki Sąd I – ej instancji uznał za nieuzasadnione.

Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo podlegało oddaleniu także z tego powodu, że powódka zaskarżyła jedynie część uchwały Wspólnoty. Sąd w ramach kontroli przewidzianej przez art. 23 - 25 u.o.w.l. nie jest zaś uprawniony do częściowego uchylecia uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik postępowania.

**Apelację od tego wyroku wniosła powódka**, zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

**I.** naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 25 ust. 1 u.o.w.l. poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, iż powódka była zobligowana w terminie 6 tygodni do wskazania wszystkich podstaw zaskarżenia, podczas gdy powódka była uprawniona do powołania nowych podstaw zaskarżenia po upływie terminu 6 tygodni;

**II.** naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art.23 - 25 u.o.w.l. poprzez ich błędną wykładnię, polegającą na uznaniu, iż w ramach kontroli tych przepisów powódka nie jest uprawniona do żądania uchylecia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej w części.

**III.** naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 22 u.o.w.l., polegające na uznaniu, iż Wspólnota Mieszkaniowa jest uprawniona do podjęcia uchwały nakładającej obowiązek uiszczania zaliczek na fundusz celowy - sądowy przez wszystkich właścicieli lokali, w sytuacji gdy część właścicieli lokali nie dokonała cesji roszczeń na Wspólnotę Mieszkaniową z tytułu wad fizycznych w nieruchomości wspólnej;

**IV.** naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 14 u.o.w.l., polegające na uznaniu, iż do kosztów zarządu nieruchomością wspólną zaliczyć należy wydatki związane z procesem o odszkodowanie z tytułu wad fizycznych, jakie ma nieruchomość wspólna;

Zważywszy na te zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku Sądu I - ej instancji poprzez uchylecie uchwały nr 4/2016 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 21 marca 2016 roku w części, tj. w zakresie § 2 i związanego z nim § 4 i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem I - ej instancji. Ponadto powódka domagała się zasądzenia od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości prawem przewidzianej w postępowaniu przed Sądem II - ej instancji.

**W odpowiedzi na apelację** pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz od powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w wysokości trzykrotności stawki minimalnej.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie. W prawidłowo ustalonym stanie faktycznym, który Sąd Apelacyjny podziela w całości, Sąd Okręgowy dokonał jego niewłaściwej oceny prawnej na kilku poziomach – terminowości zgłoszonych zarzutów, dopuszczalności zgłoszonego roszczenia o uchylecie uchwały w części, jak i samej zgodności uchwały z interesem powódki.

Wobec doprecyzowania przez powódkę zarzutu naruszenia przez zaskarżoną uchwałą prawa przez podanie, że chodzi o sprzeczność z art. 22 u.o.w.l. dopiero w toku niniejszego postępowania w pierwszej kolejności rozstrzygnięcia wymaga, czy określony przez ustawodawcę w art. 25 ust. 1 u.o.w.l. termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej stwarza prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, powodującą ich bezskuteczność w razie zgłoszenia ich po terminie ustawowym. Sąd Apelacyjny podziela te poglądy judykatury, które nie upatrują w terminie do zaskarżenia uchwały, prekluzji w zakresie powoływania podstaw zaskarżenia (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 kwietnia 2011 roku, I CSK 540/10, Lex numer 846542), tym bardziej, że w niniejszej sprawie powódka już w pozwie powołała się na to, że zaskarżona uchwała narusza nie tylko jej interes, ale także ustawę o własności lokali, a w dalszym toku

postępowania jedynie rozwinęła te twierdzenia, wskazując konkretną normę prawną, z którą sprzeczności upatrywała w zaskarżonej uchwale.

Sąd Apelacyjny dopuszcza także co do zasady możliwość zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej w części. Należało w tym zakresie posłużyć się dorobkiem judykatury na gruncie uchwał spółek prawa handlowego, który opowiada się za kwestionowaniem części uchwał pod warunkiem, że ten ich fragment ma charakter autonomiczny i nie jest powiązany z pozostałymi postanowieniami uchwały (tak min. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 grudnia 2007 roku, V CSK 350/07, Legalis numer 156426). Także na gruncie prawa spółdzielczego za dopuszczalne uznaje się częściowe uchylenie uchwały w sytuacji, gdy zachodzi niezgodność z prawem niektórych tylko jej postanowień. Uchwała podlega uchyleniu w części, w której postanowienia nie są zgodne z prawem, chyba że z okoliczności wynika, iż bez tych postanowień uchwała w ogóle nie zostałaby podjęta (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 1999 roku, I CKN 1088/97, OSNC z 1999 roku, Nr 11 poz.193). W ocenie Sądu Apelacyjnego powyższy pogląd znajduje także zastosowanie w przypadku powództwa opartego na art. 25 u.o.w.l.

Stanowisko dotyczące możliwości częściowego zaskarżenia i uchylenia uchwały wspólnoty wyraził również Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 23 września 2014 roku (V ACa 463/14, Lex numer 1602890), w którym rozważał kwestię, czy w wyniku zaskarżenia jedynie części uchwały, termin do wytoczenia powództwa o uchylenie pozostałej jej części ulega niejako zawieszeniu, a tym samym dopuścił możliwość zaskarżenia wyłącznie części uchwały wspólnoty. Podobnie Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 23 maja 2014 roku (I ACa 1157/13, Legalis numer 993650) wskazał, że warunkiem zaskarżenia uchwały wspólnoty w części jest jej charakter autonomiczny tj. czy może funkcjonować w obrocie prawnym samodzielnie, niezależnie od pozostałych części uchwały, a w dalszej kolejności, czy bez kwestionowanych zapisów uchwały w takim kształcie w ogóle zostałaby podjęta.

W związku z tym należy stwierdzić, że powódka była uprawniona do zaskarżenia jedynie § 2 i 4 uchwały numer (...), tym bardziej, że regulują one samoistną i niezależną od zawartych w pozostałych paragrafach uchwały kwestię funduszu celowego – sądowego. Pozwana nie wykazała zaś, że tylko rozwiązanie zawarte w § 2 uchwały warunkowało podjęcie działań polegających na wystąpieniu na drogę sądową przeciwko deweloperowi z roszczeniami z tytułu wad nieruchomości wspólnej, na które zgoda wyrażona została w § 1 uchwały. Zresztą z twierdzeń stron zawartych w apelacji i odpowiedzi na apelację wynika, że sprawa sądowa została przez Wspólnotę zainicjowana i jest prowadzona bez egzekwowania wpłat na poczet utworzonego funduszu celowego.

Odnosnie podniesionych przez powódkę zarzutów merytorycznych wobec zaskarżonej części uchwały, które podlegały rozpoznaniu w całej rozciągłości w pierwszej kolejności wskazać należy, iż zagadnienie dochodzenia roszczeń przeciwko wykonawcy z powodu wad fizycznych budynku, w tym części wspólnych nieruchomości, nie jest sprawą związaną z zarządem nieruchomością wspólną (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 15 października 2008 roku, I CSK 118/08, Lex numer 658169 oraz z dnia 29 sierpnia 2013 roku, I CSK 705/12, Lex numer (...)). Taka ocena tych roszczeń legła u podłoża poglądu, iż wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej. Uprawnienia te może jednak nabyć w drodze umowy cesji od właścicieli lokali (tak Sąd Najwyższy w uchwałach z dnia 23 września 2004 roku, III CZP 48/04, OSNC z 2005 roku, nr 9, poz. 153, z dnia 21 grudnia 2007 roku, III CZP 65/07, Legalis numer 90107 i z dnia 29 stycznia 2014 roku, III CZP 84/13, Legalis numer 748857).

Niemniej jednak w takiej sytuacji sporne jest, czy dochodzenie nabytych roszczeń z tytułu wad fizycznych nieruchomości mieści się w zakresie zarządzaniem nieruchomością wspólną w stosunku do wszystkich właścicieli. Przelew wierzytelności regulują bowiem przepisy prawa cywilnego i jego dokonanie jest autonomiczną decyzją stron umowy cesji. W konsekwencji w orzecznictwie pojawiają się poglądy, że w odniesieniu do dochodzenia roszczeń z tytułu wad fizycznych nieruchomości wspólnej podejmowanie uchwał przez wspólnotę mieszkaniową w stosunku do właścicieli, którzy ich cesji na wspólnotę nie dokonali, jest bezprzedmiotowe z tego względu, że nie jest to w tym zakresie w ogóle sprawa związana z zarządzaniem nieruchomością wspólną na tle ustawy o własności lokali. Zatem w sytuacji nieprzeniesienia roszczeń na wspólnotę przez wszystkich właścicieli obciążenie wszystkich opłatami na poczet dochodzenia roszczeń nie należy do kompetencji członków wspólnoty mieszkaniowej. Na gruncie tej koncepcji musi

to prowadzić do wniosku, iż podjęcie uchwały w sprawie nie należącej do kompetencji właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej jest niezgodne z przepisami prawa tj. z art. 22 ust. 2 i 3 u.o.w.l. Właściciele lokali mogą być bowiem zobowiązani tylko do ponoszenia kosztów i wydatków związanych z utrzymaniem własnego lokalu oraz związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej określonych w art. 12, art. 14 oraz art. 13 u.o.w.l., a nie do pokrycia kosztów procesu prowadzonego w celu dochodzenia roszczeń, które im samym przysługują (tak Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z dnia 13 marca 2014 roku, I ACa 772/13, nie publ.).

Nawet zaś przy przyjęciu dominującego stanowiska judykatury wyrażonego w powołanych wyżej uchwałach, że dokonane cesje roszczeń związanych z wadami fizycznymi nieruchomości wspólnej powodują przejście uprawnień właścicieli lokali w zakres zarządu wspólnoty mieszkaniowej, posiadającej w tym zakresie zdolność prawną, to nałożenie obowiązku dokonywania wpłat na fundusz związany z kosztami procesu wytoczonego w oparciu o przelane roszczenia na wszystkich właścicieli, niewątpliwie narusza interesy właścicieli nie zawierających umów cesji (tak Sąd Apelacyjny w Lublinie w powołanym wyżej wyroku z dnia 13 marca 2014 roku, I ACa 772/13 i Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 19 stycznia 2016 roku, I ACa 1463/15, Legalis numer 1409725).

Istotne w tym kontekście jest bowiem to, że – jak wynika z treści pozwu wniesionego przez Wspólnotę przeciwko wspólnikom spółki cywilnej, która sprzedała udziały w nieruchomości wspólnej (k. 24 – 33) – przedmiotem tego procesu są jedynie wierzytelności o odszkodowanie nabyte drogą cesji w wysokości 57,09%, a nie pełne koszty usunięcia wad części wspólnych budynku. Doszło zatem do naruszenia interesu powódki, która zobligowana została do współfinansowania kosztów wytoczonej sprawy sądowej, w której jej roszczenia nie są przedmiotem rozpoznania.

O ile ma przy tym rację Sąd Okręgowy, że powódka ma wybór pomiędzy dokonaniem cesji a obowiązkiem poniesienia kosztów usunięcia wad, to w sytuacji nieprzeniesienia na Wspólnotę swoich roszczeń została zmuszona do finansowania procesu, który nie doprowadzi do pokrycia kosztów usunięcia wad w udziale na nią przypadającym. Zresztą z mocy § 3 spornej uchwały właściciele, którzy nie dokonali cesji roszczeń, zostali zobowiązani do pokrycia kosztów usunięcia wad fizycznych nieruchomości stosowanie do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Konkluzja o sprzeczności zaskarżonej części uchwały numer (...) z interesem powódki stanowi podstawę uchylenia zaskarżonej uchwały w oparciu o przepis art. 25 ust. 1 u.o.w.l. Odmienne rozstrzygnięcie Sądu I - ej instancji narusza ten przepis, co trafnie zarzuciła powódka w apelacji.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny uznał, iż apelacja zasługuje na uwzględnienie i na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok zgodnie z wnioskiem apelacji, uchylając § 2 i 4 uchwały numer (...). Konsekwencją zmiany wyroku i uwzględnienia powództwa była zmiana orzeczenia o kosztach procesu i zasądzenie tych kosztów od pozwanej na rzecz powódki na mocy art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. poz. 1800) w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia pozwu.

Wobec uwzględnienia apelacji w całości Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanej Wspólnoty na rzecz powódki koszty procesu za II - ą instancję na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 i § 10 ust. 1 pkt 2 powołanego Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku (Dz.U. poz. 1800 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia apelacji w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Paulina Aslanowicz Bernard Chazan Zuzanna Adamczyk