

Sygn. akt VI ACa 378/14

POSTANOWIENIE

Dnia 6 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Aldona Wapińska /spr./

Sędzia SA Agata Zając

Sędzia SO (del.) Andrzej Turliński

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. M. i M. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 12 września 2013 r.,

sygn. akt XXV C 957/12

postanawia:

1/ sprostować w zaskarżonym wyroku oznaczenie strony pozwanej każdorazowo na: „Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W.” w odpowiednim przypadku;

2/ uchylić zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym i umorzyć postępowanie w zakresie żądania uchylenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 16 maja 2012 r. co do § 2 zdanie pierwsze i drugie;

3/ zasądzić od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz M. M. kwotę 6,45 zł (sześć złotych czterdzieści pięć groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania za drugą instancję.

VI ACa 378/14

UZASADNIENIE

Powodowie P. M. i M. M. w pozwie wniesionym w dniu 28 czerwca 2012 r. wystąpili o uchylenie na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali dwóch uchwał właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w W., tj. uchwały nr (...) w zakresie dotyczącym § 2, § 3 i § 12 oraz uchwały nr (...) w całości. Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu powodowie podnieśli, iż zaskarżone uchwały naruszają prawa i interesy powodów jako współwłaścicieli jednego z lokali. Powodowie zarzucili, iż uchwała nr (...) w sprawie uchwalenia regulaminu porządku domowego w § 2 w sposób nieuzasadniony narusza prawo własności powodów, w taki sam sposób nakłada także na

powodów odpowiedzialność za zachowanie innych osób. Natomiast uchwała nr (...) dotycząca jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy narusza prawa powodów w ten sposób, iż mają oni obowiązek uiszczenia 25 zł za każdy metr powierzchni lokalu mieszkalnego, ponieważ zdaniem powodów nie jest uzasadnione obciążanie ich tą opłatą liczoną od powierzchni mieszkania, które nie stanowi części nieruchomości wspólnej. Zaznaczyli, iż właściciele lokali bez względu na ich powierzchnię korzystają w takim samym zakresie z części wspólnych nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 30 lipca 2012 r. powodowie dokonali cofnięcia pozwu w zakresie roszczenia o uchylenie uchwały nr (...) w części dotyczącej § 3 i § 12.

Postanowieniem z dnia 15 stycznia 2013 r. Sąd umorzył postępowanie w zakresie roszczenia o uchylenie uchwały nr (...) w części dotyczącej § 3 i § 12.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wносиła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 12 września 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił podjętą przez właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w W. uchwałę nr (...) z dnia 16 maja 2012 r. w zakresie § 2 co do zdania pierwszego i drugiego, oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

P. M. i M. M. są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W..

Pismem z dnia 18 maja 2012 r., doręczonym dnia 30 maja 2012 r. powodowie zostali zawiadomieni przez zarząd pozwanej Wspólnoty o podjęciu przez Wspólnotę uchwał objętych żądaniem pozwu.

Uchwała nr (...) dotyczyła uchwalenia regulaminu porządku domowego. W § 2 tej uchwały ustalono, iż właściciel lokalu ma obowiązek informowania Wspólnoty o wynajęciu lokalu (lub udostępnieniu na innej podstawie do korzystania innym osobom) i ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania, zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z jego lokalu. Użytkownik lokalu ponosi także odpowiedzialność za przestrzeganie przez te osoby niniejszego regulaminu i zobowiązany jest do zapoznania tych osób z regulaminem. Zmiana przeznaczenia lokalu z mieszkalnego na inny sposób wykorzystania niż na cele mieszkaniowe, może nastąpić wyłącznie z zachowaniem wymogów obowiązującego prawa i wymaga powiadomienia Wspólnoty.

Natomiast uchwała nr (...) r. dotyczyła dokonania jednorazowej wpłaty na konto funduszu remontowego i w jej § 1 ustalono, iż właściciele lokali podejmują decyzję o dokonaniu jednorazowej wpłaty w wysokości 25 zł za każdy metr powierzchni zajmowanego lokalu celem sfinansowania prac remontowych ujętych w planie gospodarczym na 2012 r.

Sąd Okręgowy uznał za pełnowartościowy materiał dowodowy dokumenty przedstawione w niniejszej sprawie przez strony, ponieważ ich autentyczność, jak i zawartość, nie budziły wątpliwości i nie były kwestionowane przez żadną ze stron.

Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu zarządzania nieruchomościami uznając, iż przeprowadzenie tego dowodu jest bezprzedmiotowe, albowiem okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu mają w istocie charakter bezsporny i wynikają z treści przedstawionych w sprawie dokumentów.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie częściowo, tj. w zakresie żądania uchylenia uchwały nr (...) podlegało uwzględnieniu w części, natomiast w odniesieniu do uchwały nr (...) podlegało oddaleniu w całości.

Sąd ten wskazał, iż stosownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej do Sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Analizując treść uchwały nr (...) w zakresie jej § 2 Sąd pierwszej instancji doszedł do wniosku, iż częściowo nie została ona powzięta zgodnie z obowiązującymi przepisami i dodatkowo narusza interesy powodów. W ocenie tego Sądu co do zasady należy podzielić pogląd, iż możliwe jest ustalenie zwiększonych stawek zaliczek w odniesieniu do lokali pełniących inne funkcje niż mieszkalne (użytkowe), gdyż wynika to z art. 12 ust. 3 cytowanej ustawy, przy czym –zgodnie z treścią tego przepisu – zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej jest możliwe wyłącznie wówczas, gdy uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Dlatego też nie ulega wątpliwości, iż Wspólnota Mieszkaniowa jest uprawniona do domagania się od właściciela danego lokalu informacji na temat ewentualnej zmiany przeznaczenia i sposobu korzystania z lokalu, w szczególności zmiany przeznaczenia z mieszkalnego na użytkowy, albowiem tego rodzaju informacja może mieć wpływ na ustalenie wysokości opłat związanych ze współkorzystaniem z nieruchomości wspólnej, wpływa na zakres uciążliwości i zwiększenia kosztów wynikających z użytkowania lokalu np. dla celów działalności gospodarczej. Z tej przyczyny Sąd Okręgowy uznał, iż zaskarżona uchwała nr (...) w § 2 w zakresie zdania trzeciego nie narusza przepisów prawa ani też interesów powodów. Sąd wskazał, iż Wspólnota Mieszkaniowa jest uprawniona do uzyskania informacji o ewentualnej zmianie przeznaczenia lokalu, ponieważ może to mieć znaczenie dla ustalenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną stosownie do treści art. 12 ust. 3 ustawy o własności lokali. W ocenie Sądu nie narusza także przepisów prawa zawarcie w tym zdaniu zasady, iż do takiej zmiany przeznaczenia lokalu może dojść wyłącznie z zachowaniem wymogów obowiązującego prawa. Ustalenie to nie wprowadza żadnej nowej normy prawnej, albowiem w sposób ogólny przypomina, iż do takiej zmiany może dojść tylko zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Sąd pierwszej instancji podniósł, iż chodzi tu o przepisy prawa powszechnie obowiązującego i Wspólnota Mieszkaniowa w tym zakresie nie wprowadza żadnych dodatkowych obowiązków. W konsekwencji w tym zakresie Sąd Okręgowy oddalił powództwo, nie znajdując podstaw do uchylenia uchwały nr (...) w § 2 w części dotyczącej zdania ostatniego.

Natomiast w pozostałym zakresie Sąd pierwszej instancji uznał, iż zaskarżona uchwała nr (...) narusza przepisy prawa i interesy powodów. Dokonując rozstrzygnięcia w tym zakresie Sąd podkreślił, iż stosownie do treści art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali Wspólnota Mieszkaniowa jest uprawniona co do zasady do uchwalenia regulaminu porządku domowego. W konsekwencji właściciele lokali mogą podjąć uchwałę określającą szczegółowy sposób postępowania celem zapewnienia takiego porządku domowego. Jednocześnie podkreślił, iż zaskarżona uchwała nr (...) w § 2 w zdaniu pierwszym i drugim wykracza poza te uprawnienia Wspólnoty Mieszkaniowej. Sąd Okręgowy w całości podzielił w tym zakresie argumentację przedstawioną przez stronę powodową, iż poprzez wprowadzenie obowiązku informowania Wspólnoty o wynajęciu lokalu stanowiącego własność powodów, nałożenie na powodów odpowiedzialności za zachowanie osób używających lokal powodów, nałożenie odpowiedzialności za przestrzeganie przez takich użytkowników regulaminu porządku domowego (§ 2 uchwały nr (...) - k. 17) – przedmiotowa uchwała narusza przepisy i interesy powodów jako współwłaścicieli jednego z lokali. Sąd Okręgowy podkreślił, iż każda wspólnota mieszkaniowa podejmuje decyzje tylko w sprawach dotyczących zarządu nieruchomością wspólną w granicach określonych przez przepisy prawa (por. Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu do wyroku z dnia 22 lutego 2001 r., I ACa 1309/00, Lex nr 51738). Wspólnota mieszkaniowa, czyli ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, ma tylko tyle praw w zakresie decydowania o wspólnej nieruchomości oraz świadczeniach poszczególnych właścicieli lokali, ile przewiduje to prawo. Podejmuje ona decyzje w formie uchwał, ale tylko w granicach wyznaczonych prawem, a w szczególności ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, która określa prawa i obowiązki członków wspólnoty i zakres zarządu nieruchomością wspólną i tylko w zakresie określonym przepisami tej ustawy wspólnota może podejmować uchwały wiążące wszystkich jej członków. Zgodnie z tymi przepisami wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do podejmowania czynności dotyczących zarządu nieruchomością wspólną. Natomiast brak jest jakichkolwiek podstaw do nakładania na członków wspólnoty mieszkaniowej, w formie uchwały właścicieli lokali, obowiązków odnoszących się do lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot ich własności. Wspólnota mieszkaniowa nie ma w tym zakresie uprawnień, albowiem lokale te nie są objęte zarządem wspólnoty. W szczególności brak jest podstaw do modyfikacji ustawowych reguł

odpowiedzialności cywilnoprawnej za zachowanie osób fizycznych korzystających z lokali mieszkalnych położonych w nieruchomości budynkowej. Podstawową zasadą prawa cywilnego jest ta, zgodnie z którą każda osoba (fizyczna bądź prawna) ponosi odpowiedzialność za swoje zachowanie (działanie lub zaniechanie). W ocenie Sądu Okręgowego brak jest jakichkolwiek podstaw, aby właściciele lokali mieszkalnych w ogóle podejmowali uchwałę w zakresie zasad odpowiedzialności cywilnoprawnej jednych podmiotów wobec drugich, a tym bardziej aby modyfikowali przepisy powszechnie obowiązujące w tym zakresie. W przypadku wyrządzenia szkody przez osobę znajdującą się na nieruchomości to ona ponosi odpowiedzialność deliktową na podstawie art. 415 k.c., art. 433 k.c. i brak jest jakichkolwiek podstaw do przypisywania tej odpowiedzialności właścicielowi lokalu, w którym dana osoba się znajduje lub zamieszkuje. Jediną prawną możliwością poniesienia takiej odpowiedzialności przez właściciela lokalu jest dobrowolne jej przyjęcie przez niego w konkretnym przypadku.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż brak jest także podstaw do nakładania na właściciela lokalu obowiązku informowania wspólnoty o wynajęciu lokalu lub udostępnieniu go na innej podstawie innej osobie. Nakładanie takiego obowiązku nie znajduje żadnego umocowania ustawowego i posiadanie tego typu informacji przez Wspólnotę należy uznać za zbędne z punktu widzenia kosztów zarządu i utrzymania nieruchomości wspólnej. Dla obliczenia tych kosztów (np. wywóz nieczystości, zaliczki na zużycie wody i odprowadzenie ścieków) wystarczające jest podanie przez właściciela zarządowi Wspólnoty liczby osób zamieszkujących w danym lokalu (bez ich danych i tytułu prawnego ich zamieszkiwania - najem, użyczenie).

Zdaniem Sądu Okręgowego wspólnota mieszkaniowa jest uprawniona do nałożenia na właściciela lokalu obowiązku zapoznania osób zamieszkujących w jego lokalu z regulaminem porządku domowego obowiązującym we Wspólnocie. Przy czym obowiązek ten może zostać nałożony wyłącznie na właściciela lokalu, bo tylko on może być adresatem normy prawnej ustalonej w uchwale. Tymczasem zaskarżona uchwała w § 2 nakłada taki obowiązek informowania o regulaminie na każdego użytkownika lokalu. W ocenie Sądu Okręgowego jest to zbyt szeroki zakres podmiotowy, ponieważ każda uchwała wspólnoty mieszkaniowej może nakładać obowiązki jedynie na właścicieli lokali.

W ocenie Sądu pierwszej instancji żądanie uchylenia uchwały nr (...) zasługiwało na oddalenie. W uchwale tej nałożono na właścicieli lokali obowiązek partycypowania w kosztach remontu części wspólnych nieruchomości w ten sposób, iż wysokość tej opłaty uzależniono od wielkości powierzchni zajmowanego przez właściciela lokalu mieszkalnego (25 zł za 1 m²). Sąd Okręgowy uznał, iż przyjęta zasada obciążenia finansowego właścicieli lokali nie pozostaje w sprzeczności z zasadą obowiązującą we wspólnocie mieszkaniowej, wyrażoną w art. 12 ust. 2 ustawy prawo własności lokali, zgodnie z którą właściciele lokali są zobowiązani do partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej w wielkości określonej stosunkowo do ich udziału w częściach wspólnych nieruchomości. Zdaniem Sądu powodowie nie mają racji, iż wielkość kwestionowanego obciążenia powinna zostać uzależniona od zakresu korzystania z części wspólnych nieruchomości, bowiem pogląd ten pozostaje w sprzeczności z treścią art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Sąd Okręgowy wskazał, że skoro stosownie do treści art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali udział właściciela lokalu w częściach wspólnych, który związany jest z prawem do danej nieruchomości lokalowej, ustala się w ten sposób, iż powierzchnia pojedynczego mieszkania jest odnoszona do powierzchni łącznej wszystkich lokali, to powyższa reguła oznacza, iż przyjęcie stawki opłaty liczonej od wielkości powierzchni mieszkania jest w istocie zgodne z zasadą odniesienia wielkości obciążeń finansowych właścicieli lokali do wielkości ich udziału w częściach wspólnych nieruchomości. W treści zaskarżonej uchwały tylko w odmienny sposób opisano sposób tego obciążenia, natomiast nie narusza to przepisów prawa ani interesów ekonomicznych powodów.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż przedstawiona powyżej ocena prawna zaskarżonej uchwały nie mogłaby znaleźć zastosowania w sprawie niniejszej tylko w dwóch przypadkach – tj. gdyby w skład przedmiotowej nieruchomości wchodziły także lokale użytkowe w postaci garaży – miejsc postojowych, które także miałyby wpływ na wielkość udziałów poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej lub też gdyby udziały w przedmiotowej nieruchomości nie sumowały się w proporcji 1/1. Wówczas bowiem zasada przyjęta w zaskarżonej uchwale naruszałaby normę

wyrażoną w przepisie art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Jednakże żadna z tych dwóch sytuacji nie ma miejsca w niniejszej sprawie.

Sąd Okręgowy wskazał, iż przedmiotowa uchwała precyzuje także, iż środki te zostaną przeznaczone na sfinansowanie prac remontowych ujętych w planie gospodarczym na 2012 r., a zatem powodowie w nieuzasadniony sposób wyrażają obawę, iż środki te mogą zostać wykorzystane w inny sposób. Zdaniem Sadu pod względem faktycznym taka potencjalna możliwość wykorzystania środków na inne cele niż remont części wspólnych nieruchomości istnieje zawsze, ale ewentualne ziszczenie się takiego zdarzenia pozostaje bez znaczenia dla oceny samej treści uchwały.

W ocenie Sądu Okręgowego brak jest również podstaw do uznania, iż przedmiotowa uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu, gdyż możliwe jest obciążenie właścicieli lokali zaliczkami na fundusz remontowy w wyższej jednorazowej kwocie (w przypadku zaskarżonej uchwały kwota ta wynosi w odniesieniu do powodów 1.400 zł za rok 2012 r.) lub też w mniejszych kwotach uiszczanych systematycznie co miesiąc. Wybór jednego z dwóch sposobów gromadzenia środków finansowych na remont nieruchomości należy właśnie do członków Wspólnoty i żaden z tych sposobów nie może zostać uznany za sprzeczny z zasadami racjonalnej gospodarki. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uchylenia uchwały nr (...).

O kosztach procesu, w tym kosztach zastępstwa procesowego Sąd pierwszej instancji rozstrzygnął w oparciu o treść art. 98 § 1 kpc i 3 k.p.c. i na podstawie § 2, § 5, § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu. Sąd Okręgowy zastosował zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, który powodowie co do zasady wygrali w zakresie jednego roszczenia, natomiast przegrali co do drugiego. W tym stanie rzeczy Sąd zastosował zasadę wzajemnego zniesienia kosztów procesu zgodnie z przepisem art. 100 k.p.c. Nadto uznał, iż brak było podstaw do obciążenia strony pozwanej kosztami złożenia oryginału odpisu z księgi wieczystej ponieważ strona powodowa złożyła ten dokument z własnej inicjatywy i nie był on konieczny do rozstrzygnięcia sporu.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana (...) zaskarżając go w części, tj. w zakresie punktu 1, zarzucając:

I naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w szczególności poprzez :

1/ niewłaściwe zastosowanie art. 140 k.c. i art. 64 Konstytucji RP poprzez:

a) bezpodstawne przyjęcie, że właściciel lokalu:

- nie może być zobowiązany do informowania Wspólnoty o wynajęciu lokalu;
- nie ponosi odpowiedzialności za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania;
- b) bezpodstawne przyjęcie, że postanowienia Regulaminu porządku domowego ograniczają prawa powoda do wykonywania prawa własności w zakresie rozporządzania lokalem i korzystania z lokalu;

c) błędne i bezpodstawne przyjęcie, że zaskarżona uchwała ogranicza określone w art. 140 k.c. prawo do korzystania z lokalu.

2/ naruszenie art. 13 ust 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali w związku z art. 144 k.c. poprzez jego niezastosowanie.

II naruszenie przepisów postępowania, w szczególności obejmujące :

1/ naruszenie art. 213 § 1 i art. 228 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie przy orzekaniu faktów i okoliczności powszechnie znanych, w tym także płynących z zasad doświadczenia życiowego;

2. dokonanie w treści uzasadnienia wyroku ustaleń niezgodnych ze stanem faktycznym i prawnym, także w świetle zebranego materiału dowodowego;

3. naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę materiału dowodowego, w tym poprzez dokonanie oceny przedstawionych dowodów bez uprzedniego wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału i z pominięciem stanowiska i dowodów przedstawianych przez pozwanego;

4. naruszenie przepisów art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zawarcie w uzasadnieniu wyroku wzajemnie sprzecznych ustaleń i wniosków.

Podnosząc te zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie jego punktu 1 i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów postępowania w obydwu instancjach wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie – na wypadek nieuwzględnienia wniosku – wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w części dotyczącej jego punktu 1 i 3 i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. Nadto pozwana wniosła o zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania j apelacyjnego wraz z kosztami zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie na rzecz powodów kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym zastępstwa procesowego w przypadku ustanowienia adwokata lub radcy prawnego. Nadto wskazali, iż zaskarżona uchwała była przedmiotem innego postępowania sądowego, w sprawie o sygnaturze akt XXV C 793/12.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jako bezzasadna nie zasługiwała na uwzględnienie. Jednakże okoliczności, które ujawniły się na etapie postępowania odwoławczego skutkowały uchyleniem zaskarżonego wyroku w punkcie pierwszym i umorzeniem postępowania w zakresie żądania uchylenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 16 maja 2012 r., co do § 2 zdanie pierwsze i drugie.

Zgodnie z treścią art. 316 § 1 k.p.c., sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Nadto zgodnie z art. 382 k.p.c., sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym.

W toku rozpoznawania niniejszej sprawy Sąd Apelacyjny powziął informację, iż zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 16 maja 2012 r. w zakresie § 2 była przedmiotem innego postępowania sądowego, toczącego się przed Sądem Okręgowym w Warszawie, w sprawie z powództwa Miasta (...) W. – Zakładu (...) w Dzielnicy W., będącego jednym z członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 20 lutego 2015 r. Sąd Odwoławczy postanowił otworzyć zamkniętą rozprawę na nowo celem dopuszczenia dowodu z akt powyższej sprawy. Jak wynika z akt dołączonej sprawy, wyrokiem z dnia 11 października 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o sygnaturze akt XXV C 793/12 uchylił uchwałę nr (...) z dnia 16 maja 2012 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. w zakresie § 2, a nadto obciążył pozwaną kosztami procesu. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd wskazał, iż § 2 zaskarżonej uchwały, który stanowi, iż właściciel lokalu ma obowiązek informowania Wspólnoty o wynajęciu lokalu (lub udostępnieniu na innej podstawie do korzystania innym osobom) i ponosi odpowiedzialność za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania, zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z jego lokalu oraz, że użytkownik lokalu ponosi także odpowiedzialność za przestrzeganie przez te osoby niniejszego regulaminu i zobowiązany jest do zapoznania tych osób z regulaminem, narusza prawo własności służące właścicielom lokali. Wobec powyższego Sąd uznał, iż zaskarżona uchwała – jako sprzeczna z treścią art. 140 k.c. – podlega uchyleniu. Powyższe orzeczenie zaskarżyła pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wnosząc o zmianę orzeczenia poprzez oddalenie powództwa. Wyrokiem z dnia 22 października 2013 r. Sąd Apelacyjny w

Warszawie w sprawie o sygnaturze akt VI ACa 274/13 oddalił apelację pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W.. Z tym też dniem wyrok uprawomocnił się, zaś zaskarżona uchwała w powyższym zakresie definitywnie utraciła moc.

Zgodnie z treścią art. 365 § 1 k.p.c. „orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i Sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby”. Zgodnie zaś z treścią art. 366 k.p.c. „wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami”. Wyrażona w tym przepisie powaga rzeczy osądzonej prawomocnego orzeczenia sądu charakteryzuje się dwoma aspektami. Pierwszy odnosi się do faktu istnienia prawomocnego orzeczenia, drugi przejawia się w mocy wiążącej rozstrzygnięcia zawartego w treści orzeczenia. Powyższe oznacza, że z powagi rzeczy osądzonej korzysta tylko sentencja wyroku, a jego motywy tylko w takich granicach, w jakich stanowią konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu. Są to kwestie prejudycjalne, bez rozstrzygnięcia których nie doszłoby do wydania orzeczenia. Stąd też orzeczenie prawomocne pociąga za sobą tę konsekwencję, że nikt nie może negować faktu istnienia orzeczenia i jego określonej treści, bez względu na to, czy był, czy też nie był stroną w postępowaniu, w wyniku którego zostało wydane to orzeczenie. Żaden zatem sąd i organ nie mogą kwestionować faktu wydania orzeczenia, istnieje bowiem obowiązek poszanowania prawomocnego orzeczenia przez wszystkie sądy i organy państwowe, co nie pozwala tymże organom na bezpośrednią jego zmianę lub uchylene przy okazji rozpoznawania innych spraw. Ustalenia przedmiotowych granic mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia dokonywać należy według reguł przyjętych w art. 366 k.p.c. w odniesieniu do przedmiotowych granic powagi rzeczy osądzonej (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2007 r. II CSK 452/06, OSNC-ZD 2008/1/20, z dnia 16 lipca 2009 r. I CSK 456/08 i z dnia 23 sierpnia 2012 r. II CSK 740/11, niepubl.). Prowadzi to do wniosku, że moc wiążącą, z perspektywy kolejnych postępowań, uzyskują jedynie ustalenia dotyczące tego, o czym orzeczono w związku z podstawą sporu, a więc rozstrzygnięcie o żądaniu w połączeniu z jego podstawą faktyczną. Rozstrzygnięcie zawarte w prawomocnym orzeczeniu stwarza stan prawny taki, jaki z niego wynika.

Nie ulega wątpliwości, iż strona powodowa niniejszego postępowania nie jest tożsama ze stroną powodową występującą w sprawie o sygnaturze akt VI ACa 274/13. Biorąc pod uwagę literalne brzmienie przepisu art. 366 k.p.c. należy zatem uznać, iż wyrok wydany we wskazanej sprawie nie stwarza stanu powagi rzeczy osądzonej w sprawie niniejszej.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego oceniając jednak powyższe orzeczenie w świetle przepisu art. 365 § 1 k.p.c. należy mieć na uwadze treść art. 42 § 9 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze, który statuuje, iż orzeczenie sądu ustalające nieistnienie albo nieważność uchwały walnego zgromadzenia bądź uchylające uchwałę ma moc prawną względem wszystkich członków spółdzielni oraz wszystkich jej organów. Wprawdzie w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. prawo o własności lokali brak jest stosownego odpowiednika tego przepisu, jednakże orzecznictwo sądów powszechnych, a także doktryna dopuszcza możliwość stosowania tego przepisu w drodze analogii w sporach między członkami wspólnoty mieszkaniowej a samą wspólnotą. Nie można bowiem tracić z pola widzenia intencji racjonalnego ustawodawcy, który wprowadzając do systemu prawa zbliżone instytucje, powinien przewidywać analogiczne skutki ich zastosowania. Celem postępowań przewidzianych zarówno w art. 42 prawa spółdzielczego, jak i w art. 25 ustawy o własności lokali, jest wyeliminowanie z obrotu prawnego wadliwych uchwał podjętych bądź przez organy spółdzielni, bądź przez członków wspólnoty mieszkaniowej. Cel ten nie zostałby w pełni osiągnięty, gdyby orzeczenie sądu o stwierdzeniu nieistnienia lub nieważności uchwały albo o jej uchyleniu wiązałoby jedynie strony tego postępowania, w którym orzeczenie to zostałoby wydane. Dlatego też w przepisie art. 42 § 9 prawa spółdzielczego przewidziano rozszerzoną moc wiążącą takiego orzeczenia na wszystkich członków spółdzielni i jej organy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego - stosując zasadę analogii prawa – należy uznać, iż uchylene uchwały właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej, jak też stwierdzenie nieważności takiej uchwały, odnosi skutek wobec wszystkich członków wspólnoty – przynajmniej wówczas jeśli przedmiot uchwały dotyczy wszystkich członków wspólnoty.

Zaskarżona uchwała nr (...) dotyczyła regulaminu domowego, a więc odnosiła się do praw i obowiązków wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej. Mając zatem na uwadze rozszerzoną moc wiążącą wyroku uchylającego tę uchwałę wspólnoty mieszkaniowej oraz okoliczność, iż powyższy wyrok wywiera taki skutek, jakby uchwała w ogóle

nie została podjęta (ex tunc) – Sąd Apelacyjny uznał, że na obecnym etapie postępowania nie ma możliwości merytorycznego badania prawidłowości zaskarżonej uchwały. Skoro bowiem przedmiotowa uchwała utraciła moc i traktowana jest za niebyłą, a wyrok uchylający uchwałę odnosi skutek względem wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej (a zatem także wobec powodów) – brak jest przedmiotu postępowania, który mógłby zostać poddany ocenie. Wymaga przy tym podkreślenia, że prawomocne orzeczenie Sądu Okręgowego dotyczyło tych samych okoliczności faktycznych i prawnych, które były podnoszone w postępowaniu w niniejszej sprawie. Wprawdzie brak było tożsamości strony podmiotowej, jednakże bezsprzecznie uchwała wspólnoty mieszkaniowej godziła w prawa wszystkich jej członków. Mając powyższe na uwadze, skoro zaskarżona uchwała została prawomocnie uchylona, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 3 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym i umorzył postępowanie w zakresie żądania uchylenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. z dnia 16 maja 2012 r. co do § 2 zdanie pierwsze i drugie – jako bezprzedmiotowe.

W oparciu o treść art. 350 § 1 i 3 k.p.c. Sąd Odwoławczy sprostował w zaskarżonym wyroku oczywistą niedokładność w oznaczeniu strony pozwanej oznaczając ją każdorazowo na „Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. w odpowiednim przypadku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik sporu (art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.), obciążając nimi stronę przegrywającą. Powszechnie przyjmuje się bowiem, że jeżeli w chwili wystąpienia z powództwem było ono zasadne, to nawet późniejsze umorzenie postępowania nie zmienia oceny, którą stronę należy uznawać za przegrywającą spór. Zasądzona od pozwanego na rzecz powoda kwota 6,45 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania za drugą instancję stanowi koszty przejazdu powoda do sądu. Natomiast – w ocenie Sądu drugiej instancji - brak było podstaw do zasądzenia na rzecz powoda kwoty 196,80 zł tytułem utraconego zarobku, bowiem z przedstawionego dokumentu „Umowa o obsługę prawną” nie wynika, aby powód miał ściśle ustalone godziny wykonywania zlecenia, przypadające akurat w czasie wyznaczonym na rozprawę sądową i na skutek stawiennictwa w sądzie utracił jakikolwiek zarobek.

Mając na uwadze powyższe względy, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 3 k.p.c. oraz art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia.