

| | |
|-------------------------|--|
| sygn. akt VIA Ca 510/18 | |
|-------------------------|--|

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ryszard Sarnowicz

Sędziowie: SA Jacek Sadowski (spr.)

SA Marcin Strobel

protokolant: Bartłomiej Sarna

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej „(...)” w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 7 marca 2018 r., III C 1665/16

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 510/18

UZASADNIENIE

Pozwem z 22 grudnia 2016 r. J. K. wniósł o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” w W.: nr (...) z dnia 5 kwietnia 2016 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2015 r., nr (...) z dnia 5 kwietnia 2016 r. oraz nr (...) z dnia 7 kwietnia 2016 r. w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i kosztów utrzymania lokalu w 2016 r. oraz stawek opłat i zaliczek z nich wynikających.

Pozwana wspólnota wnosiła o oddalenie wniesionego powództwa.

W toku postępowania przed sądem pierwszej instancji, powód zmienił swoje stanowisko procesowe w ten sposób, że podniósł, że uprzednio zaskarżone uchwały w ogóle nie zostały podjęte z uwagi na brak wystarczającej ilości głosów za nimi oddanych. W efekcie wniósł o oddalenie swojego powództwa o uchylenie powyższych uchwał podnosząc, że jest ono bezprzedmiotowe z uwagi na nieistnienie tych uchwał.

Wyrokiem z 7 marca 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” w W. nr (...) z dnia 7 kwietnia 2016 r., w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i kosztów utrzymania lokalu w 2016 r. oraz stawek opłat i zaliczek z nich wynikających, a w pozostałym zakresie wniesione powództwo oddalił.

Sąd okręgowy wskazał, że położone w W. „(...)” stanowi teren zabudowany kilkoma budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Trzy z nich (...) mają wspólny garaż podziemny. Nieruchomość zabudowana budynkami i garaż podziemny stanowią odrębne nieruchomości. Funkcjonalnie związany z nimi jest znajdujący się na osiedlu, stanowiący również odrębną nieruchomość parking naziemny oraz ciągi komunikacyjne, co do których służebność przysługuje również sąsiedniej wspólnotie mieszkaniowej. Powód jest właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...), w budynku (...) przy ul. (...) i współwłaścicielem nieruchomości, na której są posadowione budynki (tzw. nieruchomości wspólnej). Nie jest współwłaścicielem pozostałych nieruchomości, zabudowanych garażem podziemnym i parkingiem naziemnym. Właściciele niektórych lokali (członkowie wspólnoty) są współwłaścicielami nieruchomości sąsiednich, niemniej jednak nie wszyscy.

Wszystkie nieruchomości są objęte jedną umową o dostawę tzw. mediów, świadczenie usług ochrony, sprzątnia, pielęgnacji zieleni. Dla nieruchomości parkingowych oraz ciągów komunikacyjnych nie są prowadzone odrębne rachunki. Wszelkie koszty są rozliczane za pośrednictwem rachunku wspólnoty mieszkaniowej, niemniej jednak rozdzielnie, według klucza ustalonego przez zarząd wspólnoty. W zakresie usług sprzątnia, odśnieżania, pielęgnacji zieleni, ochrony, koszty przypadające na poszczególne nieruchomości zostały wyliczone przez usługodawcę.

W drodze indywidualnego zbierania głosów podjęto uchwałę nr (...) z dnia 5 kwietnia 2016 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2015 r. Na mocy powyższej uchwały zatwierdzono sposób rozliczenia wyniku finansowego w ten sposób, że kwota 100.000 zł zostanie przeksięgowana na fundusz remontowy, zaś kwota 215.891,26 zł zostanie przekazana właścicielom w postaci jednorazowych zwrotów. Uchwałę nr (...) z dnia 5 kwietnia 2016 r. pozwana udzieliła absolutorium zarządowi wspólnoty za okres od 17 czerwca do 31 grudnia 2015 r. Uchwałę nr (...) r. z dnia 7 kwietnia 2017 r. pozwana przyjęła roczny plan gospodarczy kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i kosztów utrzymania lokalu w 2016 r. oraz stawek opłat i zaliczek z nich wynikających. O podjętych uchwałach powód został poinformowany w dniu 10 listopada 2016 r.

W świetle powyższych ustaleń sąd okręgowy uznał wniesione powództwo za zasadne w części, to jest w odniesieniu do żądania uchylenia uchwały nr (...) z dnia 7 kwietnia 2016 r. Jak wskazał sąd okręgowy, wspólnota mieszkaniowa w zakresie swojej zdolności sądowej jest uprawniona jedynie do zarządzania nieruchomością wspólną. Nie przysługują jej analogiczne uprawnienia do innych nieruchomości, choćby funkcjonalnie powiązanych z nieruchomością wspólną. Taka sytuacja ma natomiast miejsce w wypadku powyższej uchwały. W tym zakresie sąd okręgowy odwołał się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2016 r., I CSK 791/15. Sąd okręgowy wskazał, że dokonywane przez pozwaną wspólnotę rozliczanie wpłat na nieruchomość jest niezgodne z przepisami ustawy o własności lokali. Pozwana wspólnota nadal prowadzi jeden rachunek, na który wpływają wszystkie opłaty. Nade wszystko jednak administruje sąsiednimi nieruchomościami. Powoduje to brak transparentności kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, a co za tym idzie zaliczek na poczet kosztów jej utrzymania, obciążających właścicieli poszczególnych lokali. Nie uzasadnia takiego rozliczenia kosztów funkcjonalne związanie nieruchomości, czy też zgoda pozostałych członków.

W ocenie sądu okręgowego brak było natomiast podstaw do uchylenia pozostałych zaskarżonych uchwał – uchwały nr (...) oraz nr (...). W ocenie sądu okręgowego brak było podstaw do przyjęcia, że powyższe uchwały są niezgodne z przepisami prawa. Pierwsza z tych uchwał dotyczyła zatwierdzenia planu finansowego za rok 2015. Jest ona następstwem uchwały nr (...) i weryfikuje jej wykonanie. Uchwała nr (...) nie została skutecznie zaskarżona przez powoda. Ponadto w ocenie sądu okręgowego niezasadny był również podnoszony przez powoda zarzut naruszenia art. 52 ustawy o rachunkowości. W tym zakresie sąd okręgowy ponownie odwołał się do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2016 r., I CSK 791/15.

Również w przypadku uchwały nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty w ocenie sądu okręgowego nie było podstaw do jej uchylenia.

Sąd okręgowy wskazał ponadto, że nie stanowiły podstawy do uchylenia zaskarżonych przez powoda uchwał wskazywane przez niego wątpliwości co do prawidłowości głosowania nad poszczególnymi uchwałami. Powód w pozwie nie przedstawił zarzutu dotyczącego prawidłowości podjęcia zaskarżonych uchwał. Wyraził jedynie swoje wątpliwości. Chcąc oprzeć swoje roszczenie na tego rodzaju zarzucie powód powinien, w ocenie sądu okręgowego, skonstruować go w sposób pewny i przedstawić dowody na jego poparcie. Postępowanie sądowe nie służy rozwiewaniu wątpliwości stron ani też poszukiwaniu dowodów. Ogranicza się do zbadania zarzutów i zweryfikowania dowodów przedstawionych przez stronę, które już uprzednio powinny być przez nią zbadane i co do których strona powinna już posiadać wiedzę, że nadają się do wykazania podnoszonej przez nią okoliczności. W dalszych pismach procesowych powód podnosił, że nabrał przekonania co do wadliwości procedowania nad zaskarżonymi uchwałami. Jednakże jak wskazał sąd okręgowy, zarzuty powoda w tym zakresie nie mogły zostać uwzględnione, gdyż zgłoszone zostały z uchybieniem terminu z art. 25 ustawy o własności lokali. Jest to termin prawa materialnego i nie podlega przywróceniu.

Apelacje od wyroku sądu okręgowego wniosły obie strony.

Powód zaskarżył wydany wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w stosunku do wszystkich trzech zaskarżonych uchwał wskazując, że zgłoszone przez powoda roszczenia są przedwczesne i niezasadne z uwagi na fakt, że zaskarżone uchwały nie istnieją, gdyż nie zostały podjęte wymagana większością głosów. Tym samym powód domagał się oddalenia wniesionego powództwa oraz ustalenia przez sąd nieistnienia zaskarżonych przez niego uchwał pozwanej wspólnoty nr (...) z dnia 5 kwietnia 2016 r., nr (...) z dnia 5 kwietnia 2016 r. oraz nr (...) z dnia 7 kwietnia 2016 r. Jak wskazał powód, usiłował on w niniejszej sprawie doprowadzić do gruntownego zbadania, czy zaskarżone uchwały istnieją, zanim będzie się badać ich merytoryczną prawidłowość. Powód zarzucił sądowi pierwszej instancji bezpodstawne przyjęcie zaskarżonych uchwał za istniejące i dokonanie ich merytorycznej oceny w świetle art. 25 ustawy o własności lokali, bez uprzedniego zbadania, czy uchwały te w ogóle istnieją. Ponadto powód w apelacji zakwestionował również prawidłowość wyboru członków zarządu pozwanej wspólnoty, którzy udzielili w tej sprawie w imieniu pozwanej wspólnoty pełnomocnictwa procesowego.

Strona pozwana zaskarżyła wyrok sądu okręgowego w części uwzględniającej powództwo i wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w tym zakresie. Skarżąca podniosła zarzuty dotyczące wadliwych ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd okręgowy na skutek błędnej oceny materiału dowodowego (zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.), a także naruszenie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c., poprzez niezawieszenie niniejszego postępowania pomimo toczącej się sprawy z powództwa powoda o stwierdzenie nieważności uchwał stanowiących przedmiot postępowania w tej sprawie, a także zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie wadliwego uzasadnienia. W apelacji podniesione został również zarzut naruszenia art. 6 k.c. oraz art. 25 ust. 1 i art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia, sąd apelacyjny zważył, co następuje.

Na wstępie wskazać należy na nietypową sytuację procesową, jaka miała miejsce w niniejszej sprawie. Powód w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji zmienił swoje stanowisko procesowe w ten sposób, że twierdził, że wszystkie zaskarżone przez niego w trybie art. 25 ustawy o własności lokali uchwały nie istnieją, gdyż nie zostały w ogóle podjęte. Wskazywał, że żadna z tych uchwał nie uzyskała wymaganej większości głosów członków wspólnoty. Z tych względów na rozprawie przed sądem okręgowym w dniu 16 października 2017 r. domagał się ustalenia, że zaskarżone przez niego uchwały w ogóle nie zostały podjęte i tym samym uznania przez sąd wniesionego przez niego powództwa o uchylenie tych uchwał za przedwczesne (elektroniczny protokół rozprawy: k. 167). Z kolei, w piśmie procesowym z 23 lutego 2018 r. (k. 609 – 611) powód domagał się oddalenia wniesionego przez siebie powództwa jako przedwczesnego wskazując, że zaskarżone uchwały nie istnieją, gdyż nie uzyskały wymaganej większości głosów. Takie również stanowisko powód zajął w złożonej przez siebie apelacji domagając się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie jego powództwa w całości i ustalenie przez sąd nieistnienia zaskarżonych uchwał.

Sąd okręgowy rozstrzygnął niniejszą sprawę zgodnie z pierwotnym żądaniem powoda, pomijając stanowisko powoda zajęte przed zamknięciem rozprawy, w którym wnosił on o oddalenie powództwa i ustalenie nieistnienia zaskarżonych uchwał. W uzasadnieniu wyroku wskazał natomiast, że zarzuty powoda dotyczące nieistnienia zaskarżonych uchwał nie mogły być skutecznie podniesione w tej sprawie, gdyż zostały zgłoszone po upływie terminu przewidzianego w art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Trafnie stanowisko sądu okręgowego zostało podważone w apelacji powoda.

Po pierwsze, kwestia istnienia uchwały objętej powództwem przewidzianym w art. 25 ustawy o własności lokali stanowi kwestię wstępną, która powinna być zbadana przez sąd z urzędu. Warunkuje ona bowiem skuteczność i zasadność przewidzianego w art. 25 powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Nie jest możliwe uchylenie uchwały nieistniejącej. Badanie tej kwestii nie jest ograniczone terminem prekluzyjnym przewidzianym w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Po drugie, żądanie ustalenia nieistnienia uchwały jest żądaniem rodzajowo odmiennym, aniżeli żądanie uchylenia tej uchwały na podstawie art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Podstawę powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej stanowi art. 189 k.p.c. Powództwo to nie jest ograniczone terminem wynikającym z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

W rozpoznawanej sprawie sąd pierwszej instancji przed wydaniem zaskarżonego wyroku nie wyjaśnił, jakie jest stanowisko procesowe powoda zajmowane na datę zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.). Powód w piśmie procesowym z 23 lutego 2018 r. (k. 609 – 611) domagał się oddalenia wniesionego uprzednio przez siebie powództwa jako przedwczesnego wskazując, że zaskarżone uchwały nie istnieją, gdyż nie uzyskały wymaganej większości głosów. Domagał się również ustalenia przez sąd okręgowy, że zaskarżone uchwały nie istnieją.

Z powyższego wynika, że powód w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji zmienił podstawę faktyczną swoich żądań. W miejsce pierwotnych przytoczeń dotyczących wadliwości zaskarżonych uchwał skutkujących ich uchyleniem w świetle art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, powód zawarł przytoczenia wskazujące na nieistnienie tych uchwał z uwagi na brak wymaganej większości głosów przy ich podejmowaniu. Tym samym doszło do przekształcenia przedmiotowego powództwa w zakresie jego podstawy faktycznej (art. 193 k.p.c.). Wyjaśnienia wymaga natomiast, czy jednocześnie powód dokonał przekształcenia samego żądania powództwa. Z treści pisma procesowego z dnia 23 lutego 2018 r. wynika, że wycofał on dotychczasowe żądanie uchylenia zaskarżonych uchwał. Domagał się bowiem oddalenia tego żądania. Jednocześnie w treści tego pisma powód domagał się ustalenia przez sąd, że zaskarżone przez niego uchwały nie istnieją. Tego samego powód domaga się w złożonej w tej sprawie apelacji.

Na rozprawie apelacyjnej powód wyjaśnił, że nie dokonał przekształcenia powództwa w zakresie żądania, gdyż nie wiedział, że tak może uczynić. Wskazać należy, że powód przed sądem pierwszej instancji występował bez profesjonalnego pełnomocnika. Sąd okręgowy nie tylko wbrew obowiązкови wynikającemu z art. 5 k.p.c. nie pouczył powoda o możliwych i niezbędnych w takim wypadku czynnościach procesowych, ale również nie wyjaśnił, jakie faktycznie stanowisko procesowe zajmuje powód przed zamknięciem. W efekcie orzekł o żądaniach, co do których powód wyraźnie wskazywał, że ich nie popiera. Orzekł również w oparciu o nieaktualną podstawę faktyczną wniesionego powództwa, zmienioną przez powoda w toku procesu.

Powyższe zaniechania doprowadziły do wydania wyroku w sytuacji, w której nie zostały sprecyzowane i wyjaśnione żądania strony powodowej. Jak wynika z wywodów zawartych w apelacji powoda, w istocie nie orzeczono o zgłoszonych przez niego żądaniach, modyfikowanych w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji. Zważywszy przy tym, że zakres tych modyfikacji nie został wyjaśniony i określony przez sąd pierwszej instancji, orzeczenie sądu okręgowego nie rozpoznało istoty niniejszej sprawy. Uzasadnia to uchylenie na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania istoty sprawy, po jej uprzednim wyjaśnieniu.

Powyższe wywody uzasadniają również interes prawny powoda w zaskarzeniu w całości wydanego przez sąd pierwszej instancji orzeczenia. Nie można bowiem uznać, że wyrok sądu pierwszej instancji wydany został zgodnie z treścią żądania strony powodowej, pomimo formalnego uwzględnienia powództwa w punkcie pierwszym zaskarżonego wyroku.