

Sygn. akt I ACa 1315/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Aleksandra Marszałek
Sędziowie:	SSA Tadeusz Nowakowski (spr.) SSA Beata Wolfke - Kobzar
Protokolant:	Beata Grzybowska

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **A. Ł.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Opolu

z dnia 10 czerwca 2014 r. sygn. akt I C 124/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz H. K. i Z. K. kwotę 146,85 zł i na rzecz K. B. kwotę 43,20 zł tytułem wydatków poniesionych w postępowaniu apelacyjnym.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo A. Ł. o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. nr (...) z dnia 3.03.2009 r. w przedmiocie utworzenia funduszu remontowego i przyjęcia stawki 3 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej, którym powódka wskazywała na naruszenie zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiło ustalenie, zgodnie z którym powódka jest właścicielką lokalu nr (...) w budynku pozwanej Wspólnoty i jej członkiem od 2006 r. W dniu 3.03.2009 r. odbyło się zebranie właścicieli, podczas którego została podjęta uchwała nr (...), zgodnie z którą nie dokonano zmian w wysokości opłat na fundusz remontowy, pozostając przy stawce 3 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający łącznie 61,7978 % udziałów, przy braku głosów przeciw i wstrzymujących się. Nieobecni właściciele, reprezentujący 38,2022 % udziałów w nieruchomości wspólnej zostali zawiadomieni o zebraniu.

W świetle powyższych ustaleń Sąd I instancji uznał powództwo za niezasadne z uwagi na uchybienie przez skarżącą zawitemu terminowi do zaskarżenia uchwały, o jakim mowa w art. 25 ustawy o własności lokali. Powódka uczestniczyła w zebraniu właścicieli w dniu 3.03.2009 r., znała treść zaskarżonej uchwały, a także sama głosowała za jej podjęciem. W tych okolicznościach termin do jej zaskarżenia upłynął powódce w dniu 14.04.2009 r. W konsekwencji niniejsze powództwo jako spóźnione Sąd I instancji oddalił.

Apelację od wyroku wywiodła powódka. Zaskarżając go w całości, zarzuciła naruszenie art. 189 k.p.c. przez uznanie, że powódka nie wykazała interesu prawnego w żądaniu ustalenia bądź wyeliminowania z obiegu przedmiotowej uchwały, w sytuacji gdy uchwała ta nie została podpisana przez wszystkich właścicieli, a nadto widnieje na niej podpis osoby nie będącej właścicielem. Skarżąca zarzuciła również naruszenie art. 25 ustawy o własności lokali przez jego zastosowanie, podczas gdy pozwana wspólnota jest wspólnotą małą i do zarządu nieruchomością wspólną zastosowanie znajdują przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności.

Formułując powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku lub jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, na koszt pozwanego.

W uzasadnieniu apelacji i dalszych pismach procesowych powódka wskazywała na istniejące jej zdaniem, liczne nieprawidłowości w zakresie zarządzania Wspólnotą i gospodarowania środkami zgromadzonymi w ramach funduszu remontowego, na potwierdzenie czego zawnioskowała dowody z akt spraw sądowych.

W odpowiedzi na apelację pozwana Wspólnota wniosła o jej oddalenie na koszt powódki. Pozwana wniosła o oddalenie wszelkich wniosków dowodowych powódki i zaprzeczyła wszystkim twierdzeniom podniesionym w apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny za podstawę swego rozstrzygnięcia przyjął ustalenia faktyczne, dokonane przez Sąd I instancji, albowiem w świetle zgromadzonego materiału dowodowego oraz zgłoszonego przez powódkę żądania są one prawidłowe i wystarczające dla rozstrzygnięcia.

Na wstępie podkreślić należy, że w rozpoznawanej sprawie w pierwszej kolejności wyjaśnienia wymaga zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 189 k.p.c., albowiem dopiero przesądzenie z jakim roszczeniem powódka wystąpiła w niniejszej sprawie, pozwoli na ocenę procedowania Sądu Okręgowego, dokonanych przezeń ustaleń faktycznych oraz stosowania prawa materialnego.

Rozważając powyższe wskazać należy, że jakkolwiek powódka w pozwie wskazała jako podstawę swego roszczenia art. 189 k.p.c., to jednak – powołując się na sprzeczność uchwały nr (...)/2009 z dnia 3.03.2009 r. z zasadami prawidłowego gospodarowania - ostatecznie domagała się uchylenia uchwały. W konsekwencji – skoro przedmiotem skonkretyzowanego przed Sądem I instancji żądania powódki nie było ustalenie nieważności uchwały z uwagi na jej sprzeczność z prawem, na co powołuje się skarżąca dopiero w apelacji – to słusznie Sąd Okręgowy jako podstawę swego rozstrzygnięcia przyjął art. 25 ustawy o własności lokali. Ostatecznie więc zarzuty zmierzające do poddania ocenie zaskarżonej uchwały pod kątem jej ważności w oparciu o art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c., stanowią próbę zmiany żądania w postępowaniu apelacyjnym, która nie mogła odnieść pożądanego skutku z uwagi na treść art. 383 k.p.c. Zgodnie bowiem z powołanym przepisem w postępowaniu apelacyjnym nie można występować z nowymi roszczeniami.

Przesądzwszy powyższe przejść należy do oceny wniosków dowodowych powódki. W ocenie Sądu Apelacyjnego z uwagi na żądanie uchylenia uchwały Wspólnoty nr (...) z dnia 3.03.2009 r. nie są przydatne dla rozstrzygnięcia zawnioskowane przez nią w postępowaniu apelacyjnym dowody i z tej przyczyny podlegały one oddaleniu. Niezależnie

od tego można przy tym pominąć, że dowód z dokumentów w aktach Sądu Rejonowego w O. o sygn. I Ns (...)/13 został dopuszczony przez Sąd I instancji na rozprawie w dniu 10.06.2014 r., a więc dopuszczanie tego dowodu w postępowaniu apelacyjnym jest bezprzedmiotowe. Z drugiej strony wnioski powódki o przeprowadzenie dowodu z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy Sądu Rejonowego w O. o sygn. I Ns 922/13 został na tejże rozprawie oddalony przez Sąd Okręgowy. W tych okolicznościach powódka nie może ponownie zgłaszać wniosku dowodowego, oddalonego już przez Sąd I instancji, co najwyżej mogła kwestionować – w oparciu o art. 380 k.p.c. – zasadność tego postanowienia. Nie może jednak ująć uwadze Sądu Apelacyjnego, że powódka była obecna na rozprawie, a mimo tego nie zgłosiła zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c., wskazując na błędy proceduralne Sądu I instancji przy podejmowaniu takiej decyzji. Z tej przyczyny utraciła prawo powoływania zarzutów procesowych w tym zakresie, w tym również na etapie postępowania apelacyjnego.

Co się zaś tyczy wniosków o dopuszczenie dowodów z akt Sądu Rejonowego w O. o sygn.: I C 1842/12, I C 1539/10, IX C 1763/14, dokumentacji Nadzoru Budowlanego oraz akt postępowania przygotowawczego w sprawie 3 Ds./2174/13 Prokuratury Rejonowej w O., to dowody te nie były przydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, albowiem nie pozostają w związku z zaskarżoną uchwałą.

Z uwagi na powyższe Sąd Apelacyjny oddalił wszystkie wnioski dowodowe powódki. Jednocześnie nie sposób nie zauważyć, że zgodnie z art. 381 k.p.c. Sąd może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. Tymczasem powódka nawet nie próbowała wskazywać na zaistnienie potrzeby powołania tychże dowodów dopiero w postępowaniu apelacyjnym lub obiektywnych przeszkód powołania dowodów przed Sądem I instancji.

Skoro w sprawie nie zaistniały przesłanki uzupełnienia postępowania dowodowego, a tym bardziej dokonania uzupełniających ustaleń faktycznych, to podstawę rozstrzygnięcia w sprawie stanowiły ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego.

Powracając do oceny zarzutów apelacyjnych powódki wskazać należy, o czym była mowa powyżej, że w rozpoznawanej sprawie brak jest podstaw do dokonania oceny żądania powódki o ustalenie nieważności uchwały. Jak już bowiem zostało wskazane powódka sformułowała dochodzone roszczenie – i tym samym wyznaczyła ramy niniejszego procesu oraz oceny Sądów meriti – jako żądanie uchylenia uchwały. W świetle twierdzeń pozwu, nawet mając na uwadze zasadę, zgodnie z którą strona jest zobligowana do przedstawienia jedynie okoliczności faktycznych, zaś ocena prawna żądania należy do Sądu meriti, brak było jakichkolwiek podstaw do oceny ewentualnej nieważności kwestionowanej przez powódkę uchwały na podstawie art. 58 k.c. Skoro zatem powódka w pozwie podnosiła jedynie argumenty, wskazujące na sprzeczność zaskarżonej uchwały z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością, to tak zaprezentowana podstawa faktyczna jednoznacznie naprowadza na stosowanie art. 25 ustawy o własności lokali, a nadto pozostaje bez związku z przesłankami nieważności, o jakich mowa w art. 58 k.c.

Podstawy nieważności nie można poszukiwać w ewentualnych uchybieniach pełnomocnictwa dla W. W., które powódka szeroko omawiała w pozwie i kolejnych pismach procesowych. Okoliczność braku umocowania dla jednego z głosujących mogła co najwyżej skutkować uznaniem, że uchwała nie uzyskała wymaganej większości. Skoro tak, to powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały i tak nie znalazłoby uzasadnienia.

W tym miejscu wskazać wreszcie należy, że dla oceny roszczenia powódki o uchylenie uchwały (jak również do żądania ustalenia nieważności uchwały) nie mają znaczenia wywody dotyczące nieprawidłowości w sposobie zarządu nieruchomością. Nadto nie można pomijać, że wywody te nie są trafne.

Stanowisko powódki, jakoby do zarządu nieruchomością wspólną w tzw. małych wspólnotach mieszkaniowych, znajdowały zastosowanie przepisy o współwłasności wprost nie znajduje uzasadnienia tak w świetle poglądów doktryny, jak i orzecznictwa. Godzi się zatem zauważyć, że unormowanie ustawowego zarządu małą wspólnotą mieszkaniową przez odesłanie do przepisów kodeksu cywilnego wywołuje w doktrynie trudności interpretacyjne. Komentatorzy zwracają szczególną uwagę na fakt, iż art. 19 ustawy o własności lokali nakazuje stosować przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności „odpowiednio”. Za powyższym przemawia już choćby fakt, iż

stosunek współwłasności przeznaczony jest do regulacji sytuacji przejściowych, natomiast odrębna własność lokali jest stosunkiem o charakterze trwałym. Owo odpowiednie stosowanie w praktyce oznacza zatem, iż przepisy art. 195-221 k.c., poświęcone instytucji współwłasności, należy stosować z uwzględnieniem specyfiki współwłasności nieruchomości wspólnej oraz przepisów mających na celu ochronę zasady woli właścicieli lokali. Istota odpowiedniego stosowania przepisów o współwłasności w małej wspólnotie mieszkaniowej wymaga rozważenia nie tyle indywidualnych interesów współwłaścicieli, jak to się przyjmuje w wypadku zwykłej współwłasności w częściach ułamkowych, ale kładzie nacisk na interes zbiorowy wspólnoty mieszkaniowej. W związku z powyższym niektóre przepisy kodeksu cywilnego istotnie stosuje się wprost, inne z modyfikacjami wynikającymi z charakteru współwłasności przymusowej, niektórych zaś nie stosuje się w ogóle. Odesłanie w art. 19 ustawy o własności lokali do przepisów kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności nie oznacza wreszcie, że w małej wspólnotie mieszkaniowej nie stosuje się przepisów zawartych w art. 18-33 ustawy o własności lokali. Przeciwnie stanowisko prowadziłoby do wniosku, że mała wspólnota mieszkaniowa nie jest jednostką organizacyjną w rozumieniu art. 33¹ k.c., a jej charakter prawny w istocie niczym się różni od instytucji współwłasności.

W szczególności nie ulega wątpliwości, że właściciele lokali w małej wspólnotie mieszkaniowej podejmują uchwały. W związku z powyższym stosuje się przepisy określające katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, dla których wymagane jest powzięcie uchwały (art. 22 ust. 3 ustawy) oraz art. 25 ustawy, dotyczący zaskarżania uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Nie ma również przeszkód prawnych, aby stosować art. 23 ustawy w takim zakresie, w jakim nie pozostaje w sprzeczności z art. 199 zd. 1 k.c. Przy podejmowaniu uchwał, w sprawach zwykłego zarządu, decyduje wola większości właścicieli lokali obliczana według wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 204 k.c.). Dla dokonania czynności przekraczającej zwykły zarząd potrzebna jest zgoda wszystkich właścicieli lokali. Stosując odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności, należy uznać, że właściciele lokali nie wyrażają zgody, lecz podejmują uchwałę wspólnoty mieszkaniowej.

W rozpoznawanej sprawie przedmiotem uchwały pozwanej Wspólnoty było ustalenie wysokości stawek na fundusz remontowy, a dokładniej utrzymania ich na dotychczasowym poziomie. W ocenie Sądu Apelacyjnego trafne jest stanowisko pozwanego, iż tak określony przedmiot uchwały wchodzi w zakres zwykłego zarządu, a tym samym dla podjęcia uchwały wystarczająca była zgoda większości (art. 201 k.c.), a nie jednomyślność. Odmienną kwestię stanowi zagadnienie co do sposobu rozdysponowania środków zgromadzonych na funduszu remontowym, a tym bardziej kwestia zaciągnięcia przez wspólnotę kredytu na pokrycie kosztów remontu dachu. Decyzje w tym zakresie istotnie dla swej ważności wymagają jednomyślności wszystkich właścicieli, jednakże – jak słusznie zauważa pozwany –

z uwagi na brak zgody powódki, uchwały w tym zakresie właściciele nie są w stanie podjąć i dotychczas pozwana Wspólnota nie podjęła żadnych czynności faktycznych, które by wykaczały poza zakres zwykłego zarządu. Co jednak najistotniejsze, zagadnienie powyższe pozostaje bez wpływu na ocenę zaskarżonej uchwały, skoro ta – o czym była mowa powyżej – dotyczy kwestii mieszczącej się w sprawach zwykłego zarządu nieruchomością.

Wreszcie odnieść należy się do formułowanego przez powódkę zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji art. 25 ustawy o własności lokali przez jego zastosowanie. Podnieść w związku z tym należy, że w doktrynie przyjmuje się, iż w małych wspólnotach mieszkaniowych, w których obowiązuje zarząd ustawowy, zastosowania nie znajdzie art. 202 k.c. Według tego unormowania każdy z właścicieli może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, jeżeli większość postanawia dokonać czynności rażąco sprzecznej z zasadami prawidłowego zarządu. Tymczasem art. 25 ustawy o własności lokali, który zabezpieczając interesy właścicieli lokali, określa w sposób pełniejszy i szerszy przesłanki uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej (zarówno podjętej większością głosów w sprawach zwykłego zarządu, jak i podjętych jednomyślnie w sprawach przekraczających zwykły zarząd). Gdyby przyjąć, że art. 25 ustawy nie znajduje zastosowania w małych wspólnotach mieszkaniowych, wówczas nie byłoby podstaw prawnych do uchylenia uchwały sprzecznej z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali lub jeżeli w inny sposób narusza interesy członka wspólnoty. W kontekście powyższego za nietrafne należy uznać zarzuty apelacji powódki, wskazujące na błędne zastosowanie tego przepisu przy rozpoznaniu sprawy.

Przesądając, iż w rozpoznawanej sprawie pozwana Wspólnota podjęła uchwałę, która podlega zaskarżeniu na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali, to zastosowanie w sprawie znajdują wszystkie postanowienia tego przepisu, w tym także te, ograniczające możliwość wystąpienia do sądu z powództwem o uchylenie uchwały po upływie zawitego, 6-tygodniowego terminu. Ustawodawca bieg tego terminu uzależnił od sposobu podjęcia uchwały. W rozpoznawanej sprawie uchwała została podjęta na zebraniu właścicieli, na którym obecna była także powódka, a co za tym idzie termin do jej zaskarżenia rozpoczął dla niej bieg w dniu odbycia zebrania. Powyższe prowadzić musi do wniosku, że powództwo wniesione po blisko 5 latach (28.02.2014 r.) od podjęcia uchwały musi zostać uznane za spóźnione. Skoro wreszcie terminy zawite prawa materialnego nie podlegają przywróceniu, to żądanie powódki musiało zostać oddalone.

Z powołanych względów apelacja powódki nie podważyła trafności rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego. W konsekwencji Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Do niezbędnych kosztów postępowania poniesionych przez pozwaną Wspólnotę należą wydatki poniesione przez właścicieli w związku ze stawiennictwem w Sądzie (art. 5 i 91 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych), skoro poniesione przez nich wydatki na dojazd do sądu zostały udokumentowane.

bp