

Sygn. akt I ACa 1615/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Władysław Pawlak
Sędziowie:	SSA Grzegorz Krężolek SSA Sławomir Jamróg (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa H. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K.

o stwierdzenie nieważności uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 10 września 2013 r. sygn. akt I C 1129/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa1615/13

## UZASADNIENIE

Powódka H. B. w pozwie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. domagała się stwierdzenia nieważności uchwały tej Wspólnoty z dnia 7 marca 2006 r., nr (...) i zasądzenia kosztów procesu.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 września 2013r. sygn. akt I C 1129/11 Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo, zasądając od powódki H. B. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiło ustalenie, że w dniu 7 marca 2006 r. doszło do podjęcia przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w K. uchwały nr (...) w sprawie rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i funduszu remontowego. W oparciu o tę uchwałę doszło do zmiany zasad rozliczeń w ten sposób, że podział kosztów następował nie zgodnie z wielkością udziałów w nieruchomości wspólnej, lecz w odniesieniu do metrażu zajmowanej powierzchni użytkowej. Poprzednik prawny powódki - R. T., od którego powódka zakupiła w dniu 18 lipca 2006 r. mieszkanie, nie był obecny na tym zebraniu. Powódka jest właścicielką piwnicy o dużej powierzchni, która obecnie w sposób gospodarczy nie jest wykorzystywana. Została ona wyremontowana, by w przyszłości służyć do prowadzenia tam działalności gospodarczej. Wielkość udziałów w częściach wspólnych nieruchomości nie odpowiadała wielkości powierzchni użytkowej zajmowanej przez poszczególnych członków Wspólnoty. Wyrokiem z dnia 15 września 2010 r., sygn. akt I C 1108/09 Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo H. B. o uchylenie uchwały nr 3/2006, podjętej w dniu 7 marca 2006 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 19 stycznia 2011 r., sygn. akt I ACa 1172/10 oddalił apelację z dnia 15 września 2010r. Wyrokiem z dnia 11 maja 2011 r., sygn. akt I C 172/09/N Sąd Rejonowy dla Krakowa-Nowej Huty w Krakowie w sprawie z powództwa strony pozwanej przeciwko R. T. o zapłatę zasądził od R. T. na rzecz strony pozwanej kwotę 1.153,22 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2007 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Obecnie postępowanie to jest zawieszona przez Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział II Cywilny-Odwoławczy.

Ponadto Sąd Okręgowy ustalił, że przedmiotowa uchwała została podjęta na zebraniu członków pozwanej Wspólnoty w dniu 7 marca 2006 r. W zebraniu wzięło udział 10 spośród 12 współwłaścicieli i wszyscy obecni oddali swój głos za przyjęciem uchwały. Udziały we współwłasności osób nieobecnych na zebraniu Wspólnoty wynosiły: R. T. - 9,36/120, M. J. - 6/120. Zawiadomienie o tym zebraniu zostało wysłane do poprzednika prawnego powódki przez zarządcę w dniu 27 lutego 2006 r. Poprzednik prawny powódki R. T. nie był zainteresowany kontaktami z pozwaną Wspólnotą, ani treścią podejmowanych przez nią uchwał. Osobiście nie kontaktował się ze Wspólnotą. Nie poinformował jej też o sprzedaży swojego lokalu powódce. Nie był do końca zorientowany, co stanowiło jego własność w budynku przy ul. (...).

Nie pozostawał też w jakichkolwiek kontaktach z powódką i nie informował jej o treści zaskarżonej uchwały. Powódka zalega z opłatami za części wspólne nieruchomości od kilku lat.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo nie jest zasadne. Typowe powództwo zaskarżające uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo z powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządzania lub interesów właściciela oparte na art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm., dalej u.w.l.), może być wytoczone przeciwko wspólnotie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty ma charakter zawity, a po upływie tego terminu uchwała podjęta z naruszeniem przepisów staje się wiążąca. Odwołując się do poglądów orzecznictwa Sąd Okręgowy zważył, że taka regulacja wskazuje, że tylko w szczególnych przypadkach naruszenia podstawowych zasad porządku prawnego, dopuszczalne jest powództwo o ustalenie oparte na art. 189 k.p.c.. Uznanie uchwały za bezwzględnie nieważną na podstawie art. 58 k.c. może nastąpić w przypadku szczególnie rażącego naruszenia przepisów prawa, w stopniu niepozwalającym, z uwagi na podstawowe zasady porządku publicznego i prawnego, na utrzymanie jej w obrocie. Przedmiotowa uchwała nie jest objęta tego rodzaju wadą. Sąd pierwszej instancji podniósł też, że we Wspólnocie przy ul. (...) w K. wielkość udziałów nie odpowiadała wielkości powierzchni użytkowej zajmowanej przez poszczególnych członków Wspólnoty, dlatego przyjęcie - zgodnie z zaskarżoną uchwałą - zasady ponoszenia kosztów utrzymania części wspólnej nieruchomości zgodnie z metrażem powierzchni użytkowej nie jest sprzeczne z art. 12 ustawy własności lokali. Odnosząc się do zarzutów dotyczących formy Sąd zwrócił uwagę, że przedmiotowa uchwała dotyczy sposobu rozliczeń kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i funduszu remontowego i nie dotyczy zmiany

zarządu nieruchomością wspólną, uregulowanej w art. 18 i nast. u.w.l. Nie było więc obowiązku zaprotokołowania uchwały zaprotokołowanej przez notariusza. W dacie podjęcia zaskarżonej uchwały powódka nie była członkiem pozwanej Wspólnoty, jej poprzednik prawny nie był obecny na Zebraniu w dniu 7 marca 2006 r. i nie zaskarżył przedmiotowej uchwały. Prawomocne oddalenie powództwa o uchylenie uchwały wiąże Sąd zgodnie z art. 365 §1 k.p.c. Tym samym brak jest podstaw do przyjęcia, że uchwała nie istnieje. Uchwała ta została podjęta na zebraniu Wspólnoty, w którym wzięło udział 10 spośród 12 współwłaścicieli i wszyscy obecni oddali swój głos za przyjęciem uchwały. Nawet gdyby osoby nieobecne na zebraniu głosowały przeciwko podjęciu uchwały, to i tak zostałaby ona podjęta i to znaczącą przewagą głosów. Nawet niezawiadomienie poprzednika prawnego powódki nie mogło mieć wpływu na treść uchwały. Uchwała z dnia 7 marca 2006 r., podlega wykonaniu i nie mogą jej już później skutecznie kwestionować także właściciele, którzy w chwili jej podejmowania nie wchodzili jeszcze w skład danej wspólnoty mieszkaniowej. Brak jest więc podstaw do ustalenia nieważności w trybie art. 189 k.p.c. Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu stanowił art. 98 §1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c., i §10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U z 2002 r., Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).

Apelację od tego wyroku w całości złożyła powódka, żądając zmiany wyroku i uwzględnienia powództwa, ewentualnie uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Skarżąca zarzuciła naruszenie art. 233§2 k.c. poprzez pominięcie w ustalonym stanie faktycznym zeznań K. W. co do przyczyn dla jakich uchwała została podjęta. Ponadto powódka zarzuciła naruszenie prawa materialnego a to:

- art. 65§1 k.c. poprzez brak analizy dlaczego uchwała została podjęta a w szczególności zmierzała ona de facto do zmiany wysokości udziału nieruchomości wspólnej i powiązanej z nimi wysokości opłat,
- art. 22 ust. 3 pkt. 5a u.w.l. i art. 3 ust. 7 u.w.l. poprzez nieuznanie, że zaskarżona uchwała w rzeczywistości zmierza do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej,
- art. 58 k.c. w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 5a u.w.l., art. 3 ust. 7 u.w.l. i art. 12 ust. 2 u.w.l. poprzez nieuznanie, że zaskarżona uchwała zmierza do obejścia prawa poprzez ustalenie innej wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez odrębnej uchwały w formie aktu notarialnego.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego i zważył co następuje. Ocena dowodów dokonana przez Sąd pierwszej instancji była prawidłowa i nie dawała jakichkolwiek podstaw do przyjęcia pozorności czynności prawnej czy działania właścicieli w celu obejścia prawa, które nota bene nie było objęte podstawą faktyczną powództwa. Zeznania świadka K. W. k- 89 stanowiły środek dowodowy w postępowaniu, stąd zarzut naruszenia art. 233§2 k.p.c. był nieadekwatny. Zeznania te tylko potwierdzają, że przed podjęciem uchwały dokonywano rozliczeń według udziałów. Z uwagi na fakt, że udziały nie odpowiadały powierzchni lokali użytkowych właściciele lokali mieli zastrzeżenia do tego sposobu rozliczeń i podjęli na zebraniu uchwałę o rozliczaniu kosztów według zajmowanej powierzchni. Nie ma więc żadnych podstaw do przyjęcia, że przedmiotem uchwały było dążenie do zmiany sposobu zarządu lub dążenie do zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej. Treść uchwały jest jednoznaczna i wskazuje, że jej przedmiotem było przyjęcie rozliczania kosztów nieruchomości wspólnej i funduszu remontowego według zajmowanej powierzchni. Konsekwencją tego było zwiększenie obciążenia poprzednika powódki jak właściciela lokalu użytkowego i odstąpienie od zasady określonej w art. 12 ust. 2 u.w.l. tj od rozliczania według udziałów w nieruchomości wspólnej. Ani treść uchwały ani też pozostałe dowody nie wskazują na dążenie głosujących do obejścia prawa. Zarzut więc naruszenia przepisów postępowania powiązany z naruszeniem art. 65§1 k.c. nie jest zasadny. Uwzględniając fakt, że udziały w nieruchomości nie odpowiadały stosunkowi powierzchni użytkowej poszczególnych lokali do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali (wraz z pomieszczeniami przynależnymi) taka zmiana rozliczeń była jak najbardziej racjonalna. Takie zwiększenie obciążenia właściciela lokalu użytkowego obecnie stanowiącego przedmiot własności powódki był zgodny z art. 12 ust. 3 u.w.l. Sąd Apelacyjny podziela

stanowisko Sądu pierwszej instancji, że wytoczenie powództwa na podstawie art. 189k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. jest uzasadnione w sytuacji szczególnego, rażącego naruszenia przepisów prawa. Powódka takiego naruszenia prawa nie wykazała a dotąd ustalone okoliczności wskazują jedynie na możliwość naruszenia interesu majątkowego skarżącej a nie prawa. Uchwała została podjęta w prawidłowy sposób na zebraniu wspólnoty, o którym zawiadomiono właścicieli lokali. Z treści zeznań świadków wynika, że zawiadomienie o zebraniu zostało ekspediowane do właścicieli lokali w tym p. T., który też został poinformowany o treści uchwały (zeznania świadka E. S., zeznania B. H. Sielskiej, dowód doręczenia). Brak jest przesłanek do uznania, że T. (lub jego pełnomocnik) nie mógł zapoznać się z informacją o zebraniu czy z treścią uchwały. Powódka nie wykazała, że Wspólnota była zawiadomiona o ustanowieniu pełnomocnika i że doręczenie zawiadomienia winno być skierowane do tego pełnomocnika, choć tu można zwrócić uwagę, że z zeznań samego R. T. wynika, że jego pełnomocnik na pewno miał wiedzę o zebraniach wspólnoty. Większość współwłaścicieli głosowała za uchwałą, nie naruszono więc art. 23 ust. 1 i 2 u.w.l. Zmiany wysokości obciążeń dotyczących partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej nie stanowią zmiany sposobu wykonywania zarządu nieruchomością wspólną co nie pozwala na przyjęcie zasadności podnoszonego przez powódkę w toku procesu zarzutu naruszenia art.18 ust. 2 a u.w.l. Na skutek uchwały rozliczenia dostosowano do faktycznego sposobu korzystania z nieruchomości. Nie ma podstaw by przyjąć, że przedmiotowa uchwała doprowadza do naruszenia zasad równości czy nawet pokrzywdzenia któregoś z właścicieli i jako taka nie może być uznana za sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Powyższe w konsekwencji oznacza, że nie doszło do naruszenia art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c. Przedmiot postępowania nie pozwala na ocenę przyczyn z jakich udziały w nieruchomości wspólnej nie odpowiadają pożądanej proporcji określonej w art. 3 ust. 3 u.w.l. Jeżeli było to wynikiem omyłki i nie istnieje spór pomiędzy właścicielami zarząd może doprowadzić do sprostowania udziałów poprzez wpis (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2013r. sygn. akt II CSK 43/13 ) lub zmianę udziałów w drodze umowy. Jeżeli zaś wyodrębniono wszystkie lokale możliwe jest podjęcie uchwały o jakiej mowa w art. 22 ust. 3 pkt. 5a u.w.l. przez wszystkich właścicieli lokali ewentualnie orzeczenia o jakim mowa w art. 199 k.c. Sama powódka może wnioskować o podjęcie uchwał zarówno w zakresie zmian udziałów jak też w odniesieniu do zmiany wysokości opłat. Jeżeli do podjęcia uchwał a więc zmian nie dojdzie a sposób wykonywania zarządu krzywdzi ją jako mniejszościowego współwłaściciela może ona poszukiwać ochrony na gruncie przepisów o współwłasności. Powyższe oznacza, że apelacja nie jest zasadna. O jej oddaleniu Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3. i § 6 pkt. 3 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U z 2013r., poz. 490).