

Sygn. akt I ACa 232/14

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 20 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Teresa Rak
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSA Grzegorz Krężolek (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy D.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w D.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 23 października 2013 r. sygn. akt I C 1287/13

***uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu***

***w Kielcach do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.***

Sygn. akt : I ACa 232/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 października 2013r Sąd Okręgowy w Kielcach oddalił powództwo Gminy D. domagającej się uchylenia z powodu niezgodności z prawem , części uchwały nr (...)oraz w całości uchwały nr (...), podjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową „ (...) „ , obejmującą nieruchomość położoną w D. przy ul. (...), w dniu 1 kwietnia 2013r w trybie mieszanym na zebraniu strony pozwanej oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Rozstrzygnięcie zostało poprzedzone następującymi ustaleniami faktycznymi :

Do strony powodowej przynależy 47 % udziałów w nieruchomości wspólnej , która razem z pozostałymi właścicielami lokali mieszkalnych w ramach budynków położonych w D. przy ul. (...), tworzy Wspólnotę Mieszkaniową „ (...) „

Zgodnie z kwestionowaną pozwem częścią uchwały nr (...), podjętej na zebraniu oraz poprzez indywidualne zbieranie głosów, członkowie Wspólnoty będą obciążani zaliczką na poczet kosztów wywozu nieczystości płynnych w roku 2013 do dziesiątego dnia każdego następującego po sobie miesiąca z dołu, ustalaną zgodnie z ilością zużytej wody w danym lokalu, a ponadto wnoszona będzie, także z dołu, zaliczka w wymiarze 4 złotych od jednej osoby zamieszkałej w lokalu na poczet kosztów wywozu nieczystości stałych. Ponadto w uchwale wskazano, że wobec trwałego, datowanego od 2008r, nie wnoszenia opłat na koszty związane z tymi usługami przez stronę powodową, w sytuacji braku zapłaty prawidłowo określonych zaliczek, Zarząd Wspólnoty będzie upoważniony do określenia należności z tego tytułu, obciążającej takich właścicieli z jej zwiększeniem o 50 %. Ponadto w sytuacji samego opóźnienia w pokryciu zaliczki na dany miesiąc uprawnienie takie także będzie Zarządowi przysługiwać, przy czym w razie złożenia wniosku przez taki podmiot, motywowany trudnymi warunkami życiowymi może on odstąpić od takiego zwiększenia. W kolejnym punkcie uchwały (...) postanowiono, że uzyskana w ten sposób nadwyżka środków zostanie przeznaczona na sfinansowanie usługi sprzątnięcia, należącej do powódki ulicy (...), w części znajdującej się w obrębie nieruchomości wspólnej.

W części wstępnej uchwały nr (...) członkowie Wspólnoty zawarli stwierdzenia dotyczące sposobu realizowania przez powódkę swoich obowiązków w zakresie partycypacji Gminy w kosztach odprowadzania nieczystości płynnych i stałych w latach poprzednich, których to stwierdzeń wynikało, że z obowiązku tego w jakimkolwiek zakresie powódka nie wywiązywała się, co skutkowało tym, że cały wynikający stąd z tym ciężar finansowy, w okresie od roku 2008 do 27 marca 2013r przejęli na siebie inni członkowie Wspólnoty, którzy systematycznie koszty te, w zakresach do nich należnych, finansowali poprzez wnoszone zaliczki. Z konstatacji tam zawartych wynikało także, że Gmina przy zakupie lokali przez poszczególnych nabywców wprowadzała ich w błąd, okazując inwentaryzację budynków przy ul. (...), której dane nie odzwierciedlały rzeczywistego stanu rzeczy, w szczególności gdy chodzi o podłączenie poszczególnych budynków do urządzeń służących odprowadzaniu ścieków.

Dlatego też, w merytorycznej części uchwały nr (...) członkowie Wspólnoty postanowili, że zaległość Gminy z tytułu nie uiszczonych zaliczek za lata 2008 – 2009r zostanie pokryta ze środków jakimi dysponuje strona pozwana. Wszystkie kwoty jakie z tytułu odprowadzania nieczystości płynnych i stałych pokrywali w tym okresie pozostali członkowie, zostaną im zrefundowane poprzez potraktowanie tych sum jako nadpłata zaliczek na sfinansowanie tej usługi w roku 2013.

Większość członków głosowała, nad podjętymi ostatecznie uchwałami, na zebraniu w dniu 1 kwietnia 2013r, a jedynie czterech, spośród ogólnej liczby siedemnastu, tworzących Wspólnotę oddało swoje głosy w drodze indywidualnego ich zbierania, czyniąc to także w dniu, w którym odbyło się zebranie.

Głosowano udziałami i za przyjęciem obu uchwał w brzmieniu odpowiadającym ich projektom przygotowanym przez Zarząd opowiedzieli się członkowie reprezentujący łącznie 52 % udziałów. Reprezentant strony powodowej głosował przeciwko uchwałom.

Z dalszych ustaleń Sądu I instancji wynika, że Wspólnota dochodzi na drodze sądowej od Gminy należności z tytułu nie wniesionych przez nią zaliczek na koszty związane z wywozem nieczystości oraz należności za centralne ogrzewanie do lokali, których, w ramach budynku przy ul. (...), jest właścicielem.

Rozważania prawne Sąd I instancji ograniczył do oceny tego czy pozew Gminy został wniesiony z zachowaniem sześciotygodniowego terminu o jakim mowa w art. 25 ust. 1 a ustawy o własności lokali.

W tym zakresie, wskazując, iż jest to termin prekluzyjny, po upływie którego roszczenie o uchylenie uchwały [ uchwał ] wygasa uznał, że strona powodowa termin ten przekroczyła, co skutkowało oddaleniem powództwa.

Ocecił bowiem Sąd niższej instancji, iż okoliczności faktyczne związane z aktem głosowania nad uchwałami, które są przedmiotem żądania, dają podstawę do przyjęcia, że zostały one podjęte w dniu 1 kwietnia 2013r. Zatem

wniesienie pozwu w dniu 14 maja 2013r / data stempla pocztowego / każe uznać ,l że termin ten przez powódkę został przekroczony o jeden dzień.

W apelacji od tego orzeczenia strona powodowa , zaskarżając je w całości , domagała się jego zmiany poprzez uwzględnienie żądania pozwu oraz obciążenia przeciwniczki procesowej kosztami postępowania przed Sądami I i II instancji.

Jako wniosek ewentualny sformułowała żądanie uchylenia go i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Środek odwoławczy został oparty na następujących zarzutach :

- naruszenia prawa materialnego, a to :

a/ art. 25 ust 1 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali poprzez wadliwe przyjęcie , że pozew został wniesiony z przekroczeniem ustawowego terminu sześciu tygodni do zaskarżenia uchwał Wspólnoty,

b/ art. 483 kc jako konsekwencji nie uwzględnienia powództwa mimo , że przyznanie uprawnienia Zarządowi , które wynika z pkt 8 uchwały nr (...)do zwiększania wysokości zaliczki na poczet kosztów odprowadzania ścieków o 50 % jest w istocie kara umowną ustanowioną w warunkach naruszenia tej normy,

c/ art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali jako następstwa nie uwzględnienia powództwa mimo , że obydwie uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, skoro pozostawiają one Zarządowi Wspólnoty pełną uznaniowość w zakresie tego kiedy należność z tytułu nieopłaconej w terminie zaliczki na koszty związane z wywozem nieczystości może jednak nie być zwiększona. Twierdzonej wadliwości upatrywała apelująca także w decyzji o przekazaniu pozyskanych w ten sposób środków na cel [ związanych ze sprzątaniem ul. (...) ], który nie odpowiada obowiązkowi jakie ma realizować Wspólnota. Zarzut ten miał zdaniem autora apelacji być zasadny także wobec tego , że Sąd zdecydował o oddaleniu powództwa mimo , że podjęte uchwały naruszają istotny interes strony powodowej,

- błędu w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia poprzez przyjęcie za wykazana konstatacji faktycznej , że nabywcy lokali byli przez apelującą oszukiwani , a część dokumentów im okazywanych przy czynności zakupu mieszkań była niekompletna, a ich fragmenty podmieniane przez powódkę ,

- przeprowadzenia oceny dowodów z przekroczeniem jej granic i w konsekwencji nie uwzględnienie przy podejmowaniu rozstrzygnięcia tego , iż w toku sporu powódka dowiodła , że o podjęciu kwestionowanych uchwał została powiadomiona przez przeciwniczkę procesową w dniu 9 kwietnia 2013r w drodze doręczenia ich odpisów.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji / k. 119 v akt/

### **Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny rozważył :**

Środek odwoławczy Gminy D. jest uzasadniony o ile stawia zarzut naruszenia przez Sąd I instancji prawa materialnego - art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Jak wskazano wyżej Sąd I instancji ograniczył ocenę prawną roszczenia strony powodowej do zagadnienia zachowania przez nią terminu do złożenia pozwu wskazanego w tym przepisie.

Motywy rozstrzygnięcia nie zawierają jakiegokolwiek oceny zaskarżonych przez Gminę D. uchwał z punktu widzenia ich zgodności z prawem , przez pryzmat kryteriów wymienionych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali . Trzeba przy tym zauważyć , że każde z nich , w ocenie powódki zostały tymi aktami uchwałodawczymi naruszone z przyczyn , które eksponuje ona także w motywach zarzutów apelacyjnych, odnoszących się do sposobu zastosowania przez Sąd niższej instancji prawa materialnego.

To zaniechanie powoduje , że w sytuacji gdyby zarzut naruszenia art. 25 ust. 1 a ustawy został uznany za zasadny , orzeczenie objęte kontrola instancyjną należałoby ocenić jako wydane w warunkach nierozpoznania istoty sprawy w rozumieniu art. 386 §4 kpc. Taka ocena prowadziłaby do podzielenia wniosku apelacji sformułowanego w drugiej kolejności o wydanie przez Sąd II instancji orzeczenia kasacyjnego.

Przystępując do oceny tego zarzutu , w pierwszej kolejności należy podzielić stanowisko Sądu I instancji , że termin sześciotygodniowy ustanowiony w powołanym przepisie ma charakter terminu prekluzyjnego , którego bezskuteczny wpływ skutkuje oddaleniem powództwa wniesionego z jego przekroczeniem.

Nieusprawiedliwione jest , w świetle niespornych w tym zakresie faktów , stanowisko prawne Sądu Okręgowego na podstawie którego uznaje on , że początkową datę jego biegu , w odniesieniu do powódki należy utożsamić z dniem 1 kwietnia 2013r , datą w której obydwie uchwały zostały podjęte.

Poza sporem między stronami bowiem było , że głosowanie nad nimi przez członków Wspólnoty miało formę mieszaną. Większość głosowała na zebraniu w tym dniu, a od czterech członków głosy zbierano indywidualnie. Bez znaczenia przy tym jest , że skorzystali oni ze swojego prawa korporacyjnego już 1 kwietnia 2013r.

W tej sytuacji faktycznej , przy wyborze takiej formy głosowania , zgodnie z przepisem art. 25 ust. 1 a ustawy , obowiązkiem jest powiadomienie każdego z członków o fakcie podjęcia uchwały [ uchwał] oraz ich treści.

Z tego obowiązku Zarząd strony pozwanej się wywiązał , także wobec skarżącej Gminy, przesyłając jej kopie uchwał wraz z informacją o ich podjęciu. Nie było w sprawie przedmiotem sporu to , że takie zawiadomienie zostało dokonane wobec strony powodowej w dniu 9 kwietnia 2013r. Od tej zatem daty , a nie jak przyjmuje Sąd I instancji, 1 kwietnia 2013r , rozpoczął w odniesieniu do skarżącej , która zdecydowała się skorzystać z prawa do ich zaskarżenia , termin sześciu tygodni o jakim mowa w powołanym już kilkakrotnie przepisie ustawy.

Nie może budzić zatem wątpliwości , że nadanie z urzędzie operatora publicznego pozwu do Sądu przez powódkę w dniu 14 maja 2013r , którego skutki są tożsame ze złożeniem pozwu w Sądzie , nastąpiło przed jego upływem.

Należy zatem podzielić omawiany zarzut apelacyjny i ocenić , że oddalenie powództwa motywowane wyłącznie przekroczeniem terminu prekluzyjnego nie było zasadne .

Uznanie stanowiska prawnego Sądu Okręgowego jako bezzasadnego- z przyczyn także już wcześniej wyłożonych - powoduje konieczność uchylecia wydanego wyroku , gdyż została tym samym zrealizowana podstawa wydania rozstrzygnięcia kasacyjnego w postaci nie rozpoznania przez Sąd I instancji istoty sprawy.

Wniosek taki czyni niecelowym przeprowadzanie oceny pozostałych zarzutów jakie Gmina sformułowała w środku odwoławczym.

Z podanych wyżej przyczyn Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 386 §4 w zw z art. 108 §2 kpc.

W na nowo prowadzonym postępowaniu Sąd Okręgowy przeprowadzi ocenę zaskarżonych uchwał , przez pryzmat zarzutów stawianych im przez stronę pozwaną w oparciu o kryteria wskazane art. 25 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r O własności lokali.