

Sygn. akt I ACa 271/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Rostał
Sędziowie:	SSA Agnieszka Sołtyka (spr.) SSO del. Wiesława Buczek-Markowska
Protokolant:	sekr.sądowy Karolina Baczmaga

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa R. K. (1) i B. K. (1)

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 15 stycznia 2016 roku, sygn. akt I C 676/15

I. **oddala apelację,**

II. **zasądza solidarnie od powodów B. K. (1) i R. K. (1) na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej – (...) przy ul. (...) w S. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA A. Sołtyka SSA D. Rostał SSO del. W. Buczek-Markowska

Sygn. akt: I ACa 271/16

## UZASADNIENIE

Powodowie B. K. (1) i R. K. (1) pozwem złożonym w dniu 5 czerwca 2015 r. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej – (...) nieruchomości przy ul. (...) w S. domagali się uchylenia uchwały Wspólnoty z dnia 24 kwietnia 2015 r. o nr (...) oraz częściowego uchylenia uchwały z dnia 24 kwietnia 2015 r. o nr (...) (w zakresie § 1 pkt 3, § 4 oraz § 6). Jednocześnie powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazali, że pozwana jest tzw. dużą wspólnotą, którą tworzą wyłącznie właściciele 35 lokali użytkowych. Na zebraniu Wspólnoty w dniu 24 kwietnia 2015 r. podjęte

zostały uchwały nr (...) i (...). Uchwała nr (...) została podjęta w sprawie „określenia podstawowych zasad korzystania z budynku”, natomiast z treści uchwały wynika, że dotyczy ona ustalenia zasad dostępu do nieruchomości. Do tej pory wjazd na teren nieruchomości był możliwy w każdy dzień tygodnia, o każdej porze, a brama wjazdowa na parking przed głównym wejściem do budynku (klatka schodowa „B”) nie była zamykana na klucz. Każdy z właścicieli posiada klucz do wejścia na klatki schodowe. Właściciele prowadzą w lokalach różnego typu działalność, w tym działalność usługową, skierowaną do klienta zewnętrznego, co skutkuje tym że osoby spoza grona właścicieli przychodzą na teren nieruchomości wspólnej. Zdaniem powodów zaskarżona uchwała nr (...) nie reguluje w sposób odpowiedni kwestii swobodnego i bezpiecznego dostępu do nieruchomości. Jest niejasna, nieprecyzyjna i wprowadza regulacje godzące w zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną jak również naruszające interesy właścicieli, w tym interesy powodów.

W odniesieniu do uchwały nr (...) powodowie zakwestionowali część jej zapisów tj. § 1 pkt 3), § 4 i § 6.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa – (...) nieruchomości przy ul. (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Argumentując powyższe stanowisko pozwana wyjaśniła, że w dniu 7 lipca 2015 r. członkowie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej podjęli w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwały o numerach (...) oraz (...), a członkowie wspólnoty zostali powiadomieni o ich podjęciu na piśmie. Uchwała nr (...) uchyliła postanowienia § 1 pkt 3 – 6, § 4 i § 6 zaskarżonej przez powodów uchwały nr (...), natomiast uchwała nr (...) uchyliła w całości zaskarżoną uchwałę nr (...) wobec czego powództwo stało się bezprzedmiotowe. Jednocześnie pozwana wskazała, że zaskarżone przez powodów uchwały nie zostały wykonane i żadna osoba nie nabyła na ich podstawie jakichkolwiek praw.

Wyrokiem z dnia 15 stycznia 2016 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo,

zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 197 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Na nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w S., stanowiącej własność Skarbu Państwa, znajduje się budynek stanowiący odrębną nieruchomość. W budynku tym jest wyodrębnionych 35 lokali. Nieruchomość gruntowa jest przedmiotem prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na rzecz właścicieli lokali znajdujących się w budynku. Prawo użytkowania wieczystego przysługuje właścicielom poszczególnych lokali w określonych udziałach, których suma wynosi 10.000. Właściciele lokali tworzą wspólnotę mieszkaniowa – (...) przy ul. (...) w S.. Od dnia 5 stycznia 2008 r. wspólnota posiada jednoosobowy zarząd, który sprawuje M. D..

Małżonkowie B. K. (1) i R. K. (1) są właścicielami na zasadzie wspólności ustawowej lokalu użytkowego nr (...) w nieruchomości przy ul. (...) w S.. Lokal ten składa się z trzech pomieszczeń o numerach nr (...), w których powodowie prowadzą działalność gospodarczą; powód – gabinet lekarski, a powódka – biuro rzeczoznawcy majątkowego. Z prawem własności tego lokalu związany jest udział w nieruchomości wspólnej, w tym w prawie użytkowania wieczystego gruntu, w wysokości 132/10.000. Dla lokalu powodów Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, Wydział X Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze (...).

Powodowie od kilku lat mają zastrzeżenia do sprawowania zarządu we wspólnocie, o czym informowali M. D., wskazując na występujące ich zdaniem nieprawidłowości i postulując wprowadzenie zmian. Jednym z proponowanych przez powodów w 2011 r. rozwiązań było zamontowanie monitoringu przy wszystkich wejściach do nieruchomości, zamontowanie domofonów przy wejściach w klatkach schodowych A i B, a także zapewnienie dozoru i ochrony nieruchomości przez profesjonalną firmę ochroniarską.

Obecnie w budynku przy ul. (...) w S. istnieje kilka klatek schodowych, zamykanych na klucz. Każdy z właścicieli lokali dzięki kluczom może swobodnie korzystać z każdej klatki schodowej. Klatka schodowa B jest przystosowana dla użytku przez osoby niepełnosprawne. W lokalach zlokalizowanych w obrębie budynku właściciele lokali prowadzą różnego rodzaju działalność gospodarczą. W związku z tym na terenie nieruchomości często przebywają osoby trzecie, np. klienci, kontrahenci. Nieruchomość nie jest stale dozorowana, nie posiada monitoringu ani wideofonów.

Pismem z dnia 10 kwietnia 2015 r. zarząd Wspólnoty zawiadomił powodów o zebraniu właścicieli lokali, którego termin wyznaczono na dzień 24 kwietnia 2015 r. o godzinie 10:00. Wraz z zawiadomieniem przesłano powodom dokumenty związane z rozliczeniami finansowymi wspólnoty oraz porządek obrad i projekty uchwał o numerach porządkowych: (...), (...), (...), (...), (...) oraz (...).

W dniu 24 kwietnia 2015 r. odbyło się zebranie pozwanej wspólnoty. Podczas zebrania zostało podjęte łącznie 6 uchwał o numerach porządkowych: (...), (...), (...), (...), (...) oraz (...).

Uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na 2015 r. została podjęta większością głosów właścicieli posiadających łącznie 8.382/10.000 udziałów. Przeciwno uchwale głosowali właściciele posiadający 110/10.000 udziałów. W uchwale tej zawarto m. in. postanowienia o następującej treści:

#### § 1

Postanawia się przyjąć w roku 2015 plan gospodarczy nieruchomością wspólną w poniżej przedstawionym zakresie:

1) ubezpieczenie Wspólnoty w zakresie odpowiedzialności cywilnej (OC) na sumę ubezpieczenia 200.000 zł dla jednego i wszystkich wypadków w okresie ubezpieczenia,

2) dokonywanie przeglądów technicznych nieruchomości,

3) naprawa oraz częściowa modernizacja istniejących instalacji domofonowych wraz z naprawą drzwi wejściowych do budynku. Założenie instalacji domofonowej na klatce schodowej „B” budynku. Ofertowy koszt wykonania prac w częściach wspólnych wyniesie 12.700 zł brutto i obejmuje :

- 4 kasety domofonowe,
- sprawdzenie instalacji kablowej na klatkach schodowych „A”, „C”, „E” oraz założenie instalacji kablowej na klatce schodowej „B”, naprawę drzwi na klatkach schodowych „A”, „B”, „C”, „E” wraz z dostosowaniem do instalacji domofonowej.

Właściciele lokali zobowiązani są do pokrycia kosztów zakupu i montażu instalacji wewnątrz lokalu oraz słuchawek. W tym zakresie Zarząd wystawi noty obciążeniowe na poczet powyższych kosztów, a przedmiotowe prace zostaną zlecone z chwilą otrzymania środków od zainteresowanych właścicieli,

4) opracowanie inwentaryzacji częściowej w zakresie istniejącej kanalizacji sanitarnej i deszczowej celem założenia wpustów piwnicznych z zaworem zwrotnym wraz ze sporządzeniem kosztorysu inwestorskiego koniecznych prac,

4a) podjęcie działań w celu ochrony stanu technicznego fundamentów budynku,

5) sporządzenie kosztorysu inwestorskiego naprawy odspojenia szczytowej ściany skrzydła budynku od strony PN-Z

6) podjęcie działań celem uporządkowania elewacji budynku (usunięcie zbędnych elementów, wykonanie drobnych napraw i uzupełnienie wykładziny klinkierowej)

7) opracowanie projektu podziału parkingów,

8) podjęcie działań celem uregulowania sposobu korzystania z drogi dojazdowej do części PN-Z budynku (poprzez działki (...))

#### §4

Ostateczny zakres i koszt prac remontowych wymienionych w § 1 pkt. 3), 4), 5), 6) niniejszej uchwały ustali Zarząd w porozumieniu z Komisją do rozpatrywania ofert i wyboru wykonawców remontów i inwestycji w nieruchomości wspólnej.

## §6

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

Uchwała nr (...) została podjęta większością głosów właścicieli posiadających łącznie 8.492/10.000 udziałów. Nikt nie głosował przeciwko uchwale. Uchwała nr (...) stanowiła:

## §1

1. Drzwi wejściowe do poszczególnych klatek schodowych budynku są zamykane na klucz w godzinach oraz przez osoby określone w porozumieniach zawartych pomiędzy członkami wspólnoty korzystającymi z poszczególnych klatek schodowych. Porozumienia, o których mowa powyżej, stanowią integralną część niniejszej uchwały, a ich pisemna treść jest w posiadaniu zarządu wspólnoty.
2. W przypadku braku porozumienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, drzwi wejściowe do określonej klatki schodowej, są zamknięte na klucz w godz. 22.00-6.00.
3. O godzinie 22.00 każdego dnia drzwi wejściowe do klatek schodowych budynku, bramy wjazdowe oraz wejściowe na teren nieruchomości są zamykane na klucz przez osobę (podmiot) wykonujący na zlecenie Wspólnoty czynności z zakresu dozoru mienia.
4. Użytkownicy obiektu (członkowie wspólnoty oraz osoby działające z ich upoważnienia) są zobowiązani do zamykania na klucz drzwi wejściowych do klatek schodowych budynku, bram wjazdowych oraz wejściowych w godzinach określonych w ust. 2, niezależnie od obowiązków określonych w porozumieniach, o których mowa w ust. 1.

## §2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W trakcie zebrania, przed głosowaniem nad uchwałą nr (...), jeden z członków Wspólnoty A. L. poprosił o wyjaśnienie, jakich porozumień dotyczy § 1 ust. 1 uchwały, na co otrzymał odpowiedź zarządu wspólnoty, że dotychczas godziny zamknięcia drzwi do poszczególnych klatek schodowych ustalali między sobą właściciele lokali położonych w danej klatce schodowej, natomiast uchwała zmierza do tego by ustalenia w tej kwestii sporządzane były w formie pisemnej przez osoby zainteresowane, a jeżeli tego nie uczynią, ma obowiązywać § 1 ust. 2 uchwały.

Pismem z dnia 4 maja 2015 r. powodowie wystąpili do zarządu Wspólnoty z prośbą o przesłanie treści podjętych i niepodjętych w dniu 24 kwietnia 2015 r. na zebraniu uchwał oraz protokołu zebrania. Jednocześnie powodowie, nawiązując do treści uchwały nr (...), poprosili o wyjaśnienie, którzy właściciele lokali zostaną podłączeni do kaset domofonowych w klatce A i B. Pismo to pozwana otrzymała w dniu 5 maja 2015 r.

Pismem z dnia 12 maja 2015 r. zarząd Wspólnoty przesłał powodom komplet uchwał podjętych na zebraniu w dniu 24 kwietnia 2015 r. oraz protokół zebrania. W odniesieniu do pytań powodów o wyjaśnienie treści uchwał pozwana poinformowała, że treść podjętych uchwał wynika z przesłanych dokumentów.

Pismem z dnia 21 maja 2015 r. powódka wystąpiła do zarządu Wspólnoty o udostępnienie porozumień, stanowiących integralną część uchwały nr (...). Porozumienia takie nie zostały powodom udostępnione, albowiem nie zostały zawarte.

Zarząd pozwanej wspólnoty w dniu 2 lipca 2015 r. przygotował projekty uchwał o numerach (...) oraz (...), które przewidywały uchylenie uchwały nr (...) w całości oraz części postanowień uchwały nr (...) (tj. § 1 pkt 3, 4, 5, 6, § 4 i § 6). W piśmie z dnia 2 lipca 2015 r. zarząd poinformował o zaskarżeniu przez małżonków K. do sądu uchwał nr (...) i części uchwały (...) oraz o tym, że Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowieniem z dnia 17 czerwca 2015 r. zabezpieczył roszczenie powodów wstrzymując wykonanie uchwały nr (...) r. oraz uchwały (...) w § 1 pkt 3 oraz w § 4 i 6 w zakresie odnoszącym się do § 6. Jednocześnie zarząd wyjaśnił, że podjęcie uchwał (...) i (...) pozwoli na uniknięcie długotrwałego, kosztownego i niepotrzebnego procesu sądowego oraz że zaskarżone uchwały nr (...) i (...) w zakresie, w jakim mają być uchylone nie zostały do tej pory wykonane i na ich podstawie żadna osoba nie nabyła praw. Zarząd zaproponował również przeprowadzenie weryfikacji potrzeb remontowych w oparciu o aktualny przegląd roczny stanu technicznego a następnie podjęcie decyzji o zakresie prac i wyborze konkretnej oferty wykonawcy w formie uchwały. Ponadto zwrócił się o zgłaszanie przez członków Wspólnoty propozycji w kwestii podstawowych zasad korzystania z budynku.

Głosowanie nad uchwałami (...) i (...) odbywało się w drodze indywidualnego zbierania głosów w okresie od dnia 3 lipca 2015 r. do dnia 7 lipca 2015 r.

W wyniku przeprowadzonego głosowania Wspólnota podjęła w dniu 7 lipca 2015 r. uchwałę nr (...) w sprawie zmiany uchwały nr (...) w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty (...) na 2015 r, na podstawie której zostały uchylone postanowienia § 1 pkt 3, 4, 5 i 6, § 4 oraz § 6 uchwały nr (...) z dnia 24 kwietnia 2015 r. (§ 1). Uchwała ta weszła w życie z dniem podjęcia (§ 3). Za uchwałą głosowało 8620/10000 udziałów.

Wspólnota podjęła również w dniu 7 lipca 2015 r. uchwałę nr (...) w sprawie uchylenia uchwały nr (...) w przedmiocie określenia podstawowych zasad korzystania z budynku, na mocy której została uchylona w całości uchwała nr (...) z dnia 24 kwietnia 2015 r. Za uchwałą głosowało 8620/10000 udziałów.

O podjęciu przez pozwaną uchwał nr (...) oraz (...) zarząd pozwanej informował właścicieli lokali pismami z dnia 7 lipca 2015 r.

Pismem z dnia 8 października 2015 r. powódka zwróciła do zarządu Wspólnoty o przedstawienie dowodu poinformowania wszystkich członków Wspólnoty o podjęciu uchwał nr (...) oraz (...) i ich treści. Powódka poprosiła również o informację, czy zarząd posiada wiedzę na temat zaskarżenia tych uchwał przez któregośkolwiek z właścicieli oraz o poinformowanie, jeżeli taką wiedzę poweźmie.

Następnie pismem z dnia 15 grudnia 2015 r. powódka wniosła do zarządu pozwanej o udostępnienie dokumentów, z których wynikałoby, że o podjętych uchwałach i ich treści zostali powiadomieni: M. D., G. D., J. S., Ł. C., K. K., D. M., D. G. oraz A. B..

W odpowiedzi na pismo z dnia 15 grudnia 2015 r. zarząd pozwanej pismem z dnia 16 grudnia 2015 r. poinformował powódkę, że zawiadomienia o uchwałach nr (...) oraz (...) zostały przekazane wszystkim właścicielom. W przypadku, gdy współwłaścicielami lokalu byli małżonkowie, informacja została przekazana jednemu z małżonków, a w przypadku osobowych spółek handlowych jednemu ze wspólników. Jedynie powodowi informację przesłano osobno dla każdego z małżonków listem poleconym.

Po dokonaniu takich ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo okazało się nieuzasadnione.

Sąd stwierdził, że podstawę prawną dla żądania przez powodów stanowi przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), a powodowie zachowali termin do zaskarżenia przedmiotowych uchwał. Wskazał też Sąd, że podjęcie zaskarżonych uchwał i ich treść były bezsporne, a nadto znalazła potwierdzenie w złożonych do akt dokumentach w postaci protokołu zebrania i uchwał.

W ocenie sądu meriti istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było jednak ustalenie, że pozwana Wspólnota w dniu 7 lipca 2015 r. podjęła kolejne uchwały nr (...) oraz nr (...), na mocy których uchyliła w całości uchwałę nr (...)

oraz zmieniała uchwałę nr (...) poprzez uchylenie m.in. tych postanowień, które zostały przez powodów zaskarżone tj. § 1 pkt 3), § 4 i § 6. Stwierdził sąd, że sam fakt podjęcia przez pozwaną uchwał nr (...) oraz (...) oraz ich treść były pomiędzy stronami bezsporne. Okoliczność tę potwierdzały również dokumenty w postaci uchwał, kart do głosowania i protokołu głosowania.

W ocenie sądu meriti konsekwencją podjęcia uchwał nr (...) i (...) jest wyeliminowanie z porządku prawnego w całości zaskarżonej przez powodów uchwały nr (...) oraz częściowo uchwały (...) (i to w zakresie szerszym aniżeli kwestionowali ją powodowie). W tym stanie rzeczy sąd uznał, że powództwo o uchylenie uchwał staje się bezprzedmiotowe, niezależnie od oceny zarzutów zgłoszonych przez powodów względem zaskarżonych uchwał z dnia 24 kwietnia 2015 r. nr (...) oraz nr (...). Sąd Okręgowy uznał, że niezależnie bowiem od końcowego wyniku tej oceny Sąd nie mógłby uchylić uchwał, które już wcześniej zostały uchylone przez samą Wspólnotę i nie funkcjonują już w obrocie prawnym.

Sąd I instancji stwierdził, że bez znaczenia dla oceny zasadności wywiedzionego powództwa pozostają podnoszone przez powodów zarzuty odnoszące się do braku prawidłowości doręczenia wszystkim członkom Wspólnoty Mieszkaniowej zawiadomień o podjęciu uchwał nr (...) i (...) r. Sąd przypomniał, że art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali ustanawia obowiązek powiadomienia na piśmie każdego właściciela lokalu o treści uchwał podjętych z udziałem głosów zebranych indywidualnie. Uznał jednak, że ewentualne uchybienie temu obowiązkowi nie ma wpływu na skuteczność uchwały, gdyż w tym trybie uchwała zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu większości. Niepowiadomienie lub nieprawidłowe powiadomienie o podjęciu uchwały lub jego brak będzie miało tylko ten skutek, że termin zawity do wniesienia powództwa o uchylenie tych uchwał rozpocznie bieg dla takich niepowiadomionych właścicieli dopiero od chwili, w której zostaną oni powiadomieni o ich podjęciu

Sąd stwierdził, że brak upływu tego terminu nie ma natomiast znaczenia dla wykonania uchwały, albowiem stosownie do art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali podjęte przez wspólnotę mieszkaniową uchwały podlegają wykonaniu nawet wówczas, gdy zostały zaskarżone do sądu. Wyjątek stanowi sytuacja, gdy sąd wstrzyma wykonanie uchwały do czasu zakończenia sprawy o uchylenie uchwały. W ocenie sądu I instancji w niniejszej sprawie ta wyjątkowa sytuacja nie miała miejsca, albowiem uchwały nr (...) i (...) nie zostały do chwili orzekania zaskarżone. Wskazał Sąd, że wprawdzie nie jest wykluczone – jak akcentują powodowie – że pozew o uchylenie uchwał (...) i (...) może jeszcze wpłynąć, jednakże sąd meriti stwierdził, że rozstrzygając o żądaniu pozwu Sąd bierze za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316§ 1 k.p.c.).

Reasumując Sąd stwierdził, że wobec uchylenia przez pozwaną Wspólnotę uchwał nr (...) i nr (...) w zakresie, w jakim kwestionowane one były przez powodów żądanie ich uchylenia przez Sąd należy uznać za bezzasadne. Z tego względu powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. art. 98 § 1 oraz § 3 k.p.c.

Za nieuzasadniony uznał Sąd zgłoszony przez powodów wniosek o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu od strony pozwanej nawet w razie oddalenia powództwa, albowiem stwierdził, że przepisy kodeksu postępowania cywilnego nie dają podstaw do takiego rozstrzygnięcia. Sąd stwierdził, że wprawdzie uchylając z własnej inicjatywy zaskarżone uchwały pozwana Wspólnota uczyniła zadość roszczeniu powodów, jednakże pomimo tego powodowie nie cofnęli pozwu w niniejszej sprawie podtrzymując bezzasadne powództwo. Z tego względu brak było w ocenie sądu I instancji podstaw do przyjęcia, że to powodowie są stroną wygrywającą proces i zasądzenia na ich rzecz od pozwanej Wspólnoty kosztów procesu.

Z wyrokiem tym nie zgodzili się powodowie, którzy zaskarżyli go w całości, zarzucając:

I.naruszenie art. 25 ustawy o własności lokali poprzez błędną wykładnię tego przepisu i przyjęcie przez Sąd I instancji, że fakt uchylenia przez pozwaną w toku procesu zaskarżonych uchwał czyni powództwo bezprzedmiotowym niezależnie od oceny zarzutów stawianym skarżonym uchwałom, ponieważ niezależnie od wyniku końcowego tej

oceny Sąd nie może uchylić uchwał już wcześniej uchylonych przez samą Wspólnotę, a w efekcie uznanie przez Sąd, iż jest to wystarczającą przesłanką do oddalenia powództwa,

II. naruszenie art. 23 ust. 3 w związku z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali poprzez uznanie przez Sąd, iż bez znaczenia dla sprawy jest okoliczność wskazywana przez stronę powodową, że uchwały Wspólnoty nr (...) i (...), którymi to uchwałami pozwana uchyliła zaskarżone postanowienia uchwał (...) i (...), nie były skutecznie doręczone wszystkim członkom Wspólnoty i nie upłynął jeszcze czas na ich zaskarżenie,

III. nierozpoznanie istoty sprawy poprzez brak odniesienia do zawnioskowanych przez powodów dowodów na okoliczności zmierzające do wykazania wadliwości zaskarżonej uchwały (...) i częściowo zaskarżonej uchwały (...) (zaskarżenie dotyczyło § 1 pkt 3), §4 i § 6 uchwały),

IV. naruszenie art. 217 § 1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. poprzez brak merytorycznego zbadania dopuszczonych przez Sąd dowodów na okoliczności wskazane w pozwie a nadto oddalenie zawnioskowanych przez powodów wniosków dowodowych zmierzających do ustalenia istotnych dla sprawy okoliczności, tj. wniosku z oględzin nieruchomości oraz wniosku z przesłuchania powodów jako strony.

V. naruszenie art. 98 k.p.c. w związku z art. 102 k.p.c. i obciążenie powodów (zamiast pozwanej) w całości kosztami procesu, mimo iż wynik procesu jest efektem działań podjętych przez pozwaną wspólnotę już po wniesieniu pozwu i na skutek jego wniesienia, służących wyeliminowaniu zaskarżonych uchwał z obrotu prawnego.

Mając na uwadze powyższe apelujący wniesli o:

zmianę zaskarżonego wyroku poprzez: uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej - (...) przy ul. (...) w S. nr (...) z dnia 24 kwietnia 2015 r. oraz częściowe uchylenie uchwały nr (...) z dnia 24 kwietnia 2015 r. (w zakresie § 1 pkt 3, § 4 oraz §6), a także zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Ponadto apelujący wniesli o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów solidarnych kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu apelacji podniesiono, że Sąd rozstrzygnięcie w przedmiotowej sprawie oparł na jednej przesłance - na fakcie podjęcia przez pozwaną Wspólnotę w dniu 7 lipca 2016 r. w drodze pisemnego zbierania głosów uchwał (...) i (...), którymi to uchwałami Wspólnota uchyliła postanowienia uchwał (...) i (...) w zaskarżonym przez powodów zakresie. Wskazano, że Sąd I instancji uznał, że z chwilą oddania ostatniego głosu nad uchwałami uchylającymi (...) i (...) tj. w dniu 7 lipca 2015 r. uchwały te stały się wykonalne i bezzasadne stało się żądanie zgłoszone przez powodów.

Apelujący zarzucili, że Sąd I instancji nie badał merytorycznie- zarzutów podnoszonych przez powodów, a dotyczących skarżonych uchwał (...) i (...) uznając, iż niezależnie od oceny tych zarzutów, Sąd nie mógłby uchylić uchwał, które już wcześniej zostały uchylone przez samą Wspólnotę.

Strona powodowa zakwestionowała powyższe stanowisko, wskazując, że uchwały (...) i (...) zostały podjęte w drodze indywidualnego zbierania głosów. Podkreśliła, że o treści tych uchwał nie zostali powiadomieni wszyscy właściciele lokali. Powodowie zarzucili, że nie zgadzają się ze stanowiskiem zarządu wspólnoty, że w sytuacji gdy prawo do lokalu przysługuje małżonkom lub wspólnikom spółek osobowych, na zasadzie wspólności łącznej, nie konieczności doręczania odrębnych zawiadomień i wystarczające jest doręczenie jednego zawiadomienia. W ocenie apelujących art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali stanowi jasno, iż: o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Kolejno zarzucili apelujący, że kwestia obowiązku powiadomienia każdego z właścicieli o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych pisemnie ma niezwykle doniosłe znaczenie w kontekście przepisów dotyczących możliwości zaskarżenia takiej uchwały i liczenia 6- tygodniowego terminu zawitego przewidzianego

na wniesienie środka odwoławczego. Wskazali, że powództwo przewidziane w art. 25 ust. 1 u.w.l. wytoczyć może także każdy ze współwłaścicieli lokalu, a wytoczenie powództwa przewidzianego w art. 25 ust. 1 u.w.l. służy szeroko rozumianemu zachowaniu wspólnego prawa, zmierza bowiem do uchylenia uchwały podjętej z naruszeniem prawa lub umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali, względnie umowy określającej sposób zarządu. Dotyczy to również współwłasności łącznej. Przywołali też treść art. 36 Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego, wskazując, że z każdy z małżonków uprawniony jest do dokonania czynności związanych z majątkiem wspólnym, w tym do wykonywania czynności zmierzających do zachowania tego majątku. Podkreślili, że orzecznictwo sądowe przyjmuje także, że nie można arbitralnie przyjąć, iż tylko w związku z faktem, że korespondencję odebrał jeden ze współmałżonków, drugi współmałżonek posiada wiedzę o treści tej korespondencji. W kontekście powyższego podnieśli, że Zarząd Wspólnoty nie tylko nie doręczył osobnych pism dotyczących podjęcia uchwał (...) i (...) każdemu z właścicieli (współwłaścicieli) lokali, ale także w większości przypadków nawet nie wysłał korespondencji listem poleconym, stwarzając chociażby potencjalną możliwość zapoznania się z jego treścią domownikom. Korespondencję tę poszczególne osoby odbierały osobiście.

Powyższy stan faktyczny w ocenie apelujących wprowadza stan niepewności prawnej co do tego, czy uchwały (...) i (...) są prawomocne, a tym samym, czy faktycznie można uznać, że postanowienia skarżonych uchwał (...) i (...) zostały skutecznie uchylone.

Apelujący podnieśli także, że nie można wykluczyć sytuacji, że uchwała (...) lub/i (...) zostanie zaskarżona przez właściciela powołującego się na fakt uzyskania informacji o niej w późniejszym terminie, uchwała/uchwały te zostaną uchylone przez Sąd, a jednocześnie prawomocnie zakończone postępowanie o uchylenie uchwał (...) i (...) uniemożliwi ich ponowne zaskarżenie.

Wskazali w konsekwencji apelujący, że w ten sposób powodowie mieliby skutecznie zamkniętą drogę do ochrony swoich praw, co jest sytuacją, która powinna zostać uznana za prawnie niedopuszczalną.

Apelujący podnieśli też kwestię intertemporalną. Wskazali, że zaskarżone uchwały (...) i (...) zostały podjęte na zebraniu Wspólnoty w dniu 24 kwietnia 2015 r. Uchwały uchylające (...) i (...) zostały podjęte na skutek wniesionego pozwu, w dniu 7 lipca 2015 r. a więc prawie 3 miesiące później. Wskazali, że w następstwie takiego działania (podjęcia przez Wspólnotę uchwał uchylających wcześniejsze uchwały), przyjmując skuteczność uchwały z chwilą jej podjęcia, uchwały uchylane tracą moc prawną z dniem wejścia w życie nowej regulacji - czy to uchylającej, czy to zmieniającej uchwałę dotychczasową (skutek *ex tunc*). Zarzucili w związku z tym, że wszelkie czynności dokonane do czasu podjęcia uchwały uchylającej, dokonane na podstawie uchwały uchylanej należałoby uznać za dokonane zgodnie z umocowaniem, nawet gdyby umocowanie to było wadliwe i taki skutek rodziłoby właśnie przyjęcie, że sam fakt podjęcia uchwały uchylającej zaskarżoną uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej bezprzedmiotowym czyni dalszy spór w sprawie jej uchylenia. Mając na uwadze, iż wyrok zapadły w sprawie o uchylenie uchwały ma charakter konstytutywny i wywołuje skutek z mocą wsteczną *ex tunc* od chwili podjęcia uchwały apelujący podnieśli, że tylko uchylenie wadliwej uchwały na drodze rozstrzygnięcia sądowego stwarza pewność co do całkowitego jej wyeliminowania z obrotu prawnego.

W konsekwencji wskazali skarżący, że Sąd, przyjmując że fakt podjęcia przez Wspólnotę uchwał uchylających skarżone uchwały bezprzedmiotowym czyni dalszy spór o ich uchylenie, w ogóle nie rozpoznał istoty sprawy. Nie zajął się merytorycznymi zarzutami stawianymi uchwał (...) i (...) przez stronę powodową i nie zbadał na tę okoliczność dowodów przedłożonych przez strony pomimo ich dopuszczenia, a część wniosków dowodowych Sąd oddalił uznając, że ze względów jak wyżej wskazane, ich przeprowadzenie stało się zbędne i niecelowe.

Końcowo i już tylko z daleko idącej ostrożności procesowej powodowie wskazali również, że nawet gdyby uznać, iż istnieją podstawy do oddalenia powództwa z przyczyn, jakie wskazał Sąd w uzasadnieniu pozwu (co zdaniem powodów nie zachodzi), to nie było podstaw, aby obciążać powodów kosztami tego postępowania. Pozwana wspólnota podjęła uchwały uchylające skarżone uchwały, tj. uchwał (...) i (...) już po wniesieniu pozwu i na skutek jego wniesienia (i doręczenia pozwanej). Podnieśli, że uznać zatem należy, że mimo, iż powództwo zostało oddalone, to nastąpiło to na



skutek podjęcia przez pozwaną wspólnotę działań mających na celu wyeliminowanie zaskarżonych uchwał z obrotu prawnego. Za stronę przegrywającą proces należało zatem uznać pozwaną i to od niej zasądzić na rzecz powodów solidarnych koszty procesu i bez znaczenia dla tej oceny pozostaje fakt, iż powodowie nie cofnęli pozwu.

Apelujący wskazali także na art. 102 k.p.c. i podkreślili, że niewątpliwie w przedmiotowej sprawie należy uznać, że obciążanie powodów kosztami procesu jest niesprawiedliwe i niesłuszne. Świadczy o tym także charakter sprawy, przebieg postępowania czy porównanie sytuacji majątkowej powodów i wspólnoty.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego - według norm prawem przepisanych.

### ***Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny zważył, co następuje;***

Apelacja jest bezzasadna, gdyż zarzuty w niej podniesione nie zasługują na uwzględnienie.

Sąd I instancji oddalił powództwo, albowiem uznał, że wobec podjęcia przez pozwaną Wspólnotę w dniu 7 lipca 2016 r. w drodze pisemnego zbierania głosów uchwał (...) i (...), którymi to uchwałami Wspólnota uchyliła postanowienia uchwał (...) i (...) w zaskarżonym przez powodów zakresie żądanie powodów uchylenia uchwał wskazanych w pozwie jest bezzasadne.

Sąd Apelacyjny podziela to stanowisko.

Ponadto w ocenie sądu drugiej instancji analiza materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie pozwala na stwierdzenie, iż przy wydawaniu zaskarżonego orzeczenia Sąd I instancji dopuścił się uchybień zarzucanych przez powodów w apelacji.

Zgodzić się należy z oceną sądu I instancji, iż podjęcie przez pozwaną wspólnotę uchwał (numer (...) oraz (...)) spowodowało wyeliminowanie z porządku prawnego w całości zaskarżonej przez powodów uchwały numer (...) oraz częściowo uchwały numer (...) ( przy czym nastąpiło to w zakresie szerszym, niż kwestionowali ją powodowie). To zaś samoistnie czyni powództwo o uchylenie zaskarżonych uchwał bezprzedmiotowym.

Sąd Apelacyjny podziela pogląd sądu I instancji, iż - niezależnie od merytorycznej oceny zaskarżonych uchwał – Sąd meriti nie mógłby uchylić uchwał, które już wcześniej zostały uchylone przez samą wspólnotę i nie funkcjonują już w obrocie prawnym.

Bezsporny przecież i niekwestionowany także w apelacji jest fakt podjęcia przez pozwaną wspólnotę uchwał nr (...) oraz (...), nie ma także sporu co do treści tych uchwał.

Sąd Apelacyjny wskazuje, iż uchwała podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu większości i z tą samą chwilą uchwały nr (...) oraz (...), które uchyliły zaskarżone uchwały weszły w życie. Zauważa Sąd Apelacyjny, że w stosunku do uchwał wspólnot mieszkaniowych nie ma stanu prawomocności takich uchwał, który uzależniony mógłby być od upływu przewidzianego ustawą o własności lokali terminu na zaskarżenie takiej uchwały.

Bez znaczenia jest też podnoszona przez apelujących okoliczność, co do nieprawidłowego, jak zarzucają, powiadomienia wszystkich członków Wspólnoty o treści uchwał nr (...) i (...). W tym zakresie wskazuje Sąd Apelacyjny na treść art. 36 k.r.i.o., art. 36<sup>(1)</sup> k.r.i.o. oraz art. 37 k.r.i.o. i zauważa, że z uwagi na treść uchwał nr (...) i (...) przyjąć trzeba, że rozstrzygały one kwestie należące do czynności zwykłego zarządu, stąd nie było podstaw do tego, aby o treści tych uchwał zawiadamiać każdego z małżonków czy każdego ze współwłaścicieli albo wspólników spółki cywilnej.

Nie zostało też nawet podniesione przez apelujących, by znane im były okoliczności związane ze zgłoszeniem sprzeciwu przez np. współmałżonka członka wspólnoty dotyczącego uchwał nr (...) i nr (...).

Ponadto zauważyć trzeba, że pozwana podniosła w odpowiedzi na apelację, że Zarząd pozwanej wspólnoty zawiadomił wszystkich członków wspólnoty o podjęciu i treści uchwał nr (...) i (...) i w tym zakresie dysponuje oświadczeniami wszystkich członków wspólnoty, potwierdzającymi powyższe. Ustaleń tożsamyh ze stanowiskiem pozwanej dokonał sąd I Instancji. Tezy przeciwnej powodowie nie wykazali po otrzymaniu odpowiedzi na apelację. Na rozprawie apelacyjnej nie złożyli także dowodu na to, by istnieli członkowie wspólnoty, którzy nie otrzymali informacji o fakcie podjęcia i treści uchwał nr (...) oraz nr (...). Z oświadczenia pełnomocnika pozwanej złożonego na rozprawie w dniu 29 września 2016r wynika nadto, że żaden z członków wspólnoty nie zaskarżył uchwał nr (...) oraz nr (...).

W konsekwencji uznać należy, że w obrocie prawnym funkcjonują uchwały nr (...) oraz nr (...), które wyeliminowały z obrotu zaskarżone przez powodów uchwały, powództwo stało się tym samym bezprzedmiotowe.

Nie zasługują także na uwzględnienie zarzuty powodów dotyczące powodów „ kwestii intertemporalnej”. W tym zakresie apelujący podnosili, iż zaskarżone uchwały do czasu ich uchylecia przez wspólnotę rodziły obowiązki lub tworzyły prawo po stronie adresatów, wobec czego tylko uchylenie wadliwej uchwały na drodze rozstrzygnięcia sądowego stwarza pewność co do całkowitego wyeliminowania jej z obrotu prawnego.

Odnosząc się do tego zarzutu sąd odwoławczy stwierdza, że powodowie nie wykazali, by pozwana wspólnota na mocy skarżonych przez nich uchwał zaciągnęła jakieś zobowiązania. Temu pozwana zaprzeczyła. Ponadto należy również podzielić stanowisko strony pozwanej w tym zakresie, że - choćby z uwagi na samą treść zaskarżonych uchwał - zaskarżone uchwały nie wywołały żadnych skutków, które należałoby wyeliminować w drodze rozstrzygnięcia sądowego.

Z tych względów zarzut naruszenia art. 25 oraz art. 23 ust 3 ustawy o własności lokali uznaje Sąd Apelacyjny za niezasadny.

Nie podziela także sąd odwoławczy, z powodów opisanych powyżej, zarzutu nierozpoznania istoty sprawy.

Zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. Sąd Apelacyjny także uznaje za niezasadny. Taki zarzut może zostać uznany za skuteczny jedynie wówczas, gdy zachodzi związek przyczynowy pomiędzy naruszeniem przepisu proceduralnego a treścią orzeczenia. Takiego związku apelujący nie wykazali. Art. 227 k.p.c. stanowi, że przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Skoro sąd I instancji oddalił powództwo uznając, że zaskarżone uchwały zostały wyeliminowane z obrotu prawnego wobec podjęcia uchwał nr (...) i (...), to zbędne było prowadzenie postępowania dowodowego w celu ustalenia zasadności merytorycznych zarzutów powodów dotyczących uchwał objętych pozwem.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 98 k.p.c. w zw. z art. 102 k.p.c. , to stwierdza sąd drugiej instancji, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy rozstrzygnął o kosztach procesu. Skoro wobec uchylecia przez pozwaną wspólnotę zaskarżonych uchwał, czym pozwana Wspólnota uczyniła zadość roszczeniu powodów, powodowie nie cofnęli pozwu w niniejszej sprawie podtrzymując powództwo, które okazało się bezzasadne, to uznać należało ich za przegrywających spór. To zaś uzasadniało obciążenie ich kosztami procesu na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w niniejszej sprawie nie aktualizowała się także sytuacja do zastosowania art. 102 k.p.c., gdyż powodów reprezentował profesjonalny pełnomocnik, który powinien wskazać powodom właściwe rozwiązanie procesowe.

Z tych względów apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono w punkcie I wyroku.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego wydano przy zastosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik procesu.- art. 98 k.p.c.

A.Sołyka D. Rystał W. Buczek- Markowska