

Sygn. akt I ACa 659/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 grudnia 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

SSA Krzysztof Górski (przewodniczący sprawozdawca)

SSA Tomasz Żelazowski

SSA Agnieszka Bednarek - Moraś

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa P. G., J. G.

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

o ustalenie nieistnienia uchwał ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwał

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 27 lutego 2017 roku, sygn. akt I C 981/14;

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 270 zł (dwustu siedemdziesięciu złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Tomasz Żelazowski Krzysztof Górski Agnieszka Bednarek – Moraś

Sygn. akt I ACa 659/17

UZASADNIENIE

Powodowie P. G. i J. G. wystąpili z pozwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w M. domagając się ustalenia nieważności uchwał:

nr (...) z dnia 25 września 2009 r.,

nr (...) z dnia 31 marca 2012 r.,

nr (...) z dnia 7 lipca 2012 r.,

nr (...) z dnia 16 lutego 2013 r.,

nr (...) z dnia 1 marca 2014 r.,

nr (...) z dnia 24 sierpnia 2013 r.,

nr (...) z dnia 21 września 2009 r.

oraz zasądzenie „od powódki na rzecz pozwanych kosztów postępowania sprzed Sądem I i II instancji według norm przepisanych” oraz kosztów zastępstwa procesowego „jeśli wystąpią po stronie powoda”.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że w sprawie istnieją podstawy do unieważnienia tych uchwał z powodu niedopełnienia przez zarządcę obowiązków wynikających z ustawy o własności lokali, w szczególności powołali się na brak podpisu członków Zarządu pod uchwałami, brak dowodu doręczenia (nadania) powodowi uchwał nr (...) z dnia 31 marca 2012 r., nr (...) z dnia 7 lipca 2012 r., nr (...) z dnia 16 lutego 2013 r., nr (...) z dnia 1 marca 2014 r., nr (...) z dnia 24 sierpnia 2013 r., nr (...) z dnia 21 września 2009 r., brak dowodu doręczenia (nadania) powodowi powiadomień o zebraniach Wspólnoty w dniach: 7 lipca 2012 r., 16 lutego 2013 r., 1 marca 2014 r., 24 sierpnia 2013 r.

Ponadto według powodów:

- w uchwale nr (...) - jest to uchwała jednego członka WM,
- zbieranie podpisów przez osobę nieuprawnioną (szeregowy członek WM),
- weryfikację podpisów przez osobę nieuprawnioną (tą samą co wyżej),
- weryfikacja pełnomocnictw przez osobę nieuprawnioną (tą samą co wyżej),
- wdrożenie w życie przez osobę nieuprawnioną (tą samą co wyżej),
- przelanie pieniędzy zebranych na podstawie uchwały nr (...) na swoje prywatne konto (przez tą osobę co wyżej)".

Dalej powodowie wskazali, że zarządca naruszył art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali „poprzez niedoręczenie pozwanemu na czas zawiadomień o terminach zebrań wspólnoty”. Podnieśli, że pozwana nalicza zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną według m² powierzchni lokalu, a nie według procentowego udziału w częściach wspólnych, a według powodów takie naliczanie jest bezprawne gdyż narusza przepis art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, ponieważ z tego przepisu wynika bezwzględnie obowiązująca zasada, że właściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do swych udziałów. Ustalanie zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną według stawki za m² mieszkania jest nieważne.

Odnosnie uchwały nr (...) z dnia 24 sierpnia 2013 r. powodowie wskazali, że składka ma dotyczyć finansowania remontu prywatnych balkonów z funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej. W ich ocenie, uchwała ta jest sprzeczna z obowiązującymi przepisami, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interes powoda. Balkony nie stanowią części wspólnej nieruchomości w rozumieniu art. 3 ustawy o własności lokali, lecz są częścią odrębnych nieruchomości lokalowych. W tej mierze powodowie powołali się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3.10.2002 r. (III RN 153/2001).

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w M. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Według pozwanej, powództwo jest bezzasadne, a podnoszone w nim zarzuty całkowicie chybione. Podkreśliła, że co do zasady podstawę zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej stanowi art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej u.w.l.). Odnosząc się do podniesionych w pozwie zarzutów, pozwana podniosła, że powodowie nie przedstawili żadnych dowodów na okoliczność tego, że wskazane przez nich uchwały właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej są nieważne. W ocenie pozwanej, podstawą do stwierdzenia nieważności uchwały nie jest brak pod uchwałą podpisów członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej i nie jest taką podstawą niedoręczenie właścicielowi uchwały po jej podjęciu, jak również nie jest taką podstawą niezawiadomienie właściciela o zebraniu. Pozwana dodała, że poza uchwałą (...) wszystkie pozostałe podjęte zostały na zebraniu właścicieli i na tym zebraniu uzyskały wymaganą większość, a co za tym idzie nie było obowiązku zawiadania właścicieli o treści podjętej uchwały.

Obowiązek taki mógłby istnieć w przypadku uchwał podejmowanych w trybie indywidualnego zbierania głosów lub w trybie mieszanym, jednakże tryb indywidualnego zbierania głosów został wykorzystany tylko w odniesieniu do uchwały nr (...).

Pozwana zaznaczyła, że twierdzenia powodów o niezawiadomianiu pozwanych o terminach zebrań powódki nie odpowiadają prawdzie, gdyż zgodnie z przyjętą praktyką w pozwanej Wspólnocie, zawiadomienia o zebraniach są rozsyłane przez zarządcę nieruchomości, drogą mailową, a uzasadnione jest to faktem, że członkowie Wspólnoty nie mieszkają na stałe w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej. Pozwana zaznaczyła, że przyjęcie takiej praktyki spowodowane było też względami oszczędnościowymi. Dodała, że sposób takiego zawiadomiania jest powszechnie akceptowany we Wspólnocie i akceptowany był również przez powodów. Pozwana zaznaczyła, iż zawiadomienia o zebraniach są ogłaszane w sposób tradycyjny, poprzez wywieszanie zawiadomień na tablicy informacyjnej w holu budynku Wspólnoty oraz na drzwiach wejściowych do tego budynku.

Według pozwanej, twierdzenie o tym, że zaliczki na koszty zarządu nie mogą być ustalane od metra kwadratowego powierzchni lokalu jest nietrafne, gdyż model opisany w ustawie o własności lokali opierający rozliczenie o wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej prowadzi do analogicznych wyników jak rozliczenie według metrów kwadratowych, gdyż udział w nieruchomości wspólnej jest właśnie pochodną metrażu lokalu i ogólnej powierzchni użytkowej budynku. Pozwana zaznaczyła, że w przypadku powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej nie jest jednak możliwe dokonywanie obciążeń według udziałów, gdyż te nie sumują się do jedności, a co za tym idzie jedynym w pełni uwzględniającym dyspozycję ustawową sposobem rozliczania właścicieli jest rozliczanie od jednego metra powierzchni użytkowej lokalu.

Pozwana podniosła, że w zakresie zaskarżonej uchwały nr (...) r. wyraziła zgodę na jednorazową dopłatę na fundusz remontowy z przeznaczeniem tej kwoty na remont elewacji budynku, nie jak twierdzą powodowie na „remontowania prywatnych balkonów”. Nadto podała, że powództwo o którym mowa w przepisie art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali należy wnieść w terminie 6 tygodnia 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 uchwał wskazanych przez powodów w pozwie upłynął przed wniesieniem pozwu. Zaskarżone uchwały, poza uchwałą (...), która była głosowana w trybie indywidualnego zbierania głosów były podejmowane na zebraniach właścicieli lokali i na tych zebraniach uzyskiwały wymaganą większość, a co za tym idzie nie było potrzeby dokonywania zawiadomień o treści podjętych uchwał. Zatem 6 tygodniowy termin wytoczenia powództwa opartego na art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali biegł od daty ich podjęcia na zebraniu właścicieli lokali.

Z daleko posuniętej ostrożności procesowej pozwana wskazała, iż w sytuacji przyjęcia, że powództwo oparte zostało na art. 189 k.p.c., należy mieć na względzie, że przepis ten nie jest przewidziany jako możliwość obejścia art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali i nie każda osoba, której upłynął sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej może niejako awaryjnie, sięgnąć po art. 189 k.p.c., i kwestionować uchwały w drodze powództwa o ustalenie. Strona powodowa nie wykazała w żaden sposób, aby rzechzone uchwały były niezgodne z konkretnymi przepisami prawa, w sposób mogący uzasadniać stwierdzenie ich nieważności, a wprost przeciwnie, zaskarżone uchwały pozostają w zgodzie z wolą większości właścicieli lokali oraz nie naruszają interesów właścicieli.

W piśmie procesowym z datą wpływu 30.07.2015 r. nazwanym „Wniosek strony pozwanej” (k.270) powodowie wnieśli o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 18 października 2009 r. wskazując, że podjął ją jeden właściciel, który sam zebrał podpisy, potwierdził pełnomocnictwo, a zebrane wpłaty przelał na własne konto bankowe.

W piśmie procesowym z dnia 12 sierpnia 2015 r. (k.278-285) powodowie wskazali, że uchwały będące przedmiotem sporu, a także uchwała nr (...) nie uzyskały wymaganej większości, część głosujących nie posiadała prawidłowych pełnomocnictw, a nadto powierzchnia ich lokalu mieszkalnego wraz z częściami wspólnymi wynosi 32,69 m² zatem udział w częściach wspólny odpowiada 0,7896 %, co oznacza, iż opłaty naliczane od powierzchni użytkowej ich lokalu mieszkalnego są niższe od naliczanych przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową. W dalszym ciągu powodowie

twierdzili jednak, że skarżone uchwały są niezgodne z prawem i naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością i jako takie powinny być unieważnione.

W piśmie procesowym z dnia 19 sierpnia 2015 r. nazwanym „Uwagi strony powodowej” (k.334-336) powodowie twierdzili, że skarżone uchwały należy uznać za nieistniejące, gdyż brak pod uchwałami podpisów członków Zarządu, brak w sprawie wyników głosowania co oznacza, że uzyskały one większość, a nadto zebranie prowadzić administrator pod okiem radcy prawnego.

W piśmie procesowym pełnomocnika powoda z dnia 26 października 2015 r. (k.357-358) powód wniósł o ustalenie nieistnienia uchwał wskazanych w pozwie, a w razie „nie uznania pierwotnego żądania, o stwierdzenie ich nieważności ze względu na niezgodność z prawem”. Wskazał, że zaskarżone przez powoda uchwały zostały podjęte bez wymaganej większości, gdyż znaczna ilość oddanych głosów była nieważna. W większości przypadków nieważność głosów polega na tym, że za ważne zostały uznane głosy oddane przez pełnomocników, pomimo że pozwana w żaden sposób nie wykazała, aby pełnomocnicy rzeczywiście byli umocowani. Pozwana na żadnym etapie nie przedłożyła tych pełnomocnictw wobec tego należy przyjąć, że nie zostały one udzielone. Uzasadniając roszczenie stwierdzenia nieważności zaskarżonych uchwał zgłoszone jako ewentualne wskazał, że podstawą prawną stwierdzenia nieważności uchwał jest naruszenie przez te uchwały normy art. 12 ust. 2 w zw. z art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem właściciele lokali ponoszą koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w stosunku do ich udziałów w tejże nieruchomości, a pozwana Wspólnota podjęła uchwały, które określały wysokość zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości w odniesieniu do metrażu danego lokalu, a nie w odniesieniu do wysokości udziału.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa odnosząc się do tych zarzutów w piśmie procesowym z dnia 17 listopada 2015 r. (k. 363-366) wskazała, iż powoływana przez powodów nieważność głosów oddanych tylko przez jednego z małżonków nie może być przyjęta za wykazaną. Podała, że z punktu widzenia wspólnoty mieszkaniowej bez znaczenia jest czy na zebraniu stawią się obydwaj małżonkowie czy też obecny będzie jeden z małżonków. Przysługujące im prawo głosu przypada na ich lokal niepodzielnie, co oznacza, że zawsze oddają oni jeden głos (lub taką liczbę głosów jak wynika z przysługującego im udziału w nieruchomości wspólnej) i głosu tego nie mogą podzielić czy też wykonać go tylko w części. W przypadku małżonków objętych ustrojem współwłasności majątkowej zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. nr 9, poz. 59 ze zm.). Zgodnie z brzmieniem art. 36 § 1 k.r. i op. oboje małżonkowie są obowiązani współdziałać w zarządzie majątkiem wspólnym, w szczególności udzielać sobie wzajemnie informacji o stanie majątku wspólnego, o wykonywaniu zarządu majątkiem wspólnym i o zobowiązaniach obciążających majątek wspólny, co odnieść należy także do głosowania na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku (art. 36 § 2 k.r. i op.). Czynności prawne dla których potrzebna jest zgoda drugiego małżonka wskazane zostały w art. 37 § 1 k.r. i op. Głosowanie na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej w sprawach dotyczących udziału w nieruchomości wspólnej (związanego z odrębną własnością ich lokalu) nie stanowi czynności, która w świetle powyższego przepisu wymagałaby zgody drugiego małżonka. Wobec tego należy przyjąć, że każdy z małżonków jest uprawniony do wykonywania prawa głosu przypadającego na dany lokal. Natomiast gdyby drugi małżonek nie zgadzał się ze sposobem głosowania, wówczas może skorzystać z uprawnienia jakie przyznaje mu k.r. i op. Są to jednak kwestie wewnętrzne dotyczące małżonków i ich uprawnień z tytułu współwłasności małżeńskiej, które pozostają poza sferą zainteresowania wspólnoty mieszkaniowej. Zatem małżonek obecny na zebraniu nie musi posiadać pełnomocnictwa od drugiego małżonka. Powodowie nie wykazali zaś przypadków współwłasności udziałowej między małżonkami ani przypadków sprzeciwu jednego małżonka wobec czynności drugiego małżonka.

Powódka J. G. w piśmie procesowym z dnia 10 lipca 2016 r. (k.523) wniosła o ustalenie nieistnienia uchwał wymienionych w pozwie ewentualnie w przypadku oddalenia tego roszczenia stwierdzenia ich nieważności ze względu na ich niezgodność z prawem.

Wyrokiem z dnia 27 lutego 2017 roku Sąd Okręgowy umorzył postępowanie w zakresie roszczenia dotyczącego stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) z dnia 25.09.2010 r., oddalił powództwo i zasądził od powodów P. G. i J. G.

solidarnie na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w M. kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten Sąd oparł o następujące ustalenia faktyczne:

Powodowie J. G. i P. G. są właścicielami lokalu nr (...) o powierzchni 31,44 m² w nieruchomości położonej przy ul. (...) w M. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej i działki o nr (...) o powierzchni 0,2145 ha oraz części wspólnych budynku w udziale do 3144/414000 części.

W dniu 31 marca 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa “ (...) nieruchomości przy ul. (...) w M., podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu finansowego oraz ustalenia wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej. W uchwale przyjęto plan finansowy zarządu nieruchomością wspólną na rok 2012 stanowiący załącznik nr 1- plan finansowy nieruchomości - do uchwały i ustalono opłatę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną płatną miesięcznie w formie zaliczek do dnia 10-tego każdego miesiąca za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości: koszty eksploatacji - 3,50 zł/m², fundusz remontowy - 7,82 zł/m² w okresie od dnia 01.04.2012 r. - 31.03.2013 r. Wykonanie uchwały powierzono Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej i udzielono pełnomocnictwa do podjęcia czynności związanych z wykonaniem niniejszej uchwały w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej z prawem udzielenia dalszych pełnomocnictw. Ustalono, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Uchwała nr (...) została podjęta na zebraniu Wspólnoty w dniu 31 marca 2012r. W zebraniu udział wzięli właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości, których udziały łącznie stanowią 87,80 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Głosy poszczególnych właścicieli liczono według wielkości udziałów. Za podjęciem uchwały głosowało 84,88 % udziałów. Część członków pozwanej Wspólnoty była reprezentowana na zebraniu przez pełnomocników.

W dniu 7 lipca 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa “ (...) nieruchomości przy ul. (...) w M., podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zmiany planu finansowego nieruchomości wspólnej na rok 2012. W uchwale przyjęto zmodyfikowany plan finansowy zarządu nieruchomością wspólną na rok 2012 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały. Zmianie uległa stawka z tytułu kosztów eksploatacji i stawka z tytułu funduszu remontowego. Wprowadzono zaliczkę z tytułu dostawy mediów, którą ustalono w oparciu o zużycie. Wykonanie uchwały powierzono Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej i udzielono pełnomocnictwa do podjęcia czynności związanych z wykonaniem niniejszej uchwały w imieniu wspólnoty Mieszkaniowej z prawem udzielenia dalszych pełnomocnictw. Ustalono, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Uchwała nr (...) została podjęta na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 7 lipca 2012r. W zebraniu udział wzięli właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości, których udziały łącznie stanowią 82,10 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Uchwała została podjęta większością 79,50 %, przy 1,60 % głosów przeciwnych i 1 % wstrzymujących się od głosowania. Część członków pozwanej Wspólnoty była reprezentowana na zebraniu przez pełnomocników.

W dniu 16 lutego 2013 r.. Wspólnota Mieszkaniowa “ (...) nieruchomości przy ul. (...) w M. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu finansowego oraz ustalenia wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz fundusz remontowy. W uchwale przyjęto plan finansowy zarządu nieruchomością wspólną na rok 2013 stanowiący załącznik nr 1- plan finansowy nieruchomości - do uchwały i ustalono opłatę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną płatną miesięcznie w formie zaliczek do dnia 10-tego każdego miesiąca za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu w wysokości: koszty eksploatacji - 6,00 zł/m², fundusz remontowy - 5,50 zł/m² w okresie od dnia 01.04.2013 r. - 31.03.2014 r. Wykonanie uchwały powierzono Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej i udzielono pełnomocnictwa do podjęcia czynności związanych z wykonaniem niniejszej uchwały w imieniu wspólnoty Mieszkaniowej z prawem udzielenia dalszych pełnomocnictw.

Ustalono, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Uchwała nr (...) została podjęta na zebraniu Wspólnoty w dniu 16 lutego 2013 r. W zebraniu udział wzięli właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości, których udziały łącznie stanowią 98 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Głosy poszczególnych właścicieli liczono według zasady, że na każdego właściciela nieruchomości przypada jeden głos. Zgodnie z listą obecności w dacie podjęcia uchwały w nieruchomości pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wyodrębniono 129 nieruchomości lokalowych. Obecnych na

zebraniu było 98 właścicieli nieruchomości. Za podjęciem uchwały głosowało 85 właścicieli nieruchomości, przeciwko podjęciu uchwały 13. Część członków pozwanej Wspólnoty była reprezentowana na zebraniu przez pełnomocników.

W dniu 1 marca 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa “ (...) nieruchomości przy ul. (...) w M. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu finansowego oraz ustalenia wysokości zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz fundusz remontowy. W uchwale przyjęto plan finansowy zarządu nieruchomością wspólną na rok 2014 stanowiący załącznik nr 1- plan finansowy nieruchomości - do uchwały. Ustalono opłatę na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną płatną miesięcznie w formie zaliczek do dnia 10-tego każdego miesiąca za 1 m2 powierzchni użytkowej lokalu w wysokości: koszty eksploatacji - 5,00 zł/m2, fundusz remontowy - 5,50 zł/m2 w okresie od dnia 01.04.2014 r. - 31.03.2015 r. Wykonanie uchwały powierzono Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej i udzielono pełnomocnictwa do podjęcia czynności związanych z wykonaniem niniejszej uchwały w imieniu wspólnoty Mieszkaniowej z prawem udzielenia dalszych pełnomocnictw. Ustalono, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Uchwała nr (...) została podjęta na zebraniu Wspólnoty w dniu 1 marca 2014 r. W zebraniu udział wzięli właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości, których udziały łącznie stanowią 60,306 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Głosy poszczególnych właścicieli liczono według wielkości udziałów. Za podjęciem uchwały głosowało 59,006 % udziałów, przeciwko podjęciu uchwały 0,600 % udziałów. Część członków pozwanej Wspólnoty była reprezentowana na zebraniu przez pełnomocników.

W dniu 24 sierpnia 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa “ (...) nieruchomości przy ul. (...) w M. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na jednorazową dopłatę na fundusz remontowy w kwocie 100 zł/m2 w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r. Wykonanie uchwały powierzono Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej i udzielono pełnomocnictwa do podjęcia czynności związanych z wykonaniem niniejszej uchwały w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej z prawem udzielenia dalszych pełnomocnictw. Ustalono, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Uchwała nr (...) została podjęta na zebraniu Wspólnoty w dniu 24 sierpnia 2013 r. W zebraniu udział wzięli właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości, których udziały łącznie stanowią 78,5 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Głosy poszczególnych właścicieli liczono według wielkości udziałów. Za podjęciem uchwały głosowało 65,3 % udziałów. Część członków pozwanej Wspólnoty była reprezentowana na zebraniu przez pełnomocników.

Część lokali mieszkalnych i użytkowych należących do członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej należy do osób pozostających w związkach małżeńskich w których obowiązuje ustrój małżeńskiej wspólności ustawowej, część należy do spółki prawa handlowego. Część członków Wspólnoty Mieszkaniowej udzieliła pełnomocnictw do reprezentowania ich na zebraniach i głosowania nad uchwałami.

W dniach 21 września 2009 – 10 października 2009 r. w drodze indywidualnego zbierania głosów Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości przy ul. (...) w M., podjęta została uchwałę nr (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu. W uchwale ustalono wysokość zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 3,50 zł za 1m2. Za podjęciem uchwały głosowało 72 % udziałów, przeciw podjęciu uchwały 2,8 %, wstrzymało się od głosowania 25 %.

Zgodnie z przyjętą w pozwanej Wspólnocie zasadą zawiadomienia o zebraniach jak i informacje po zebraniach, w tym o podjętych uchwałach rozsyłane są do właścicieli lokali przez zarządcę pocztą elektroniczną. Członkowie Wspólnoty nie mieszkają na stałe w budynku przy ul. (...) w M., zamieszkują na terenie całego kraju, a stanowiące ich własność lokale mieszkalne wykorzystywane są okresowo w weekendy, w okresie letnim. Wcześniej budynek był hotelem. Ponadto zawiadomienia o zebraniach umieszczane są w sposób tradycyjny na tablicy informacyjnej, znajdującej się w holu budynku i na drzwiach wejściowych.

Pozwem z datą 10 czerwca 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w M. wystąpiła przeciwko P. G. i J. G. o zapłatę kwoty 7.663,58 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem zaległych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczki na fundusz remontowy i skapitalizowanych za okres od lipca 2009 r. do maja 2011 r. i skapitalizowanych odsetek. Wyrokiem z dnia 21 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie zasądził od ww. pozwanych na rzecz Wspólnoty kwotę dochodzoną pozwem z ustawowymi odsetkami i

koszty procesu. Wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił apelację pozwanego P. G. od wyroku Sądu I instancji.

Pozwem z datą 8 maja 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w M. wystąpiła przeciwko P. G. i J. G. o zapłatę kwoty 10.932,55 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem zaległych zaliczek na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Sprawa jest w toku.

Sąd wyjaśnił, że stan faktyczny w sprawie ustalił w oparciu o dokumenty, których wiarygodność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez strony oraz na zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków W. K., J. N., W. G. (1) i K. T. oraz członków Zarządu pozwanej Wspólnoty M. S. i B. G.. Zeznania powoda wykorzystane zostały w niewielki zakresie dotyczącym ustalenia stanu faktycznego, gdyż w zasadniczej części były sprzeczne z materiałem dowodowym zebrany w sprawie i stanowiły jedynie twierdzenia wielokrotnie powtarzane w toku postępowania. Zeznania powódki nie zawierały żadnych okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd wskazał, że przed doręczeniem pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej odpisu pozwu powodowie cofnęli pozew w zakresie żądania unieważnienia uchwały nr (...) z dnia 25 września 2010 r. W związku z tym na podstawie art. 355 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 k.p.c. postępowanie w zakresie tego roszczenia zostało umorzone, o czym orzeczono w pkt 1 wyroku.

Wyjaśniając przyczyny oddalenia powództwa Sąd stwierdził, że powodowie domagali się ustalenia nieistnienia ewentualnie stwierdzenia nieważności uchwał nr (...) z dnia 31 marca 2012 r., nr (...) z dnia 7 lipca 2012 r., nr (...) z dnia 16 lutego 2013 r., nr (...) z dnia 1 marca 2014 r., nr (...) z dnia 24 sierpnia 2013 r. i nr (...) z dnia 21 września 2009 r. do 10 października 2009 r.

Sąd podzielił prezentowany w orzecznictwie pogląd, że zupełnie wyjątkowo dopuszcza się możliwość wytoczenia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. i to tylko wtedy kiedy uchwała w sposób wyjątkowo rażąco narusza przepisy prawa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 23.03.2013r V ACa 75/13 Lex nr 1353711). Odwołując się do wcześniejszej judykatury (wyroku z dnia 20.03.2014 I ACa 127/2014 Sądu Apelacyjnego w Szczecinie) Sąd wskazał na pogląd, że art. 25 ust. 1 u.w.l. jest jedyną drogą do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. W przeciwnym bowiem razie doszłoby do możliwości kwestionowania uchwał wspólnoty w sposób nieograniczony czasowo, co z całą pewnością nie sprzyjałoby pewności i stabilności czynności zarządczych oraz jej planów gospodarczo - finansowych. Niewątpliwie powodowie dotychczas nie złożyli skutecznie w terminie wynikającym z ustawy o własności lokali powództwa o uchylenie skarżonych uchwał.

Składając pozew o uchylenie uchwały, właściciel lokalu musi dochować procedury przewidzianej w art. 25 ust.1a ustawy o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz.1892 ze zm.). Przede wszystkim wnoszący taki pozew musi dotrzymać terminu do jego skutecznego złożenia, upływa on 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały (jeśli została podjęta na zebraniu właścicieli lokali) albo 6 tygodni od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały (gdym uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, albo w trybie mieszanym). Termin ten jest terminem zawitym, toteż wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po terminie nie może być skuteczne, a po upływie tego terminu prawo do zaskarżenia uchwały wygasa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 lipca 2003 r., I ACa 8/03, M.Prawn. 2006, Nr 20, poz. 1115). Sąd zgodził się także ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu wyrażonym w wyroku z dnia 21 kwietnia 2010 r., (I ACa 274/10, LEX nr 628190), iż "ustawodawca przyjął koncepcję tzw. nieważności względnej uchwał wspólnoty mieszkaniowej, z wyłączeniem, co do zasady, możliwości ustalenia ich nieważności, w przypadku sprzeczności z prawem, na podstawie ogólnych norm art. 58 k.c. Dotyczy to w szczególności ewentualnej niezgodności uchwały z typowymi przepisami u.w.l. oraz kodeksu cywilnego, regulującymi funkcjonowanie wspólnoty w tym tryb podejmowania przez nią czynności". Jedyną drogą wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli lokali jest jej zaskarżenie w trybie art. 25 u.w.l. Skorzystanie (lub nie) przez właściciela lokalu z tej drogi wyczerpuje jego interes prawny w podważaniu uchwały na drodze sądowej. Jeżeli zatem właściciel lokalu nie zaskarży uchwały w terminie, nie otwiera się dla niego, co do zasady, dodatkowa możliwość stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 k.p.c..

Wyjątkowości potrzeby ochrony prawnej przed skutkami uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej poprzez ich skarżenie w trybie art. 189 k.p.c. w żaden sposób nie można przyjąć w niniejszej sprawie, a nawet gdyby takie

uprawnienie powodom przyznać, to Sąd podzielił stanowisko strony pozwanej, że powodowie nie wykazali interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia ewentualnie nieważności uchwał, bowiem nawet gdyby przyjąć, że uchwała jest nieważna to powodom przysługują uprawnienia dalej idące, związane z ewentualnym niewłaściwym naliczaniem opłaty, czyli ewentualne roszczenia o ustalenie nieistnienia należności, roszczenia o zwrot opłaty, bądź podnoszenie tych okoliczności w sytuacji gdyby Wspólnota miała czy już wystąpiła o ewentualne niedopłaty wynikające z tego tytułu.

Dodatkowo Sąd wskazał, że podnoszone przez powodów sprzeczności uchwał z przepisami prawa są wątpliwe. W ocenie Sądu, zaskarżone uchwały nie naruszają przepisu art. 12 u.w.l. uzasadniające stwierdzenie ich nieważności. Stosownie do art. 3 ust. 2 u.w.l. udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Sąd wyjaśnił, że w praktyce (aprobowanej w judykaturze, por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 1997 r., II KKN 226/97, OSNC 1998/1/6) częste jest ustalanie zaliczek przypadających na poszczególnych właścicieli lokali w proporcji do powierzchni tych lokali (a nie w proporcji do udziałów właścicieli we własności nieruchomości wspólnej). Zgodnie bowiem z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Zgodnie z art. 15 ust. 1 u.w.l., na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Na koszty te składają się między innymi wydatki na remonty i bieżącą konserwację (art. 14 pkt 1 u.w.l.). Wspólnota mieszkaniowa może na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 3 u.w.l. decydować o wysokości zaliczek, bądź konieczności dopłaty do nich. Wysokość zaliczek jest ustalana w oparciu o przewidywane roczne koszty zarządu i co do zasady ustalana jest na przyszłość tj. po zakończeniu roku obrachunkowego. Przepis art. 15 ustawy o własności lokali określa bowiem sposób pokrywania przez właścicieli lokali kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Taka metoda płatności ma swoje zalety, do których z pewnością można zaliczyć bieżący wpływ środków na konto wspólnoty, co gwarantuje jej płynność finansową oraz monitorowanie dłużników, w sposób pozwalający na szybkie wykrycie ewentualnych zadłużeń i przeciwdziałanie ich zwiększaniu się. O wysokości zaliczki decydują sami członkowie wspólnoty, co wynika z art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy o własności lokali, przy czym jej wysokość proponowana przez organ zarządzający wspólnoty wynika z prognozy kosztów utrzymania na dany rok. Natomiast przepis art.12 u.w.l. nic nie mówi o zaliczkach. W ocenie Sądu, istotne jest jak globalnie właściciel lokalu ponosi koszty zarządu nieruchomością wspólną, zatem jeżeli w danym okresie rozliczeniowym powstanie jakakolwiek nadpłata czy niedopłata powinna być ona rozliczona w stosunku do wielkości udziałów. Zaliczki mogą być ustalone w sposób podobnie jak ma to miejsce przy kosztach z art.13 u.w.l. Z przepisów ustawy o własności lokali nie wynika generalny zakaz różnicowania wysokości miesięcznej zaliczki dla poszczególnych kategorii właścicieli, jednakże z reguły znajduje ono uzasadnienie jedynie w przypadku zwiększenia kosztów utrzymania niektórych kategorii lokali, o czym stanowi art. 12 ust. 3 tej ustawy. W przedmiotowej sprawie nie doszło do zróżnicowania obciążeń wobec poszczególnych kategorii zobowiązanych członków wspólnoty z uwagi na zwiększone koszty zarządu nieruchomością wspólną mające związek z ich lokalami, a jedynie do obciążenia powodów kosztami zarządu nieruchomością wspólną w takiej samej wysokości tylko przy przyjęciu tych wyliczeń od powierzchni lokali. Pozwana przekonująco uzasadniła przyjęty sposób obliczania tych opłat i w sprawie nie ma żadnych powodów do przyjęcia, że prowadzi on do nierównego traktowania członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, w tym powodów.

Sąd nie podzielił też zarzutów powodów co do tego, że nie zostali powiadomieni o terminach zebrań członków wspólnoty na których, za wyjątkiem uchwały nr (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu, podjęto skarżone uchwały, co miało naruszyć art. 32 ust. 1 i 2 u.w.l. Dotychczasowy sposób zawiadamiania członków pozwanej Wspólnoty o terminach zebrań, głównie drogą mailową wynika ze specyfiki tej Wspólnoty, której budynek składa się z lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących wcześniej pokoje hotelowe i pomieszczenia pomocnicze, a aktualnie

wykorzystywane tylko sezonowo w okresie letnim i świątecznym przez ich właścicieli, i jest powszechnie akceptowany. Powodowie w taki sam sposób komunikowali się z pozwaną i tego sposobu zawiadamiania o zebraniach członków Wspólnoty dotychczas nie kwestionowali. Zasadnicze jednak znaczenie ma w sprawie to, że nawet w sytuacji przyjęcia, że faktycznie powodowie nie zostali zawiadomieni o zebraniach na których podjęto skarżone uchwały, nie ma podstaw do przyjęcia, że naruszenie tego formalnego wymogu doprowadzić powinno w każdym przypadku do stwierdzenia nieważności uchwał podjętych na tak zorganizowanych zebraniach członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. W sytuacji jak występuje w niniejszej sprawie, kiedy skarżone w ten sposób przez powodów uchwały zostały podjęte większością głosów, a zatem przez większość członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, brak podstaw do kwestionowania podjętych w ten sposób uchwał.

Okoliczności zawiadomienia powodów o terminie zebrania, na którym zostały podjęta każda ze zaskarżonych uchwał wynikają z treści pism dołączonych do pozwu i odpowiedzi na pozew oraz dokumentów zgromadzonych w sprawie. Członkowie wspólnoty zgodnie z przyjętym zwyczajem zostali zawiadomieni o terminach zebrań pocztą elektroniczną, a dodatkowo ogłoszenie o zebraniu zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń i w budynku przy ul. (...) w M.. Nadto taka okoliczność nie może mieć wpływu na ważność uchwały. Mogłaby stanowić ewentualną podstawę do uchylenia uchwały gdyby powodowie wykazali, że błędy proceduralne miały istotny wpływ na podjęcie uchwał. W sprawie brak też wiarygodnych dowodów umożliwiających przyjęcie za wykazane okoliczności wskazywanych przez powodów, które miały stanowić podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały nr (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu.

Odnosząc się do roszczenia głównego sformułowanego przez powodów ostatecznie jako powództwo o ustalenie nieistnienia uchwał Sąd wskazał, że również podstawowym elementem powództwa o ustalenie, opartego na treści art. 189 k.p.c. jest wykazanie interesu prawnego i należy przez to rozumieć, że powód wskaże nie tylko okoliczności, które mogłyby uzasadniać takie żądanie strony, ale przede wszystkim wykaże, że nie ma innej drogi ochrony prawnej tudzież innej ścieżki dochodzenia swoich praw. Powyższego zabrakło w pozwie tym bardziej, że był on składany w takim terminie, w którym nie było możliwe zaskarżenie uchwał w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali. Rolą strony powodowej jest określenie płaszczyzny sporu oraz wskazanie podstawy faktycznej żądania oraz dowodów i argumentów na poparcie żądania, a powodowie występując z roszczeniami unieważnienie ewentualnie ustalenia nieistnienia uchwał po upływie znacznego okresu od ich podjęcia i nieskorzystaniu z drogi ich zaskarżenia określonej w art. art. 25 ustawy o własności lokali starają się dowieść wystąpienia szeregu uchybień przy ich podejmowaniu na które wcześniej nie wskazywali.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie można też zapominać, że uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, a ochrona w formie zaskarżania uchwał do sądu została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela, lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej jako niepodzielnej co do zasady całości. Konieczność przestrzegania zasady samorządności właścicieli w sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 1 ustawy) spowodowała wprowadzenie zasady, zgodnie z którą kontrola przez Sąd uchwał właścicieli lokali może odbywać się tylko w trybie kontroli przewidzianej przez przepis art. 25 ustawy. Zasada wyrażona w art. 25 ustawy zapewnia stabilność unormowań wewnętrznych oraz gwarantuje poczucie pewności w funkcjonowaniu wspólnoty mieszkaniowej. Nie można tym samym w każdym czasie (ograniczonym tylko ze względu na terminy przedawnienia - art. 117 k.c. i nast. k.c.) domagać się ustalenia w trybie art. 189 k.p.c. nieistnienia określonej uchwały lub wywodzić, jak czynią to powodowie jej nieistnienia w sytuacji, gdy może skorzystać z ochrony zapewnionej jej jako członkowi wspólnoty mieszkaniowej przepisami ustawy o własności lokali. Celem zasady wyrażonej w art. 25 ustawy o własności lokali jest zapewnienie stabilności unormowań wewnętrznych oraz gwarancji poczucia pewności w funkcjonowaniu wspólnoty mieszkaniowej (por. Komentarz do ustawy o własności lokali, Roman Dzięczek, Wydawnictwo Prawnicze Lexis Nexis, wyd. 2, W-wa 2004, str.181-190).

Domagając się ustalenia nieistnienia skarżonych uchwał powodowie podnoszą szereg zarzutów.

W piśmie procesowym z datą wpływu 30.07.2015 r. nazwanym „Wniosek strony pozwanej” (k.270) powodowie wnieśli o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 18 października 2009 r. wskazując, że podjął ją jeden właściciel, który sam zebrał podpisy, potwierdził pełnomocnictwo, a zebrane wpłaty przelał na własne konto bankowe.

W piśmie procesowym z dnia 12 sierpnia 2015 r. (k.278-285) powodowie wskazali, że uchwały będące przedmiotem sporu, a także uchwała nr (...) nie uzyskały wymaganej większości, część głosujących nie posiadała prawidłowych pełnomocnictw, a nadto powierzchnia ich lokalu mieszkalnego wraz z częściami wspólnymi wynosi 32,69 m² zatem udział w częściach wspólny odpowiada 0,7896 %, co oznacza, iż opłaty naliczane od powierzchni użytkowej ich lokalu mieszkalnego są niższe od naliczanych przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową. W dalszym ciągu powodowie twierdzili jednak, że skarżone uchwały są niezgodne z prawem i naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością i jako takie powinny być unieważnione.

W piśmie procesowym z dnia 19 sierpnia 2015 r. nazwanym „Uwagi strony powodowej” (k.334-336) powodowie twierdzili, że skarżone uchwały należy uznać za nieistniejące, gdyż brak pod uchwałami podpisów członków Zarządu, brak w sprawie wyników głosowania co oznacza brak dowodu, że uzyskały one większość, a nadto zebranie prowadzić administrator pod okiem rady prawnego.

W piśmie procesowym pełnomocnika powoda z dnia 26 października 2015 r. (k.357-358) powód wniósł o ustalenie nieistnienia uchwał wskazanych w pozwie, a w razie „nie uznania pierwotnego żądania, o stwierdzenie ich nieważności ze względu na niezgodność z prawem”. Wskazał, że zaskarżone przez powoda uchwały zostały podjęte przez bez wymaganej większości, gdyż znaczna ilość oddanych głosów była nieważna. W większości przypadków nieważność głosów polega na tym, że za ważne zostały uznane głosy oddane przez pełnomocników, pomimo że pozwana w żaden sposób nie wykazała, aby pełnomocnicy rzeczywiście byli umocowani. Pozwana na żadnym etapie nie przedłożyła tych pełnomocnictw, wobec tego należy przyjąć, że nie zostały one udzielone.

Powódka J. G. w piśmie procesowym z dnia 10 lipca 2016 r. (k.523) wniosła o ustalenie nieistnienia uchwał wymienionych w pozwie ewentualnie w przypadku oddalenia tego roszczenia stwierdzenia ich nieważności ze względu na ich niezgodność z prawem. Powódka bliżej nie uzasadniła tego stanowiska.

Dokonując oceny tych zarzutów, mając przy tym na uwadze, że wobec wcześniej zajętego stanowiska w przedmiocie braku interesu prawnego powodów w żądaniu ustalenie, nie ma ona zasadniczego znaczenia w sprawie, Sąd wskazał, iż zarzuty te nie są zasadne. Złożone przez pozwaną dokumenty w postaci skarżonych uchwał, wyników głosowania nad uchwałami, kart do głosowania nad uchwałami, pełnomocnictw oraz zeznań świadków W. G. (1), K. T., członków Zarządu M. S. i B. G. pozwalają przyjąć, że skarżone uchwały zostały podjęte przez uprawnione do tego osoby lub ich pełnomocników. Sąd podzielił także pogląd prawny pozwanej dotyczący ważności głosów oddanych w przez jednego z małżonka w imieniu drugiego małżonka będących członkami pozwanej Wspólnoty oraz wywody odnoszące się do braku podpisów na uchwałach. Zasadny jest także zarzut pozwanej, że powodowie w żaden sposób nie wykazali braku uprawnień innych osób do głosowania nad skarżonymi uchwałami, a inicjatywa dowodowa w tym zakresie obciążała powodów.

Sąd wyjaśnił też, że termin "uchwała nieistniejąca", którym posługuje się doktryna i orzecznictwo dotyczy szczególnie rażących uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwały. Ich wystąpienie powoduje, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutom quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., sygn. akt I CK 336/05). Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Każdą uchwałę bez względu na sposób jej podjęcia każdy z właścicieli lokalu może zaskarżyć zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Termin do zaskarżenia uchwały wynosi sześć tygodni od dnia jej podjęcia albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. O nieistniejących czynnościach prawnych można mówić w sytuacji, gdy czynności te dotknięte są podstawowymi, najcięższymi uchybieniami, tj. dokonane zostały z naruszeniem konstytutywnych reguł dotyczących danej czynności, gdy nie dokończono czynności albo nie zawarto w niej tych elementów, które dla

bytu czynności mają konstytutywne znaczenie, albo nie uzgodniono essentialia negotii umowy lub też nie złożono odpowiednich oświadczeń woli. Chodzi tu jedynie o przypadki kwalifikowanego lub rażącego naruszenia istotnych norm proceduralnych lub konstruujących tryb podejmowania uchwał. Uznana za nieistniejącą może zostać jedynie uchwała w przypadku najpoważniejszych wad wykluczających wyrażenie oświadczenia woli uprawnionych podmiotów choćby z naruszeniem przepisów prawa.

Takie sytuacje w niniejszej sprawie nie wystąpiły.

Sąd wskazał, że nawet gdyby uznać, że postępowanie pozwanej wspólnoty faktycznie naruszyło przywołane przepisy i tak nie stanowiłoby to o zasadności powództwa. Strona powodowa bowiem nie wykazała związku pomiędzy naruszeniami powyższych przepisów proceduralnych, a treścią zaskarżonych uchwał. W końcu nie został też naruszony art. 23 ustawy o własności lokali – jak ustalił i ocenił Sąd, zaskarżone uchwały zapadły większością głosów właścicieli lokali, zaś udzielone w tym zakresie pełnomocnictwa do głosowania były prawidłowe.

Uwzględniając powyższe, w ocenie Sądu, powodowie nie posiadają w niniejszym procesie interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. do uzyskania ochrony prawnej poprzez ustalenie nieistnienia przedmiotowych uchwał. Dlatego też powództwo podlegało oddaleniu.

W przedmiocie kosztów procesu należnych pozwanej orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Apelację od tego wyroku wniosła skutecznie jedynie powódka J. G.. Wyrok zaskarżono w części - w punkcie 2 w zakresie, w jakim dotyczy uchwał (...) z dnia 18.10.2009; (...) z dnia 16.02.2013 i (...) z dnia 01.03.2014, oraz w punkcie 3. Wyrokowi zarzucono:

- naruszenie przepisów prawa procesowego i materialnego poprzez uznanie, że powodowie nie mogli podważyć ważności uchwały na podstawie art. 189 k.c. w związku z 58 k.c. z uwagi na brak rażącego naruszenia podstawowych przepisów prawa;
- naruszenie przepisów prawa procesowego poprzez uznanie, że powodowie nie mieli interesu prawnego w podważeniu uchwały;
- naruszenie przepisów prawa materialnego i procesowego w zakresie przekroczenia swobodnej oceny dowodów poprzez uznanie, że kwestionowane przez powodów pełnomocnictwa zostały udzielone skutecznie;
- naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez uznanie, że skarżone uchwały uzyskały wymaganą dla ich ważności większość głosów,
- naruszenie przepisów prawa procesowego w zakresie przekroczenia swobodnej oceny dowodów poprzez uznanie, że informacje o zebraniu wspólnoty mogły być przekazywane w formie wiadomości e-mail
- naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez uznanie, że skarżone uchwały nie naruszają przepisów prawa, ani że nie naruszają przepisów prawa w sposób rażący
- naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez uznanie, że zaliczki na poczet zarządu nieruchomością mogą być ustalane na dowolnym poziomie, tj. bez uwzględnienia zasady wyrażonej w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali;
- naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez pominięcie zbadania kwestii ważności skarżonej uchwały pod kątem obciążających ją braków formalnych.

W oparciu o przedstawione zarzuty wniesiono o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie powództwa i ustalenia nieistnienia albo ewentualnie nieważności uchwał (...) z dnia 18.10.2009; (...) z dnia 16.02.2013 i (...) z dnia 01.03.2014.

W uzasadnieniu odnosząc się do kwestii interesu prawnego wskazała powódka, że wbrew twierdzeniom Sądu I instancji przysługuje jej w przedmiotowej sprawie interes prawny w stwierdzeniu nieistnienia albo ewentualnie nieważności skarżonych uchwał. Interes prawny odnosi się do sfery prawnej określonego podmiotu i za interes prawny uważa się to wszystko, co dotyczy w jakiś sposób ochrony określonej sfery prawnej, przy czym musi to być interes obiektywny, czy rzeczywiście istniejący w świetle obowiązujących przepisów, usprawiedliwiony, uzasadniony a potrzeba wytoczenia powództwa musi być natomiast wynikiem realnej oceny zagrożenia czy naruszenia prawa, aby zasługiwać na miano interesu prawnego. W judykaturze na tej podstawie stwierdzono, że członek spółdzielni ma interes prawny w wytoczeniu powództwa na zasadzie art. 189 k.p.c., ponieważ uchwała spółdzielni dotyczy jego praw, tj. mogą być one rzeczywiście przez tę uchwałę zagrożone ze względu na istnienie stosunku prawnego pomiędzy uchwałą tej spółdzielni, a prawnie chronionymi dobrami jej członka. Sąd stwierdził nawet, że każda uchwała spółdzielni będzie oddziaływać na sferę prawną poszczególnych jej członków, w związku z czym każdy członek spółdzielni ma interes prawny w ustaleniu nieważności uchwały tej spółdzielni.

Przenosząc te rozważania na grunt przedmiotowej sprawy stwierdzić należy, że na tej samej zasadzie każdy członek wspólnoty ma interes prawny w ustaleniu nieistnienia albo nieważności uchwały, ponieważ uchwała taka zawsze dotyczyć będzie prawnie chronionych dóbr członka wspólnoty. Tak też jest w przypadku powodów - skarżone uchwały bezpośrednio rzutują na ich sytuację finansową i wysokość ponoszonych przez powodów opłat, a więc bez wątpienia dotyczą prawnie chronionych dóbr powodów, jakim są posiadane przez nich środki finansowe.

Niewątpliwie jest też istnienia stosunku prawnego pomiędzy skarżonymi uchwałami a dobrami prawnymi powodów, bowiem to właśnie te uchwały są źródłem zobowiązań nakładanych na powodów przez wspólnotę. Stąd też powstaje potrzeba wytoczenia powództwa, uzasadniona realnym zagrożeniem dóbr powodów (ich aktywów), poprzez nakładanie na nich zobowiązań wynikających z uchwał wspólnoty zaskarżonych przez powodów.

Istnienie interesu prawnego powodów potwierdza także wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 19 maja 2016 r. (sygn. akt I ACa 1103/15), w którym to wyroku sąd wskazał, że „interes prawny w szczególności powstać może, gdy w obrocie prawnym wspólnota mieszkaniowa, jej zarząd lub któryś z właścicieli lokali powołuje się na uchwałę, która rzeczywiście nie została podjęta, czy to z uwagi na tego rodzaju wady przy jej procedowaniu, które prowadzą do jej nieistnienia (w szczególności niezyskanie większości głosów, sfalszowanie wyników głosowania), czy też z uwagi na fakt, że w ogóle nie była procedowana". Na istnienie takich właśnie takich okoliczności powołują się zaś powodowie w przedmiotowej sprawie skoro podnoszą m.in., że uchwały nie uzyskały wymaganej większości głosów oraz, że były procedowane z naruszeniem wymogów formalnych. Sąd winien był uznać więc istnienie interesu prawnego i należycie zbadać podnoszone przez powodów zarzuty.

Powyższe ustalenia orzecznictwa potwierdza więc istnienie interesu prawnego po stronie powodów w wytoczeniu powództwa na zasadzie art. 189 k.p.c. i nie przeczy temu ewentualne możliwości związane z dalszym rozliczeniem w stosunku do wspólnoty. Jak bowiem ustalił Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 5 kwietnia 2016 r. (sygn. akt I ACa 1807/15) „wskazać należy na pogląd Sądu Najwyższego, który można uznać już za ugruntowany, iż zasada, w myśl której jeżeli powodowi przysługuje dalej idące powództwo o świadczenie, to nie ma on interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, nie ma charakteru bezwzględny. Powód bowiem nie traci interesu prawnego, jeżeli w jego interesie niezwiązanym z wytoczonym powództwem leży wykazanie, że stosunek prawny nie istnieje, a więc jeżeli wyrok w sprawie o świadczenie nie usunie niepewności w zakresie wszelkich skutków, jakie wynikają lub mogą wyniknąć w przyszłości ze stosunku prawnego, którego istnienie powód kwestionuje (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2 lipca 2015 r., V CSK 640/14 oraz przywołane w jego uzasadnieniu orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2001 r., I CKN 11 11/00, z dnia 27 stycznia 2004 r., II CK 387/02 oraz wyrok z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 254/12)".

Powodowie domagają się ustalenia nieistnienia stosunku prawnego (czy to poprzez stwierdzenia nieistnienia czy też nieważności uchwały, która rzekomo jest źródłem tego stosunku), a wysunięcie ewentualnych dalszych roszczeń nie usunie wszelkich skutków wynikających z istnienia tego stosunku prawnego. W przedmiotowej sprawie istnieje bowiem obiektywna potrzeba ustalenia nieistnienia stosunku prawnego, w celu usunięcia niepewności powstałej na

skutek naruszenia przez pozwaną norm prawnych. Niepewności ta może zostać z kolei w pełni wyeliminowana jedynie poprzez sąd poprzez stwierdzenie nieistnienia źródła tego stosunku prawnego, a więc skarżonych uchwał.

Zdaniem skarżących naruszenia prawa, którymi dotknięte były skarżone uchwały mają charakter naruszeń rażących. Powodowie mieli możliwość skorzystania z powództwa o ustalenie w trybie przewidzianym w art. 189 k.p.c. Skarżąca wskazała jednak, że ustawa nie formułuje warunku, aby naruszenie było „rażące”.

Zdaniem powódki w wypadkach naruszenia prawa można uznać uchwałę wspólnoty mieszkaniowej za nieważną lub nieistniejącą na podstawie art. 58 k.c. (nieważność bezwzględna). Na taką nieważność może powołać się każda zainteresowana osoba, nie będąc związana terminem, o którym mowa w art. 25 omawianej ustawy. Stwierdzenie nieważności lub nieistnienia uchwały można uzyskać w drodze powództwa o ustalenie (art. 189 k.c.) lub powództwa o roszczenie, którego przesłanką jest nieważność uchwały; ponieważ istnieje ona z mocy prawa, powinna być brana przez sąd pod uwagę z urzędu, niezależnie od tego, czy zgłoszony został właściwy zarzut.

Sąd z urzędu powinien badać, czy dana uchwała stanowiąca podstawę roszczenia faktycznie ma moc obowiązującą, bez względu na to, czy została on wcześniej zaskarżona czy nie. Zgodnie bowiem z treścią art. 58 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna.

Dotyczy to także uchwał i skorzystanie z tej możliwości nie stanowi to obejścia prawa, ale wręcz jego realizację. Skarżone uchwały nie realizowały dyspozycji obecnie obowiązującej normy prawnej regulującej sposób zarządzania nieruchomością wspólną, w związku z czym nie można zakwalifikować jej inaczej niż jako niezgodnej z prawem. Artykuł 58 k.c. nie stopniuje z kolei niezgodności prawem, wskazując jednocześnie, że wszystkie czynności kwalifikujące się w ten sposób uznać należy za nieważne.

Nie sposób się również zgodzić ze stanowiskiem, zgodnie z którym uchwała nie zaskarżona w terminie przewidzianym w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali ulega sanowaniu. Koncepcja ta przeczy bowiem przedstawionemu powyżej stanowisku sądów i doktryny, zgodnie z którym sądy z urzędu powinny badać, czy dana uchwała nie została podjęta z naruszeniem prawa. Wartościom takim jak stabilności i bezpieczeństwo obrotu prawnego służyć ma natomiast instytucja przedawnienia, która może przecież znaleźć zastosowanie również w kontekście roszczeń związanych z nieważnością uchwały. Ponadto wartości te nie mogą być przeciwstawiane wartościom tak podstawowym jak praworządność ani pozwalać na obchodzenie prawa (bowiem to właśnie sanowanie nieważnych czynności prawnych bez wyraźnej podstawy w przepisach stanowi obejście prawa).

Skarżąca podniosła, że o treści skarżonych uchwał dowiedziała się 23 lipca 2014 r., zaś zaskarżenie uchwał nastąpiło przed upływem terminu 6 tygodni, licząc od tej daty.

W pozostałym zakresie powodowie nie mieli możliwości wcześniejszego zaskarżenia uchwał, gdyż nie były znane wówczas numery ksiąg wieczystych lokali wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej.

Przedstawiając przyczyny uzasadniające stwierdzenie nieistnienia uchwał wskazała skarżąca, że podstawą okolicznością skutkującą koniecznością uznania uchwał za nieistniejące jest nieuzyskanie przez uchwały te wymaganej większości głosów. Ustalenia Sądu I instancji, zgodnie z którymi uchwały otrzymane wymaganą większość są nieprawidłowe i nie uwzględniają zarzutów ponoszonych przez stronę powodową. Szczegółowe wyliczenia w tym zakresie przywołane zostały w pismach składanych przez powodów w toku postępowania I instancji.

Sąd I instancji w żaden sposób nie odniósł się do zarzutów podnoszonych przez powodów w stosunku do pełnomocnictw, na które powoływała się strona pozwana. Sąd stwierdził jedynie, że pełnomocnictwa są prawidłowe i głosy oddane na ich podstawie zostały oddane skutecznie. Okoliczność tę potwierdzać miały z kolei zdaniem Sądu zeznania W. G. (1), K. T. oraz M. S. i B. G.. Zeznań tych nie można uznać jednak za wiarygodne, gdyż wszystkie te osoby zaangażowane były w podejmowanie czynności, których ważność powodowie kwestionują. Osoby te pełniły bowiem funkcje przedstawicieli organów pozwanej Wspólnoty oraz wskazywani byli jako pełnomocnicy na analizowanych dokumentach. Nie sposób więc przypisać zeznaniom tym charakteru obiektywnego, bezstronnego i obiektywnego, w

związku z czym danie wiary zeznaniom w tym zakresie stanowiło przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów. Szczególnie podkreślić należy jednak, że zeznania te nie mają żadnego znaczenia w kontekście błędów formalnych, na które powoływali się powodowie. Błędy te przesądzą bowiem o braku skuteczności pełnomocnictw, które były nimi dotknięte.

Powodowie szczegółowo przedstawili szereg zarzutów pod adresem konkretnych pełnomocnictw, przede wszystkim wskazując, że dokumenty te nie identyfikują dostatecznie mocodawców lub pełnomocników (w zależności od danego przypadku). Powodowie podnosili także, że pełnomocnictwa udzielone drogą mailową nie mogą zostać uznane za ważne, gdyż nie czynią zadość wymogom dotyczącym formy czynności prawnej. Nie tylko bowiem wiadomość e-mail nie może być traktowana jako oświadczenie woli, ale także samo głosowanie nie może odbyć się w drodze wiadomości e-mail. W konsekwencji pełnomocnictwo do dokonania tej czynności nie może być skutecznie udzielone w tej formie (art. 99 k.c.). Okoliczności te nie zostały w ogóle przez Sąd zbadane, mimo tego, że mają dla niniejszej sprawy kluczowe znaczenie.

Mając bowiem na uwadze fakt, że wskazane w poprzednich pismach pełnomocnictwa nie zostały skutecznie udzielone, uznać trzeba, że głosy oddane na ich podstawie także nie mogą być uznane za oddane skutecznie. Prowadzi to natomiast do sytuacji, w której część ze skarżonych uchwał nie uzyskała wymaganej większości głosów, w konsekwencji czego uchwały te powinny zostać uznane za nieistniejące, Przyznał to nawet Sąd I instancji w uzasadnieniu skarżonego wyroku, omawiając koncepcję „uchwały nieistniejącej”.

W kontekście rozważań punktu 2 niniejszego pisma dodać można, że Sąd Okręgowy sam wskazał, że jest to uchybienie rażące, a więc jego podejrzenie samo w sobie uprawnia powodów do skorzystania z trybu art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. Dodać można, że rażące naruszenie w tym kontekście nie może być rozpatrywane tylko w związku z naruszeniem ustawy o własności lokali, ale sam fakt podejmowania określonych czynności (takich jak pobieranie zaliczek) na podstawie uchwały nieistniejącej, zakwalifikować trzeba jako rażące naruszenie prawa. Jeżeli źródłem zobowiązań jest czynność, które nie została podjęta skutecznie, to okoliczność taką uznać należy jako wyjątkową, która bez wątplenia uzasadnia skorzystanie z art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. Samo istnienie takiej uchwały w obrocie prawnym jest rażącym naruszeniem prawa, bez względu na inne przepisy materialne, w tym dotyczące własności lokali. Nie sposób jest też w takim kontekście rozważać o związku błędów proceduralnych z treścią uchwał, jak to czyni Sąd Okręgowy, gdyż uchwały te w ogóle nie powinny wywoływać skutków pranych, jako nieistniejące.

Odnosząc się natomiast do szczegółów w kontekście braku uzyskania wymaganej większości głosów, jeszcze raz podkreślić należy, że szczegółowe wyliczenia w kontekście poszczególnych uchwał przedstawione zostały w pismach składanych w toku postępowania I instancji i wyliczenia te pozostają w dalszym ciągu aktualne. Dotyczy to nie tylko braków pełnomocnictw, ale także innych opisanych tam okoliczności, skutkujących niemożnością uznania części oddanych głosów za ważne, w tym braku odpowiedniego upoważnienia do oddawania przez jedną osobę głosów z przysługującej tej osobie współwłasności (nie tylko w kontekście współwłasności małżeńskiej, na czym skupił się Sąd Okręgowy). Wyliczenia te przedstawione zostały w załączniku do niniejszego pisma.

Nawet przyjmując, że uchwały uzyskały wymaganą większość głosów (z czym powodowie się nie zgadzają), zdaniem skarżącej stwierdzić należy, że przy ich uchwalaniu doszło do takiej ilości błędów proceduralnych, że czynności te naruszają porządek prawny (i to w sposób rażący) i jako takie powinny zostać uznane za nieważne. Kluczowym jest tutaj podkreślenie, że naruszeń tych nie można rozpatrywać każdego z osobna, jak to uczynił Sąd Okręgowy. Należyte przeanalizowanie sprawy wymaga kompleksowego zbadania każdej z uchwał i stwierdzenia, jakimi błędami została ta uchwała dotknięta jako całość. Szereg uchybień mniejszej wagi będzie bowiem skutkowało istotnym naruszeniem prawa, ponieważ uchwała taka jako całość będzie podjęta w szerokim zakresie z naruszeniem prawa.

Badając tę kwestię w pierwszej kolejności zakwestionować należy ustalenia Sądu I instancji w przedmiocie dopuszczenia korespondencji e-mail jako wystarczającej do powiadomienia członków pozwanej Wspólnoty o zebraniach i głosowaniu nad uchwałami. Sąd stwierdził bowiem, że powodowie nie kwestionowali takiej formy komunikacji i sami ją stosowali. Sąd nie rozróżnił jednak zwykłej, bieżącej korespondencji z członkami organów

Wspólnoty, a zawiadomień proceduralnych, które wywołując określone konsekwencje prawne. Powodowie mogli bowiem korespondować z innymi osobami, ale brak odebrania tych wiadomości w żaden sposób nie wpływał na ich sytuację prawną. Wpływ taki miały natomiast informacje o terminach zebrań. Nie można więc przyrównywać obu zagadnień. Przede wszystkim jednak nieprawdą jest, że powodowie nie kwestionowali tej formy komunikacji w kontekście oficjalnych zawiadomień. Powodowie kwestionowali bowiem tę formę w każdym postępowaniu od 2011 r., w tym także w postępowaniu prowadzonym przez Sąd Okręgowy pod sygn. akt 1122/11, oraz nigdy nie wyrazili zgody na taką formę komunikacji. Dopiero w 2015 r. ustalono uchwałą pozwanej Wspólnoty, iż droga elektroniczna będzie dopuszczonym kanałem informatycznym.

Jako nieskuteczną uznać należy też metodę zawiadamiania o zebraniach poprzez wywieszenie kartki na tablicy ogłoszeń w przedmiotowej nieruchomości, gdyż jak sam Sąd Okręgowy stwierdził, lokale wykorzystywane są tylko przez kilka weekendów w roku. Nie sposób więc uznać, jakoby informacje przekazywane tą metoda miały możliwość dotrzeć do adresatów przekazu. Jedynymi osobami, które potwierdzają skuteczność tych metod jest przewodniczący z W. (miejscowości 300km od budynku) oraz jego zleceniobiorca J. N. z P. (330km od budynku), która od 2012 otrzymała wynagrodzenie zarządu już około 200tys. Twierdzeń tych nie sposób uznać za wiarygodne.

Oprócz metody powiadamiania o zebraniach wspólnoty, przedmiotowe uchwały dotknięte były również szeregiem innych nieprawidłowości, do których Sąd nie odniósł się w ogóle w uzasadnieniu skarżonego wyroku. Dotyczyły to w szczególności naruszenia zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością, a także naruszeniem zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów, m.in. poprzez inicjowanie, głosowanie i wykonywanie uchwał przez jedną osobę. Także te zarzuty do konkretnych uchwał, opisane w pismach składanych w toku postępowania J instancji pozostają aktualne i powinny zostać wzięte przez Sąd pod uwagę. Ponieważ jednak Sąd Okręgowy do zarzutów tych w ogóle się nie odniósł, nie sposób prowadzić w tym zakresie żadnej polemiki. Z tego też względu wskazać jedynie trzeba, że zarzuty pozostają w dalszym ciągu aktualne, zaś naruszenia z nich wynikające kwalifikują się jako rażące, ponieważ mają bezpośredni wpływ na wyniki głosowania.

Istotnym naruszeniem o charakterze materialnym jest z kolei naruszenie zasady ustalania sposobu uczestniczenia członków wspólnoty w kosztach utrzymania nieruchomości, unormowanej w art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Zarówno doktryna jak i orzecznictwo są bowiem zgodne co do tego, że praktykę polegającą na obliczaniu wysokości zaliczek, opłat i wszelkich ciężarów finansowych związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu, a nie do wielkości udziału we współwłasności przymusowej uznać należy jako błędną. Doktryna zauważając problem i jego skalę wskazuje wręcz, że często popełnianym w praktyce błędem jest ustalanie zaliczek przypadających na poszczególnych właścicieli lokali w proporcji do powierzchni ich lokali (a nie w proporcji do udziałów). Stanowisko to znalazło też odzwierciedlenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 22 października 2004 r., sygn. akt II CK 98/04, gdzie Sąd Najwyższy wyraźnie podkreślił, „że zgodnie z ustawą członkowie wspólnoty ponoszą ciężar utrzymania nieruchomości wspólnej odpowiednio do swoich udziałów”.

Również Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 11 października 2012 r., sygn. I ACa 507/12, jako niezgodną z prawem uznał uchwałę określającą wysokość zaliczki w oparciu o powierzchnię, a nie udziały. Sąd wskazał bowiem, że skoro ustalenie wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu nie jest kwotowo identyczne z prawidłowym ustaleniem wysokości tej zaliczki w stosunku do wielkości udziału właściciela lokalu we współwłasności przymusowej to jest oczywiste, że taki sposób jej określenia jest sprzeczny z ustawą. Dalej Sąd wskazał również, że uchwała taka narusza interesy ekonomiczne skarżących współwłaścicieli, nie może tu bowiem mieć przesądzającego znaczenia fakt, że szkoda powodów w skali roku jest nieduża jest to bowiem kilka złotych. Nie ma bowiem żadnego uzasadnienia prawnego by powodowie niesłusznie płacili nawet taką kwotę.

Jeżeli więc doktryna i orzecznictwo kwestionują ustalanie zaliczek w oparciu o metraż, oznacza to, że ustawa o własności lokali normuje tę kwestię i narzuca określony sposób ich ustalania. Znajduje to zresztą potwierdzenie w treści art. 12 ust. 2 tej ustawy, zgodnie z którym właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach w stosunku do

przysługujących im udziałów. Zaliczki na utrzymanie nieruchomości niewątpliwie kwalifikują się z kolei jako „ciężary”, o których mowa w przytoczonym przepisie.

Wskazać można także, że stanowisko przedstawione przez Sąd Okręgowy w przedmiocie możliwości dowolnego kształtowania wysokości zaliczek przez członków wspólnoty nie znajduje oparcia w zasadach logiki z uwzględnieniem aktualnie panujących realiów gospodarczych. Nie sposób bowiem przyjąć, że wspólnota może dowolnie ustalać wysokość zaliczek, nie będąc związaną żadnymi wytycznymi, czy nawet faktycznymi kosztami zarządu nieruchomością. Idąc bowiem tym ciągiem myślowym, wspólnota mogłaby ustalić zaliczki, bez żadnego odzwierciedlenia w kosztach, na poziomie np. 5 000 zł miesięcznie, obciążać nimi tylko jednego członka (który sam nie byłby w stanie przegłosować uchwały), a następnie egzekwować tak ustalone zaliczki na drodze sądowej, pozbawiając tym samym danego członka wspólnoty płynności finansowej. Stanowisko takie uznać należy za nieracjonalne, a tym samym przeczące zasadzie racjonalnego prawodawcy. Wspólnota musi być bowiem związana pewnymi wytycznymi, które określa właśnie art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali.

W nieruchomości, w której znajduje się pozwana Wspólnota, współlistnieją także lokale gastronomiczne rozrywkowe, restauracyjne, konsekwencją czego są różne udziały poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Niektóre lokale nie mają wcale (np. lokale (...) udziału w częściach wspólnych, a niektóre mają proporcjonalnie do udziału strony powodowej 32,69/4140 (0,03%) inne w większym w nieruchomości wspólnej lok. użytkowy 019 ma 140,01m² (z udziałem w częściach Wspólnych 180,26m²-9,7%) . Zaliczka ustalana w oparciu o metry kwadratowe zawyża składkę na utrzymanie nieruchomości wspólnej w każdej z uchwał, a nie zaniża jak stwierdził Sąd Okręgowy. Nie sposób także zgodzić się z twierdzeniem Sądu, jakoby podważenie uchwał mogło prowadzić do zagrożenia stanu finansów pozwanej Wspólnoty. W przypadku podważenia uchwał, członkowie wspólnoty byłiby bowiem zobowiązani do ponoszenia ciężarów zgodnie z regulacją ustawową, co zapewniło by nie tylko płynność finansową Wspólnoty, ale także zagwarantowałyby sprawiedliwy i zasady rozkład ciężarów pomiędzy poszczególnych członków wspólnoty.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu przedstawiając wywód afirmujący zaskarżone orzeczenie i jego uzasadnienie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Wstępnie wyjaśnienia wymaga, iż stosownie do art. 378 § 1 k.p.c. sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Z brzmienia cytowanego przepisu wynika, iż sąd odwoławczy przy rozpoznawaniu środka zaskarżenia jest związany granicami apelacji zakreślonymi przez skarżącego, przy czym podkreślić należy, iż w polskiej procedurze cywilnej realizowana jest zasada pełnej apelacji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja, 2014 r., II CZ 8/14). Jak przyjmuje się w orzecznictwie, obowiązkiem sądu odwoławczego jest nie tylko rozpoznanie zarzutów podniesionych w apelacji, lecz szerzej rozpoznanie sprawy, choć w granicach zaskarżenia. Nakłada to na sąd obowiązek dokonania własnych ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy i poddanie ich ocenie prawnej przez pryzmat mających zastosowanie właściwych przepisów prawa materialnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2013 r., V CSK 347/12, LEX nr 1381043). Powyższy obowiązek sądu drugiej instancji wynika z faktu, iż postępowanie apelacyjne ma z jednej strony charakter merytoryczny, z drugiej zaś strony - kontrolny.

W pierwszej kolejności stwierdzić więc należy, że wykonując prawnoprocesowy obowiązek własnej oceny zgromadzonego materiału procesowego Sąd Apelacyjny uznał, że Okręgowy zasadniczo w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania.

Zasadniczo trafna i nie wymagająca uzupełnienia jest też kwalifikacja prawna żądań pozwu (zarówno w zakresie żądania głównego jak i ewentualnego) odwołująca się do eksplikowanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku

przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 1892 ze zm. dalej cytowane jako u.w.l.) jak i art. 189 kodeksu postępowania cywilnego.

Niezbędne uzupełnienia wyводу zostaną przedstawione poniżej, w ramach odniesienia się do zarzutów apelującego.

Oceniając zaskarżony wyrok stwierdzić należy, że w sprawie skumulowano żądania stwierdzenia nieistnienia uchwał oraz (jako ewentualne) żądania stwierdzenia nieważności uchwał. Nie analizując prawidłowości takiego sformułowania żądań pozwu w przypadku roszczenia dotyczącego różnych podstaw prawnych podważania obowiązywania tych samych aktów podejmowanych przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową, stwierdzić należy, że zgodnie z utrwaloną praktyką, przyjęcie przez sąd za prawidłowe i nadanie biegu powództwu zawierającemu żądania sformułowane w porządku ewentualnym, narzuca konieczność przystąpienia do rozpatrywania żądania oznaczonego przez powoda jako ewentualne jedynie w przypadku oddalenia żądania głównego. W związku z tym rozstrzygnięcie o żądaniu głównym i ewentualnym powinno nastąpić w osobnych punktach wyroku i zostać osobno omówione w uzasadnieniu. W niniejszej sprawie wprowadził sąd zaniechał odrębnego orzeczenia o żądaniu głównym i ewentualnym, jednak z uzasadnienia wynika że orzeczeniem oddalającym powództwo objął wszystkie żądania pozwu. W związku z tym odstępstwo od opisanej praktyki przy redakcji wyroku nie może być uznane za zaniechanie orzeczenia o żądaniu lub inne uchybienie wpływające na treść rozstrzygnięcia. Przyjąć więc należy, że wyrok zawiera orzeczenia oddalające zarówno co do żądań głównych jak i ewentualnych w odniesieniu do objętych apelacją uchwał.

Odnosząc się do apelacji, w pierwszej kolejności rozważyć należy zarzuty dotyczące kwestii istnienia interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia uchwał. W oparciu o twierdzenie dotyczące nieistnienia uchwał bowiem powódka sformułowała główne (zasadnicze) żądania pozwu.

Żądanie ustalenia nieistnienia uchwały odwołuje się do konstrukcji prawnej tzw. „uchwał nieistniejących” W nauce i judykaturze przyjęto, że tego rodzaju konstrukcja może być wykorzystywana w celu podważenia w toku postępowania sądowego obowiązywania aktów, które w istocie tworzą jedynie pozór podjęcia uchwały organu kolektywnego (np. organu osoby prawnej). Na tle kodeksu spółek handlowych wyróżnia się (jako przykłady tzw. uchwał nieistniejących) sytuacje, w których rzekoma uchwała powzięta miałaby być przez osoby niebędące w ogóle współnikami, czy też przypadki, gdy akt swobodnego głosowania został zakłócony przez zastosowanie wobec współników przymusu fizycznego, głosowanie nie zmierzało w ogóle do podjęcia uchwały, lub treść głosowanej uchwały jest niezrozumiała nie można jej sensu ustalić na podstawie wykładni. Wreszcie za nieistniejące uznaje się uchwały które miałyby podjęte na zgromadzeniu zwołanym bez zachowania wymaganej procedury (poza wyjątkami przewidzianymi w ustawie), oraz jeśli zaprotokołowano uchwałę bez głosowania, wyniki głosowania zostały sfalszowane, czy też podjęto uchwałę bez niezbędnego dla jej podjęcia kworum lub głosowano (bez upoważnienia ustawowego) w sprawie nieumieszczonej w porządku obrad.

Zatem „uchwała nieistniejąca” to sytuacja, gdy wskutek naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa nie można stwierdzić by doszło do ukonstytuowania organu (forum) podejmującego uchwałę (np. wskutek zaniechania należytego zwołania zebrania), względnie - by doszło w ogóle do aktu głosowania lub też - by wynik głosowania mógł zostać uznany za wiążący. Jedynie w takiej sytuacji powoływać się można na nieistnienie uchwały, czy to w ramach zarzutu (w toczącym się postępowaniu – por. postanowienie SN z dnia 25 sierpnia 2016 V CSK 694/15) czy też w powództwie (czy to jako przesłanka prejudycjalna żądania czy też jako przedmiot powództwa o ustalenie).

Odnosząc te wywody do uchwał właścicieli lokali tworzących wspólnotę w rozumieniu art. 7 o.w.l. stwierdzić należy, że jedynie takie naruszenie prawa, które podważać będzie w przedstawionym wyżej rozumieniu) fakt podjęcia inkryminowanej uchwały przez właścicieli może uzasadniać tezę o nieistnieniu uchwały. Zarazem poglądy wyrażane odnośnie uchwał organów osób prawnych muszą być oceniane przez pryzmat specyfiki wspólnoty mieszkaniowej jako struktury mniej rygorystycznie organizowanej i regulowanej prawnie i pozostawiającej ogółowi właścicieli znacznie większy margines swobody jeśli chodzi o zwoływanie zebrania oraz tryb podejmowania uchwał na zebraniu ogółu właścicieli czy też w drodze indywidualnego zbierania głosów (lub poprzez połączenie obu tych trybów).

Zatem dla wykazania nieistnienia uchwały ogółu właścicieli wspólnoty należy przedstawić takie okoliczności, które będą wskazywały na to, że akt funkcjonujący w obrocie jako uchwała nie może być uznany za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli.

Uwypuklić w tym miejscu należy, że w ocenie Sądu odwoławczego orzekającego w niniejszej sprawie, co do zasady jedynie nieistnienie uchwały w podanym wyżej znaczeniu może być przedmiotem powództwa wnoszonego przez właściciela lokalu poza reżimem określonym normą art. 25 u.w.l. W przypadku gdy akt zebrania będzie mógł zostać zakwalifikowany jako uchwała („istniejąca”) właściciel może kwestionować jego zgodność z prawem wnosząc pozew na podstawie tej właśnie normy.

Zgodnie z tym przepisem właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Ustawa zatem w powołanej normie obejmuje zakresem prawo do zaskarżenia na jej podstawie także uchwały niezgodnej z prawem. Prawo właściciela do zaskarżenia uchwały jest jednak ograniczone terminem wynikającym z art. 25 ust 2 u.w.l. Termin ten (jak trafnie zauważa Sąd Okręgowy) jest terminem zawitym prawa materialnego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2016 r. IV CSK 107/16). Po jego upływie prawo do wniesienia powództwa wygasa uprawnienie właściciela do żądania uchylenia uchwały także ze względu na jej niezgodność z obowiązującym prawem.

Skoro więc prawo właściciela do żądania uchylenia uchwały jest ograniczone (terminem zawitym) to żądanie uchylenia uchwały zgłoszone po jego upływie (co do zasady – por. wywody cytowanego wyżej wyroku SN IV CSK 107/16) nie może być uwzględnione.

Przyjęcie, że mimo wygaśnięcia prawa do zaskarżenia uchwały na podstawie art. 25 u.w.l. właściciel miałby prawo do żądania ustalenia nieważności uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. w istocie czyniłoby bezprzedmiotową regulację art. 25 ust 1 i 2 ustawy ograniczającą prawa właściciela do żądania sądowego uchylenia uchwał. Zatem w istocie dochodziłoby do obejścia normy art. 25 u.w.l.

Do tych samych wniosków prowadzi wykładnia przedstawiona w uzasadnieniu powoływanej w apelacji uchwały SN z dnia 9 lutego 2005 III CZP 81/2004. Dokonując interpretacji normy art. 42 Prawa spółdzielczego w brzmieniu obowiązującym przed 22 lipca 2005 Sąd Najwyższy wprost wskazał, że powództwo o ustalenie nieważności uchwały przysługiwać może tym podmiotom, które nie są związane terminami określonymi w art. 43 §3 ustawy (w ówczesnym brzmieniu).

Skoro zaś prejudycjalną dla orzekania o nieważności uchwały jest kwestia posiadania legitymacji czynnej do jej zaskarżenia, to dopiero po przesądzeniu kwestii istnienia prawa do żądania wydania postulowanego rozstrzygnięcia przystąpić można do oceny argumentacji dotyczącej nieważności uchwały. Jeśli zaś, jak wskazano prawo takie po stronie właściciela wygasa z upływem terminu określonego normą art. 25 u.w.l. to żądanie z tej przyczyny podlega oddaleniu bez oceny merytorycznej zasadności twierdzenia co do sprzeczności uchwały z bezwzględnie obowiązującą normą prawną.

Nie oznacza to, że wykluczona jest podnoszenie w innym procesie (dotyczącym np. żądania zapłaty należności z tytułu kosztów zarządu) zarzutu czy też sformułowanie żądania przesądzenia kwestii prejudycjalnej w oparciu o twierdzenie o nieważności uchwały jako sprzecznej z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. Na taką zaś dopuszczalność wskazuje cytowana w apelacji uchwała SN z dnia 9 lutego 2005. Tego też dotyczy wywód SN poświęcony obowiązkowi dokonania przez sąd z urzędu materialnoprawnej oceny uchwały. Obowiązki te jednak nie aktualizują się wówczas gdy w procesie o ustalenie Sąd przesądzi brak interesu prawnego lub w procesie o uchylenie uchwały stwierdzi upływ terminu do jej zaskarżenia.

Dla potrzeb niniejszej sprawy stwierdzić więc w konsekwencji należy, że poza regulacją art. 25 u.w.l. właściciel może na podstawie art. 189 k.p.c. czynić przedmiotem procesu żądanie ustalenia nieistnienia uchwały (w podanym wyżej

znaczeniu). Innymi słowy jedynie takie naruszenia prawa które świadczyć będą o niepodjęciu uchwały mimo istnienia pozorów takiego aktu mogą stanowić podstawę powództwa o ustalenie.

Inne (niż uzasadniające tezę o nieistnieniu uchwały) sprzeczności uchwały z prawem nie mogą służyć uzasadnieniu takiego żądania a prawo właściciela do żądania stwierdzenia nieważności uchwały wygasa z upływem terminu określonego w art. 25 u.w.l..

Z tej przyczyny bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostają te wywody apelacji (oraz uzasadnienia zaskarżonego wyroku) które dotyczą rozróżnienia znaczenia dla możliwości żądania ustalenia nieważności uchwały rażącego naruszenia prawa materialnego. W tym też kontekście za bezzasadne należy uznać te wywody apelacji które uzasadniać mają wywody oparte o zarzut naruszenia art. 22 u.w.l. przez kwestionowane uchwały.

Odnosząc się natomiast do kwestii żądania ustalenia nieistnienia uchwał i związanych z oddaleniem tego żądania zarzutów naruszenia art. 189 k.p.c i 58 k.c. stwierdzić należy w pierwszej kolejności że zasadniczą przesłanką uzasadniającą prawo do żądania ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia praw lub stosunku prawnego jest posiadanie interesu prawnego.

Zgodnie przyjmuje się obecnie w nauce i orzecznictwie, że norma art. 189 k.p.c. kreuje formę ochrony prawnej praw podmiotowych nie wynikającą z przepisów prawa materialnego. Jako taka, norma ta posiada charakter materialnoprawny - przyznaje prawo do żądania szczególnej ochrony prawnej. Interes prawny w rozumieniu tego przepisu jest więc pojmowany jako przesłanka materialnoprawna powództwa o ustalenie – por. np. T Ereciński [red.], Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego, Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze, tom I Warszawa 2004, s 402 – 403 i tam cytowane orzecznictwo).

Powód zatem ma procesowoprawny obowiązek przytoczenia (a następnie materialnoprawny obowiązek udowodnienia) okoliczności faktycznych uzasadniających istnienie po jego stronie interesu prawnego w żądaniu ustalenia (prawa do żądania ochrony przez uzyskanie wyroku ustalającego).

Interes prawny postrzega się więc z jednej strony jako przesłankę, która musi istnieć obiektywnie. Z drugiej zaś strony istnienie interesu prawnego jest (jak wskazano wyżej) przesłanką warunkującą dopiero możliwość dalszego badania w procesie twierdzeń stron co do istnienia lub nieistnienia ustalanego prawa lub stosunku prawnego. Innymi słowy w przypadku stwierdzenia przez Sąd braku interesu prawnego w żądaniu ustalenia istnienia (lub nieistnienia) prawa lub stosunku prawnego, powództwo musi ulec oddaleniu bez oceny zasadności twierdzeń stron procesu co do istnienia prawa objętego żądaniami pozwu.

W orzecznictwie wskazywano wielokrotnie, że interes prawny istnieje wówczas, jeżeli sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości (por. np. wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 kwietnia 2007 r., III AUa 1518/05, LEX nr 257445; wyrok SA w Białymstoku z dnia 7 lutego 2014 r., I ACa 408/13, LEX nr 1437870).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego akcentuje się też, że powód ma interes prawny w żądaniu ustalenia, jeżeli powództwo o ustalenie istnienia prawa jest jedynym możliwym środkiem jego ochrony (wyrok z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 181/11, OSNC 2012, nr 7-8, poz. 101). Interes prawny istnieje zatem tylko wtedy, gdy powód może uczynić zadość potrzebie ochrony swej sfery prawnej przez samo ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego lub prawa. Wyjaśniono też w dotychczasowym orzecznictwie Sądu Najwyższego, że interes prawny nie istnieje wówczas, gdy już jest możliwe wytoczenie powództwa o świadczenie, chyba że ze spornego stosunku prawnego wynikają jeszcze dalsze skutki, których dochodzenie w drodze powództwa o świadczenie nie jest możliwe lub nie jest jeszcze aktualne (wyrok SN z dnia 30 października 1990 r., I CR 649/90, Lex nr 158145).

Zauważa się jednocześnie, że mimo istnienia prawa do żądania spełnienia świadczenia (wytoczenia powództwa o świadczenie) lub możliwości skorzystania z innego środka ochrony prawnej (np. powództwa o pozbawienie

wykonalności tytułu wykonawczego) interes prawny nie będzie wykluczony w sytuacji, gdy wyrok uwzględniający takie żądanie nie da pełnej ochrony prawnej dłużnikowi (por. np. wywody zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2015 roku III CSK 226/14).

Zatem zarówno w nauce jak i w orzecznictwie akcentuje się konieczność wykazania obiektywnej w świetle przepisów prawa (wywołanej rzeczywistym narażeniem lub zagrożeniem sfery prawnej powoda) potrzeby uzyskania wyroku ustalającego o określonej treści (por. np. H. Dolecki (red.), T. Wiśniewski (red.), Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Artykuły 1-36, wyd. LEX 2013, komentarz do art. 189 k.p.c.).

W tym kontekście dostrzega się też, że powód nie będzie posiadał interesu prawnego w rozumieniu powołanego przepisu wówczas, gdy ustawa przewiduje odrębne powództwa, których treścią jest ustalenie istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa (np. powództwo o usunięcie niezgodności z art. 10 u.k.w.h. – por. np. P. Telenga, Komentarz aktualizowany do ustawy z dnia 17 listopada 1964 Kodeks postępowania cywilnego, opubl. LEX/el. 2015 komentarz do art. 189 k.p.c. teza 4.).

W niniejszej sprawie strona powodowa nie przedstawiła żadnych istotnych okoliczności uzasadniających tezę o posiadaniu interesu prawnego w domaganiu się ustalenia nieistnienia uchwał objętych zaskarżeniem. Z materiału procesowego wynika, że uchwały te dotyczą wysokości kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Między wspólnotą a powodami toczyły się (zostały prawomocnie zakończone) procesy o zapłatę zaległych należności na podstawie tych uchwał. W chwili zamknięcia rozprawy przed sądem I instancji jeden proces był w toku. W tych właśnie procesach jako kwestię prejudycjalną sądy badać powinny podjęcie uchwał ustalających wysokość tychże kosztów. Zatem w tych procesach kwestia nieistnienia uchwał powinna i mogła być (ewentualnie) badana (na zarzut pozwanych właścicieli). Prawomocne przesądzenie tej kwestii w innych procesach negatywnie dla skarżącej (lub zaniechanie podniesienia w tamtych procesach zarzutu nieistnienia uchwał) wiąże strony tamtych procesów. W tym kontekście interes prawny skarżącej w niniejszej sprawie nie może być więc zwłaszcza uzasadniany dążeniem do uchylenia się od obowiązku zapłaty należności stwierdzonych wyrokami w innych sprawach o zapłatę (wzruszenia zapadłych w innych sprawach wyroków ustalających zobowiązania powódki zgodnie z treścią kwestionowanych uchwał).

W obecnym procesie nie przedstawia skarżąca żadnych innych okoliczności które mogłyby uzasadniając istnienie w jej sferze prawnej potrzeby wydania wyroku ustalającego nieistnienie trzech objętych apelacją uchwał. Niewątpliwie uchwały te posiadają znaczenie wyłącznie w sferze majątkowej (określają wysokość kosztów obciążających właścicieli lokali z tytułu zarządu nieruchomością wspólną). W szczególności nie wskazuje skarżąca żadnego uzasadnienia dla wyrażanego w apelacji poglądu, że interes prawny uzasadniony jest dążeniem do całkowitego usunięcia „stanu niepewności i naruszeń” Usunięciu tego stanu służą bowiem opisane wyżej procesy o świadczenie między wspólnotą i powodami.

Dodać należy, że wyrok ustalający wydany na podstawie art. 189 k.p.c zgodnie z art. 365 k.p.c. i 366 k.p.c nie wywiera skutku wiążącego dla podmiotów, które nie były stornami procesu. Zatem skutki wyroku w sferze materialnoprawnej występowałyby wyłącznie w ramach stosunków między powodami i Wspólnotą. Nie wywoła natomiast skutków prejudycjalnych w sferze między wspólnotą a innymi właścicielami (innymi osobami) oraz między właścicielami. Zatem nie można uzasadniać istnienia interesu prawnego dążeniem do wytoczenia powództwa przeciwko K. T. (co twierdzi strona w załączniku do apelacji i k l 919 akt.). W przypadku deklarowanego przez skarżącą pozwania K. T. (a więc osoby nie będącej stroną w niniejszej sprawie) fakt istnienia uchwały czy też jej sprzeczności z prawem będzie przedmiotem samodzielnej oceny sądu rozpoznającego sprawę.

Nie można zatem wywodzić istnienia interesu prawnego w dążeniu jedynie do uporządkowania treści relacji między wspólnotą a powodami. W zakresie objętym uchwałami bowiem takie porządkujące znaczenie przypisać należy wyrokom w procesach o zapłatę należności.

Skoro zaś okoliczności świadczące o istnieniu interesu prawnego uzasadniają przesłankę materialnoprawną, to ciężar i udowodnienia (art. 6 k.c.) a zarazem ciężar powołania w procesie (art. 6 §2 k.p.c i 232 k.p.c.) spoczywał na powodach.

Brak przedstawienia takich istotnych prawnie okoliczności w toku postępowania powoduje, że zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. uznaje się za chybiony.

Te same konkluzje dotyczą interesu prawnego w żądaniu stwierdzenia nieważności formułowanym jako ewentualne. Zatem bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 §1 k.c.

Już z tej przyczyny (wobec prejudycjalnego bez znaczenia dla rozstrzygnięcia jawią się pozostałe zarzuty dotyczące sposobu zwoływania zebrania, istnienia i skuteczności pełnomocnictw uzyskania większości głosów oraz „braków formalnych” uchwały czy też sprzeczności z art. 12 ust 2 u.w.l.).

Tym niemniej dla wyczerpania kwestii poruszanych w apelacji należy stwierdzić, że nie udowodniono też przesłanek mających uzasadniać tezę o nieistnieniu uchwał nr (...) i (...). Powodowie wywodzą swoje racje wywodzą z faktu niewykazania istnienia pełnomocnictw do udziału w głosowaniu w imieniu części właścicieli lokali. Pomijają powodowie jednak to, że ciężar dowodu okoliczności przytaczanych przez nich dla uzasadnienia tezy o nieistnieniu uchwały spoczywał na nich zgodnie z ogólną regułą art. 6 k.c. Zatem twierdząc, że osoby głosujące na zebraniu właścicieli w imieniu poszczególnych osób nie były umocowane do wykonywania prawa głosu, należało nie tylko powołać się na brak pełnomocnictwa ale też fakt ten wykazać (np. poprzez powołanie jako świadków osoby występujące w charakterze pełnomocników lub ich mocodawców). Brak inicjatywy dowodowej w tym zakresie nie może być zastępowany oczekiwaniem, że wspólnota wykaże istnienie pełnomocnictw.

Nie wykazano zwłaszcza, by którykolwiek z właścicieli (poza powodami) kwestionował prawidłowość głosowania a zwłaszcza - by którakolwiek z osób reprezentowanych na zabranie przez inne osoby kwestionowała kompetencję tych osób do wykonywania (per procura) prawa głosu.

Niezasadnie zarzuca skarżąca w uzasadnieniu apelacji błędną ocenę zeznań świadków W. G. (1) T., S. i B. G. wskazując na ich zainteresowanie w sprawie i brak obiektywizmu.

Ocena dowodów i uznanie ich wiarygodności oraz mocy dowodowej odbywa się na podstawie kompetencji określonych w art. 233 k.p.c. Na podstawie tej oceny Sąd uznaje określone fakty za udowodnione (czyni je podstawą rozstrzygnięcia) lub uznając za niewykazane pomija przy rozstrzygnięciu.

W myśl wskazanego przepisu sąd w ramach kompetencji jurysdykcyjnych posiada ustawową swobodę w ocenie wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania, powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się z dowodami. Jeżeli więc z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza art. 233 § 1 k.p.c. i będzie uznana za prawidłową, choćby nawet w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne.

Wielokrotnie wskazywano już w judykaturze i nauce prawa, że dla skutecznego postawienia zarzutu naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza samo twierdzenie strony skarżącej o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który jej zdaniem odpowiada rzeczywistości (przedstawienie przez skarżącego odmiennej oceny materiału procesowego i poszczególnych dowodów). Skuteczny zarzut naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów musi prowadzić do podważenia podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r. IV CK 274/03, Lex nr 164852). Konieczne jest przy tym wskazanie przez skarżącego konkretnych przyczyn dyskwalifikujących wywody sądu I instancji w tym zakresie. W szczególności strona skarżąca powinna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd analizując materiał dowodowy, uznając brak wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych dowodów lub niesłusznie im ją przyznając (por. wywody Sądu Najwyższego m.in. w orzeczeniach z dnia 23 stycznia 2001 roku, IV CKN 970/00, Lex nr 52753; z dnia 12 kwietnia 2001 roku, II CKN 588/99, Lex nr 52347; z dnia 10 stycznia 2002 roku, II CKN 572/99, Lex nr 53136). Jako zasadnicze kryteria tej oceny wyróżnia się zgodność wniosków sądu z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oraz komplementarność (spójność) argumentacji polegającą na wyprowadzaniu poprawnych wniosków z

całokształtu materiału procesowego. Spójność ta będzie więc naruszana w przypadku nieuzasadnionego pominięcia przez Sąd wniosków przeciwnych wynikających z części dowodów.

Dla podważenia prawidłowości oceny dowodów przedstawionej przez Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie skarżąca winna zatem była wskazać, w jakich konkretnie fragmentach argumentacja Sądu I instancji jest sprzeczna z zasadami logiki lub doświadczenia życiowego względnie, które elementy materiału dowodowego (dowody) zostały przez Sąd I instancji wadliwie pominięte i jakie wnioski faktyczne, z tychże fragmentów materiału procesowego powinny być w sposób poprawny wyprowadzone.

Wywodu takiego nie przeprowadzono. Sam fakt bezpośredniego udziału w czynnościach opisywanych przez świadków czy też ich zaangażowania w sprawę (jako osób występujących innych właścicieli lokali) nie może świadczyć o składaniu fałszywych zeznań. Nie wskazuje natomiast skarżąca na takie dowody, które podważałyby wiarygodność relacji świadków i pozwalały na dokonanie innych ustaleń faktycznych niż przedstawione przez Sąd Okręgowy. W rezultacie ta część argumentacji apelantki także nie może wpływać na ocenę zaskarżonego wyroku.

Nie wykazano też by znaczenie dla ustalenia nieistnienia uchwał mogła mieć jakiegokolwiek znaczenie forma komunikowania się między wspólnotą i współwłaścicielami. Przypomnieć należy, że w rzecznictwie wielokrotnie wskazywano, iż zarzuty formalne, dotyczące sposobu zwołania zebrania ogółu właścicieli wspólnoty mogą stanowić podstawę powództwa o uchylenie uchwały jedynie wówczas gdy wykazane zostanie, że miały one znaczenie dla podjęcia uchwały (por. np. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 12 sierpnia 2016 r. I ACa 157/16). Tym bardziej więc w przypadku żądania ustalenia nieistnienia uchwały wykazać należy, że uchybienia dotyczące sposobu zawiadamiania o zebraniu były na tyle istotne w skutkach (wpływały na przebieg obrad i proces głosowania), że w ich efekcie nie można uznać, by doszło do podjęcia uchwały.

Jak wynika z materiału procesowego forma elektroniczna (w tym korzystanie ze specjalnego portalu dostępnego dla właścicieli lokali) była ogólnie przyjętą przez właścicieli w dłuższym okresie działania wspólnoty i nie formułowano zarzutów dotyczących nieuzyskiwania informacji w tej formie (trudności komunikacyjnych czy też braku dostępu do informacji). W istocie forma ta miała przyspieszyć i ułatwić kontakty między właścicielami (przez wyeliminowanie obrotu pocztowego) i uzyskanie pewności dostępu do niezbędnych informacji.

Wspólnota posługiwała się wic specjalnym portalem dla swoich członków a strona powodowa nie kwestionowała tego, że posiadała dostęp do portalu i z niego regularnie korzystała, porozumiewając się między innymi za jego pośrednictwem z innymi członkami wspólnoty. W apelacji zresztą powódka to przyznaje twierdząc jedynie, że ten sposób komunikacji nie wpływał na jej „sytuację prawną”. Nie kwestionuje więc storna, że wiedziała o zebraniach.

Jak wskazano wyżej należało zatem wykazać, że brak odrębnego zawiadomienia pisemnego miał znaczenie dla przebiegu zebrań, czego w apelacji nie uczyniono.

Dodać też należy, że w judykaturze wyraża się pogląd, iż u.w.l. nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętej uchwale, a nie kwestie proceduralne (wyrok SA w Białymstoku . dnia 9 marca 2016 r. I ACa 989/15)

W przypadku obu uchwał za ich podjęciem głosowała większość bezwzględna właścicieli. Nie przedstawiono żadnych innych argumentów pozwalających na uznanie, że zaniechanie zawiadomienia w formie pisemnej o zebraniach miało jakiegokolwiek znaczenie dla podjęcia i treści uchwał. Zatem także w tym zakresie nie sposób stwierdzić by twierdzenia powodów mogły być uznane za zasadne.

Z kolei wywody dotyczące naruszenia zasad prawidłowej gospodarki zasad współżycia społecznego i dobrych obyczajów z uwagi na fakt, że uchwały były inicjowane przez jednego właściciela z przyczyn wskazanych wyżej w żaden sposób nie może uzasadniać tezy, że akt głosowania nie może by przypisany właścicielom lokali i musi być uznany za niebyły.

Ta sama konstatacja dotyczyć musi uwag dotyczących naruszenia art. 12 ust 2 u.w.l. Jedynie więc ubocznie dostrzec należy, że wbrew sugestiom skarżącej, w judykaturze SN nie traktuje się obecnie normy art. 12 ust 2 jako bezwzględnie obowiązującej. Przeciwnie – uznając ją za względnie obowiązującą pozwala się Wspólnocie na kształtowanie obciążeń właścicieli z odstępstwem od tej normy jeśli uzasadniają to szczególne zaszczości między współwłaścicielami (por. przede wszystkim wyrok SN z dnia 16 września 2015 r. III CSK 446/14). Zatem odstępstwo od zasady określonej w art. 12 ust 2 może stanowić podstawę żądania uchylecia uchwały jednak nie może uzasadniać tezy o nieistnieniu uchwały (czy też o jej sprzeczności z bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa).

Z przedstawionych przyczyn na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono o oddaleniu apelacji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Powódka w całości przegrała postępowanie apelacyjne, wobec czego winna zwrócić pozwanej koszty zastępstwa prawnego przed Sądem Apelacyjnym, ustalone stosownie do § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z §20 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 i § 15 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U poz. 1804) w brzmieniu obowiązującym w momencie wniesienia apelacji.

Tomasz Żelazowski Krzysztof Górski Agnieszka Bednarek – Moraś