

Sygn. akt I ACa 94/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 czerwca 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Ryszard Iwankiewicz (spr.)
Sędziowie:	SA Marta Sawicka SA Agnieszka Sołtyka
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 15 czerwca 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa E. K.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 30 listopada 2015 roku, sygn. akt I C 803/14

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Marta Sawicka Ryszard Iwankiewicz Agnieszka Sołtyka

Sygn. akt I ACa 94/16

UZASADNIENIE

Powód E. K. w pozwie z dnia 18 czerwca 2014 r. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy (...) w S. wniósł o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy (...) w S., na mocy której ustalono opłatę za najem części wspólnych lokali powstałych w wyniku adaptacji pomieszczeń strychu na lokale mieszkalne w wysokości 10 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Pozwana Wspólnota w odpowiedzi na pozew z dnia 23 września 2015 r. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Wyrokiem z dnia 30 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo oraz zasądził od powoda E. K. na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że E. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku zlokalizowanym w S. przy (...), o powierzchni 27,16 m² wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 3,05 m², dla którego Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, Wydział X Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Z prawem własności ww. lokalu związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu w wysokości 12/1000 oraz udział w częściach wspólnych w wysokości 12/1000.

W budynku przy (...) w S. funkcjonuje wspólnota mieszkaniowa.

W dniu 6 grudnia 2004 r. w S. przed notariuszem M. O. (1) podczas zebrania właścicieli wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy (...) w S. została w formie aktu notarialnego – protokołu zebrania wspólnoty mieszkaniowej podjęta uchwała nr (...) w przedmiocie wyrażenia powodowi E. K. zgody na adaptację na lokal mieszkalny części strychu o powierzchni około 90 m². W zamian za wyrażoną zgodę powód zobowiązał się do wykonania instalacji domofonowej, w przeciągu 6 miesięcy od dnia podpisania uchwały. Wspólnota mieszkaniowa wyraziła nadto zgodę na ustanowienie odrębnej własności dla zaadaptowanego lokalu oraz sprzedaż tego lokalu na rzecz powoda za kwotę 300,- zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Jednocześnie wyrażono zgodę na zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej oraz prawie użytkowania wieczystego gruntów oraz na nieodpłatne użyczenie powodowi adaptowanej powierzchni strychowej na czas potrzebny do załatwienia pozwolenia na budowę oraz czas budowy, jednak nie dłużej niż do 2,5 roku. Zobowiązano również powoda do przedłożenia zarządowi wspólnoty mieszkaniowej: prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, projektu adaptacji zgodnego z przekazanymi założeniami koncepcyjnymi oraz harmonogramu prac budowy.

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że wspólnota mieszkaniowa udzieliła zarządowi pełnomocnictwa do wykonania uchwały i zawarcia z powodem umowy o adaptację strychu na lokal mieszkalny, umowy o najem części wspólnej obowiązującej od dnia zawarcia umowy w formie aktu notarialnego ustanawiającego odrębną własność za stawkę w wysokości ustalonej odrębną uchwałą oraz umowy notarialnej ustanawiającej odrębną własność lokalu mieszkalnego, powstałego w wyniku adaptacji części strychu, jego sprzedaż na rzecz powoda, zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej oraz prawie wieczystego użytkowania gruntu, po wykonaniu przez powoda zobowiązań określonych w uchwale.

Powyższą uchwałę zmieniono uchwałą nr (...) w dniu 7 września 2005 r. w formie aktu notarialnego – protokołu zebrania wspólnoty mieszkaniowej przed notariuszem M. O. (1) w ten sposób, że w § 1 uchwały nr (...) sprecyzowano, że nie wyraża się zgody na adaptację, ale na przebudowę i rozbudowę lokalu mieszkalnego nr (...) poprzez adaptację części strychu. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia.

Powód E. K. przeprowadził prace adaptacyjne części wspólnych powierzchni strychowej o powierzchni 79,63 m² w nieruchomości przy (...) w S.. Powód wykonał instalację domofonową w budynku wspólnoty mieszkaniowej, obejmującą front oraz obie oficyny.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 30 października 2010 r. powód poinformował zarządcę pozwanej o zakończeniu adaptacji, wnosząc o jej odbiór i sprzedaż. Zarządca wspólnoty mieszkaniowej dokonał technicznego odbioru adaptacji bez zastrzeżeń w dniu 30 października 2006 r. Wniosek o dokonanie sprzedaży zaadaptowanej części wspólnej na swoją rzecz powód ponowił pismem z dnia 15 października 2007 r.

W dniu 31 marca 2008 r. właściciele nieruchomości przy (...) w S. na zebraniu podjęli uchwałę nr (...) w sprawie powierzenia zarządu. Zgodnie z uchwałą został powołany zarząd wspólnoty w składzie: E. K., P. P. oraz B. D..

W dniu 8 kwietnia 2014 r. właściciele nieruchomości przy (...) w S. na zebraniu podjęli uchwałę nr (...) w sprawie powierzenia zarządu. Zgodnie z uchwałą został powołany zarząd wspólnoty w składzie: M. O. (2), G. C. oraz P. S..

Z ustaleń Sądu I instancji wynika, że w dniu 23 lipca 2009 r. powód E. K. dokonał z pozwaną uzgodnień w sprawie warunków sprzedaży zaadaptowanej przez niego części wspólnej strychu o powierzchni 79,63 m².

W dniu 18 grudnia 2009 r. powód E. K. uczestniczył w rokowaniach z Gminą Miastem S. w sprawie warunków oddania powodowi przez Gminę w użytkowanie wieczyste udziału w nieruchomości gruntowej. W wyniku przeprowadzonych rokowań ustalono, że powód otrzyma od Gminy udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej przy (...) w S. w wysokości 322/1000 za kwotę 14.803,- zł.

W dniu 9 lutego 2010 r. powód uzyskał zaświadczenie o samodzielności lokalu mieszkalnego nr (...) przy (...), uwzględniające zaadaptowaną część strychu.

Sąd I instancji ustalił, że w dniu 29 marca 2010 r. na zebraniu właściciele nieruchomości przy (...) podjęli uchwałę nr (...) w sprawie opłat za części wspólne użytkowanych jako lokale mieszkalne.

Zgodnie z ww. uchwałą powód E. K. oraz jego żona J. K. za zaadaptowaną, niewykupioną powierzchnię części wspólnej mieli uiszczać opłatę w kwocie 2,33 zł/m², począwszy od dnia 1 marca 2010 r.

Pismem z dnia 12 września 2012 r. G. C. zwróciła się do pozwanej o udostępnienie dokumentacji dotyczącej adaptacji przeprowadzonej przez powoda E. K., w celu ustalenia od kiedy powód wnosi opłaty za zaadaptowane części wspólne.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2014 r. powód E. K. wraz z żoną J. K. oraz M. K. (1) wezwali pozwaną do udostępnienia dokumentacji niezbędnej do sfinalizowania ustanowienia odrębnej własności zaadaptowanej powierzchni strychu oraz jej sprzedaży, a także zawarcia porozumienia z Gminą Miasto S. w sprawie sprzedaży udziałów w wieczystym użytkowaniu gruntu.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 15 maja 2014 r. właściciele nieruchomości przy (...) w S. w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęli uchwałę nr omyłkowo zanumerowaną (...), jak uchwała z dnia 8 kwietnia 2014 r.

Zgodnie z uchwałą pozwana wyraziła zgodę dla zarządu pozwanej na ustalenie czynszu dla lokatorów lokali powstałych w wyniku adaptacji strychu, tj. (...) – E. K. i (...) – M. K. (1), w wysokości 10 zł/m², począwszy od dnia podjęcia uchwały (§ 1). Głosowanie przeprowadzono na zasadzie jeden właściciel – jeden głos. Nad uchwałą głosowało 7 z 11 właścicieli, z czego wszyscy „za” podjęciem uchwały.

Pismem z dnia 28 maja 2014 r. powód E. K. został powiadomiony, że w drodze indywidualnego zbierania głosów właściciele lokali nieruchomości przy (...) w S. podjęli uchwałę nr (...) oraz nr (...).

Pismami z dnia 27 maja 2014 r. zarządca wspólnoty mieszkaniowej poinformował powoda, że w związku z uchwałą nr (...) nowy wymiar opłat za powierzchnię 73,04 m² wynosi kwotę 730,40 zł miesięcznie, tj. 10 zł/m², począwszy od czerwca 2014 r. Nową stawkę uwzględniono również w wymiarze opłat za maj 2014 r. w odniesieniu do 17 dni.

Za lokal mieszkalny oraz przynależną piwnicę, łącznie 30,21 m², powód miał uiszczać zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz fundusz remontowy w łącznej kwocie 2,35 zł/m². Oprócz tego powód miał uiszczać zaliczki na zużycie zimnej wody, odprowadzanie kanalizacji oraz wywóz śmieci.

W dniu 4 czerwca 2014 r. zarządca pozwanej dokonał oględzin budynku przy (...) w S. i stwierdził, że powód nie wykonał niektórych prac wykończeniowych w związku z adaptacją części wspólnej strychu.

W dniu 15 września 2014 r. rzeczoznawca majątkowy Z. G. wydał opinię, w której ustalił, że wartość odtworzeniowa części wspólnej strychu zaadaptowanej przez powoda wynosi kwotę 298.734 zł.

Powód tytułem wykupienia zaadaptowanej części wspólnej strychu dokonał na rzecz pozwanej zapłaty kwoty 24.156 zł w trzech przelewach w dniach 15 października 2013 r., 25 października 2013 r. oraz 1 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy zważył, iż podstawę żądania powoda stanowi przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.; dalej: u.w.l.), zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej do sądu na podstawie czterech niezależnych od siebie przesłanek, tj. 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.

Pozew przeciwko wspólnocie mieszkaniowej o uchylenie uchwały mieszkaniowej należy, zgodnie z przepisem art. 25 ust. 1a u.w.l., wnieść do sądu w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W przypadku, w którym uchwała jest podejmowana z udziałem głosów zbieranych indywidualnie, zgodnie z przepisem art. 23 ust. 3 u.w.l., każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie o treści uchwały.

Sąd Okręgowy wskazał, iż w niniejszej sprawie termin do wniesienia przez powoda pozwu o uchylenie zaskarżonej uchwały należało liczyć od dnia 28 maja 2014 r., ponieważ zaskarżona uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, a powód o treści uchwały został powiadomiony pismem z dnia 28 maja 2014 r. Pozew został przez powoda wniesiony w dniu 8 lipca 2014 r., tzn. w terminie. Jednocześnie Sąd I instancji wskazał, że powód E. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy (...) w S., przez co posiada legitymację czynną do wystąpienia z powództwem o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

W niniejszej sprawie powód zarzucił, że zaskarżona uchwała wspólnoty mieszkaniowej jest sprzeczna z prawem, a nadto narusza jego interes. Jednocześnie Sąd I instancji wskazał, że powód nie zarzucał zaskarżonej uchwały, aby ta naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub była sprzeczna z umową właścicieli, wobec czego Sąd I instancji z urzędu nie rozpatrywał tych kwestii.

W niniejszej sprawie powód zarzucał sprzeczność uchwały z przepisami art. 14 u.w.l. Sąd Okręgowy nie stwierdził, aby zaskarżona uchwała naruszała przepis art. 14 u.w.l. czy inne przepisy prawa, w szczególności pozostałe przepisy u.w.l., albowiem należało zauważyć, że zaskarżona uchwała nie odnosiła się do powoda jako członka wspólnoty, to jest właściciela lokalu, lecz jako do osoby korzystającej z części wspólnej, do której prawo własności powodowi nie przysługiwało. Okoliczność, iż powód nie posiada prawa własności zaadaptowanej części wspólnej, jest w niniejszej sprawie bezsporna. Skoro zatem przepis art. 14 u.w.l. dotyczy kosztów ponoszonych przez właściciela, to nie odnosi się do sytuacji prawnej powoda, który w zakresie zaadaptowanej części wspólnej nie miał statusu właściciela lokalu i przyjęta w zaskarżonej uchwałce stawka opłaty nie odnosiła się do prawa własności lokalu powoda.

Sąd Okręgowy ustalił również, że zaskarżona przez powoda uchwała nie narusza interesów powoda. Zgodnie z treścią zaskarżonej uchwały ma ona na celu jedynie upoważnienie zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej do zmiany wysokości opłaty, którą miał wносить powód. Sama uchwała nie dokonywała automatycznie podniesienia powodowi wysokości dotychczas uiszczanej opłaty. Tego rodzaju uchwały ze swojej istoty mają charakter tylko wewnętrzny. Zaskarżona uchwała nie jest dla powoda wiążąca i nie kreuje jego zobowiązań wobec pozwanej, lecz jedynie na jej podstawie zarząd pozwanej będzie mógł wystąpić z odpowiednim żądaniem w stosunku do powoda. Wobec powyższego dopiero w przypadku, gdyby zarząd pozwanej dokonał w stosunku do powoda zmiany wysokości opłaty powód będzie mógł podnosić stosowne zarzuty, także w postępowaniu sądowym. W razie kwestionowania wysokości opłaty Wspólnota będzie mogła wystąpić z powództwem o zapłatę, bądź E. K. będzie mógł wytoczyć powództwo o ustalenie, że opłata Wspólnocie nie przysługuje, albo przysługuje w innej wysokości.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że w piśmie procesowym z dnia 20 listopada 2014 r. powód wnosił o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka M. M. na okoliczność treści umowy zawartej między właścicielami w pozwanej wspólnocie i powodem, której przedmiotem była adaptacja poddasza na lokal mieszkalny i korzystanie z części wspólnej nieruchomości, wywiązania się przez powoda z tej umowy oraz naruszenie jej postanowień przez pozwaną. Sąd oddalił ww. wniosek dowodowy na rozprawie w dniu 25 listopada 2015 r. , a następnie zamknął rozprawę. W piśmie z dnia 26 lutego 2015 r. powód ponowił ww. wniosek dowodowy, wskazując na konieczność otwarcia rozprawy. Z kolei w piśmie z dnia 30 listopada 2015 r. powód złożył wnioski dowodowe w postaci wniosku o przeprowadzenie dowodu z uchwały nr 5/09 z dnia 16 marca 2009 r. na okoliczność daty powołania G. C..

W niniejszej sprawie Sąd stwierdził, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności zostały w sposób wystarczający wyjaśnione, a okoliczności, na które był powoływany świadek M. M. były przedstawiane przez strony za pomocą innych środków dowodowych, a nadto nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia, bowiem okoliczności te nie dotyczyły bezspornego charakteru zaskarżonej uchwały, który miał w niniejszej sprawie zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia. Również Sąd nie uznał za istotne, czy G. C. uprzednio zasiadała w zarządzie pozwanej, bowiem okoliczność ta nie wpływała na charakter zaskarżonej uchwały ani na jej zgodność czy niezgodność z prawem.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znalazło podstawę w przepisie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł powód, wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku w pkt I poprzez uchylenie zaskarżonej uchwały nr (...), zmianę zaskarżonego wyroku w pkt II poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu za I instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu za II instancję w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił naruszenie:

1. art. 386 § 4 k.p.c. poprzez nierozpoznanie istoty sprawy, tj. poprzez zaniechanie zbadania, czy podwyższenie powodowi opłaty za korzystanie z części wspólnych o 400 % narusza zasady współżycia społecznego i stanowi wyraz działania w celu pokrzywdzenia powoda, jak również poprzez zaniechanie zbadania jaki rodzaj umowy łączy powoda z pozwaną wspólnotą, tj. czy jest to stosunek quad usum (jak twierdzi powód), czy też umowa najmu (jak uważa pozwana), jak również tego czy zaskarżona uchwała nie narusza zawartej z pozwaną umowy,
2. art. 227 w zw. z art. 217 § 3 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z zeznań świadka M. M., mimo że świadek ten usprawiedliwił swoją nieobecność na rozprawie, na której doszło do zamknięcia rozprawy,
3. art. 225 k.p.c. poprzez zaniechanie otwarcia rozprawy na nowo, mimo że powód złożył pismo procesowe w celu wykazania, iż przesłuchiwana w charakterze świadka G. C. mijala się z prawdą, mówiąc o dacie powzięcia przez tego świadka informacji o nieprawidłowościach w funkcjonowaniu poprzedniego zarządu pozwanej, w skład którego miał wchodzić powód; okoliczność ta miała stanowić uzasadnienie dla podjęcia zaskarżonej uchwały,
4. art. 25 u.w.l. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że uchwała, która ma charakter wewnętrzny i jest skierowana do zarządu wspólnoty mieszkaniowej nie narusza praw właściciela lokalu.

W uzasadnieniu powód uszczegółowił zarzuty apelacyjne.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej, według norm przepisanych, odnosząc się do zarzutów podniesionych przez powoda.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej doprowadziła do uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi orzekającemu w pierwszej instancji. Kontrola zainicjowana apelacją powoda wykazała bowiem, że zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane bez rozpoznania istoty sprawy.

Wskazać należy, że zgodnie z ugruntowanym w orzecznictwie poglądem, nierozpoznanie istoty sprawy oznacza zaniechanie przez sąd pierwszej instancji zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominięcie merytorycznych zarzutów pozwanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC z 2000 r. z. 1, poz. 22, wyrok tego Sądu z dnia 17 listopada 1999 r., III CKN 450/98, OSNC z 2000 r. z. 5, poz. 97 oraz wyrok tego Sądu z dnia 13 lutego 2014 r., II PK 129/13, LEX nr 1441272). Przepis art. 386 § 4 k.p.c. stanowi natomiast, że w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy, sąd odwoławczy może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania. Treścią normy prawnej zawartej w tym przepisie jest upoważnienie do wydania przez sąd odwoławczy orzeczenia kasatoryjnego w określonych sytuacjach procesowych, jako wyjątku od zasady orzekania co do meritum sporu w tym postępowaniu. Jego brzmienie wskazuje jednocześnie na to, że nie zachodzi obowiązek prowadzenia przez sąd drugiej instancji postępowania zmierzającego do wyjaśnienia rzeczywistej treści stosunków faktycznych i prawnych w sytuacji, gdy sąd pierwszej instancji zaniechał rozważenia poddanych przez strony pod osąd żądań i twierdzeń, jak również, gdy nie dokonał oceny przeprowadzonych dowodów i pominął mogące mieć wpływ na rozstrzygnięcie meritum sporu dowody zawnioskowane przez strony dla ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Konieczne staje się wówczas wydanie orzeczenia przewidzianego w art. 386 § 4 k.p.c., ponieważ ocena po raz pierwszy poddanych przez strony pod osąd żądań i zarzutów oraz twierdzeń i dowodów zgłoszonych na ich poparcie, a następnie wydanie orzeczenia co do istoty sporu, ograniczyłyby merytoryczne rozpoznanie sprawy do jednej instancji. Podkreślić przy tym należy, że merytoryczny charakter postępowania odwoławczego, nie oznacza że sąd drugiej instancji pełni taką samą rolę, jak sąd orzekający w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, mimo że postępowanie apelacyjne jest postępowaniem merytorycznym, to nie można pomijać, że przede wszystkim ma charakter kontrolny. Rozstrzygnięcie zatem po raz pierwszy określonych kwestii przez sąd apelacyjny, prowadzi do pozbawienia stron możliwości zgłoszenia ewentualnych zarzutów dopuszczalnych tylko w ramach zaskarżenia w toku postępowania dwuinstancyjnego.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że podstawę roszczenia powoda stanowi art. 25 ust. 1 u.w.l., zgodnie z którym 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. Zaistnienie którejkolwiek z wyżej wymienionych przesłanek stanowi podstawę roszczenia o uchylenie uchwały.

Sąd I instancji wskazał, że powód nie podnosił, iż zaskarżona uchwała jest niezgodna z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a zarzucił, że zaskarżona uchwała wspólnoty mieszkaniowej jest sprzeczna z prawem, a nadto narusza jego interes. Dokonując analizy przepisów u.w.l. Sąd Okręgowy uznał, iż zaskarżona uchwała nie jest sprzeczna z prawem. Sąd ustalił również, że zaskarżona przez powoda uchwała nie narusza interesów powoda, albowiem jej celem jest upoważnienie zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej do zmiany wysokości opłaty, którą miał wносить powód, a sama uchwała nie dokonywała automatycznie podniesienia powodowi wysokości dotychczas uiszczanej opłaty.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji niezasadnie przyjął aprioryczne założenie, że uchwała pozwanej Wspólnoty nie może naruszać interesów powoda, albowiem nie ingeruje bezpośrednio w sferę jego praw i obowiązków. Stwierdzenie, że uchwała wspólnoty stanowi tylko upoważnienie dla zarządu wspólnoty jest pozbawione podstaw. Podkreślić należy, że w treści zaskarżonej uchwały wyraźnie wskazano, że członkowie wspólnoty wyrażają zgodę na sztywną stawkę czynszu dla lokatorów lokali powstałych w wyniku adaptacji strychu, tj. (...), - E. K. i (...) – M. K.. Stwierdzono, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Nie ulega wątpliwości, że zmiana wysokości czynszu dla lokalu powoda dotyczy jego praw i obowiązków, a co za tym idzie – wymaga zbadania, czy narusza jego interesy. W ocenie Sądu Apelacyjnego interesy powoda może naruszać, wbrew twierdzeniom Sądu I instancji, już sama uchwała wyrażająca zgodę na zmianę czynszu i z tej przyczyny powód ma legitymację czynną w niniejszej sprawie. Przyjęcie

założenia, co sugerował Sąd I instancji, że nie podlega zaskarżeniu uchwała wspólnoty wyrażająca zgodę na zmianę czynszu, a dopiero kwestionowane mogą być czynności dokonywane na jej podstawie, nie daje się pogodzić z celem instytucji zaskarżania uchwał wspólnot mieszkaniowych. Ustawodawca nie uzależnił prawa do zaskarżenia uchwały wspólnoty od jej wykonania. Zgodnie z art. 25 ust. 2 zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy. Z powyższego jednoznacznie wynika, że ustawodawca dopuszcza zaskarżanie uchwał niewykonanych. Przyjęcie odmiennej konstrukcji (zaskarżanie wyłącznie uchwał wykonanych) powodowałoby, że skarżący nie uzyskaliby należytej ochrony w toku postępowania o uchylenie uchwały, albowiem uchylenie wadliwej uchwały po jej wykonaniu nie prowadziłoby do odwrócenia jej skutków. Odwrócenie skutków wykonania uchwały nie zawsze jest możliwe, a próba przywrócenia stanu sprzed wykonaniu uchwały bez wątplenia wymaga podjęcia przez skarżącego dodatkowych środków, w tym procesowych. W świetle powyższych rozważań nie sposób przyjąć za Sądem I instancji, że powód winien wstrzymać się z podejmowaniem jakichkolwiek środków prawnych do czasu wezwania go przez zarząd do uiszczenia czynszu w zwiększonej wysokości.

Reasumując, Sąd I instancji przyjmując a priori błędne założenie, nie ocenił merytorycznie zaskarżonej uchwały. Wobec tego należało uznać, na co zasadnie wskazywał powód, iż Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Sąd Okręgowy przyjmując, że uchwała wyrażająca zgodę na zmianę wysokości czynszu nie może naruszać interesu skarżącego, zaniechał merytorycznej oceny zaskarżonej uchwały w kontekście przesłanek wskazanych przez powoda.

Apelacja strony pozwanej doprowadziła w konsekwencji do uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi orzekającemu w pierwszej instancji. Kontrola zainicjowana apelacją powoda wykazała bowiem, że zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane bez rozpoznania istoty sprawy. Rozpoznając ponownie sprawę Sąd I instancji winien dokonać odpowiednich ustaleń i ocenić, czy zaskarżona uchwała naruszyła interes powoda.

Sąd Apelacyjny na podstawie art. 180 § 2 k.p.c. pozostawił Sądowi I instancji rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Marta Sawicka Ryszard Iwankiewicz Agnieszka Sołtyka