

Sygn. akt I ACa 982/19

Sygn. akt I ACz 1428/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Merchel (spr.)
Sędziowie:	SA Piotr Daniszewski SA Małgorzata Zwierzyńska
Protokolant:	sekretarz sądowy Lazar Nota

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2020 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa A. B. i T. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w S.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej i zażalenia powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 12 czerwca 2019 r., sygn. akt XV C 991/18

I/ zmienia zaskrzony wyrok:

a) w punkcie 1. (pierwszym) w ten sposób, że oddala powództwo w zakresie żądania uchylenia uchwały Nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. z 18 lipca 2018r. w sprawie postawienia ogrodzenia;

b) w punkcie 4. (czwartym) w ten sposób, że wskazaną tam kwotę 400 zł. (czteryście złotych) obniża do kwoty 200 zł (dwieście złotych);

II/ oddala apelację w pozostałym zakresie;

III/ zasądza od powodów A. B. i T. B. solidarnie na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

IV/ oddala zażalenie powodów;

V/ zasądza od powodów A. B. i T. B. solidarnie na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 120 zł (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego.

SSA Piotr Daniszewski SSA Zbigniew Merchel SSA Małgorzata Zwierzyńska

I ACa 982/19

I ACz 1428/19

UZASADNIENIE

Powodowie A. B. i T. B. złożyli pozew o stwierdzenie nieważności zebrania pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z 18 lipca 2018 roku oraz uchylenie uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej: nr (...), nr (...), nr (...), (...). Powodowie kwestionowali prawidłowość zwołania zebrania wspólnoty oraz ważność oddanych głosów. Podjętym uchwałom zarzucali niezgodność z prawem oraz z zasadami prawidłowego zarządu.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że zebranie członków wspólnoty mieszkaniowej odbyło się w zwyczajowo przyjętym miejscu. Pozwana wskazała także, że działanie podejmowane przez powodów, w tym wniesienie powództwa jest emanacją narastającego po stronie powodów a członkami wspólnoty sporu w zakresie korzystania z nieruchomości wspólnej. Zaprzeczyła, aby podjęte uchwały były niezgodne z prawem lub zasadami prawidłowego zarządu.

Wyrokiem z 12 czerwca 2019 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku uchylił uchwały Nr (...), i (...), Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. z 18 lipca 2018 r. i oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie 400 zł tytułem zwrotu części opłaty sądowej od pozwu oraz zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej 540 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd I instancji poczynił następujące ustalenia faktyczne :

Nieruchomość pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jest zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi oraz budynkami gospodarczymi. Niegdyś należała do (...). Tereny wykorzystywane przez mieszkańców poszczególnych budynków były odgródzone stalową siatką, która jednak została zlikwidowana. Sukcesywnie wyodrębnione lokale przenoszono na własność lokatorów. Powodowie są współwłaścicielami lokalu, z którym związany jest wynoszący po 108,5/1000 udział w nieruchomości wspólnej. Budynki mieszkalne na nieruchomości są stare i wymagają pilnych remontów. Również teren podwórka jest zaniedbany i wymaga zagospodarowania. Nieruchomość jest ogrodzona płotem, który jednak pozostaje w złym stanie technicznym.

Uchwałą nr 1 z 22.09.2017 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) w S. wyraziła zgodę na zaciągnięcie kredytu w wysokości 100.000 zł przeznaczonego na remont nieruchomości wspólnej z okresem spłaty 54 miesięcy. Spłata kredytu następowała z funduszu remontowego. Zaliczka na fundusz remontowy w związku z tym została podniesiona z 3 zł. za m² na 6 zł za m² powierzchni użytkowej lokalu. Planowany remont nieruchomości wspólnej obejmował min. wymianę pokrycia dachowego wraz z przemurowaniem kominów i ich uszczelnieniem.

Pozwana we wrześniu 2017 r. zawarła umowę o remont pokrycia dachowego. Ustalono wynagrodzenie na 39840 zł. plus VAT w stawce 8%. Po zdjęciu poszycia dachowego okazało się, że niezwłocznie należy wymieć krokwie drewniane i ułożyć ocieplenie z wełny mineralnej. Wykonawca R. J. przedłożył stosowany aneks do umowy, gdzie wskazano koszt wykonania prac dodatkowych 5650 zł. +8% VAT. Jednak nie doszło do jego podpisania, gdyż nie było możliwości zwołania w trybie pilnym zebrania Wspólnoty. Prace te z uwagi na porę jesienną należało przeprowadzić niezwłocznie. Mieszkańcy budynku zgadzali się na rozszerzenie zakresu prac. Remont dachu na nieruchomości pozwanej został wykonany. Powódka na zebraniu Wspólnoty w marcu 2018 r. domagała się podpisania aneksu do umowy i pokrycia kosztów prac dodatkowych z kredytu.

W październiku 2017 r. została zawarta umowa na remont kominów w obu budynkach. Prace obejmowały frezowanie 9 kominów oraz włożenie 9 wkładów z blachy kwasoodpornej. Wynagrodzenie dla wykonawcy ustalono na 46548 zł brutto. Po przystąpieniu do prac okazało się, że przewody kominowe w budynku nr (...) są nierówne. Konieczne było ich wyrównanie wymagające dodatkowego kucia ścian. Nie było możliwe wykonanie tych prac w okresie grzewczym, dlatego też przeprowadzono je na przełomie maja i czerwca 2018 r. Nie sporządzono pisemnego aneksu do umowy.

Z nieruchomością Wspólnoty sąsiaduje nieruchomość stanowiąca działkę nr (...), która była własnością (...). Nieruchomość ta jest odgradzona od nieruchomości Wspólnoty płotem z siatki na podmurówce – z tym, że płot nie jest usytuowany na granicy działek, lecz przesunięty w głąb działki (...) około 4 m. Członkowie Wspólnoty dzierżawili tę nieruchomość od (...) z przeznaczeniem na ogródki działkowe. Koszt dzierżawy działki, wynosił około 100 zł za kwartał. Z powodu zamiaru sprzedaży nieruchomości (...) poinformowało dzierżawców o możliwości wypowiedzenia umów dzierżawy. Członkowie Wspólnoty dokonali wypowiedzenia. Jedynie K. D. spóźnił się ze złożeniem oświadczenia, toteż zapłacił czynsz dzierżawny za lipiec 2018 r. na rzecz powodów. Na działce (...) znajdują się również dwa garaże, których drzwi wychodzą na działkę należącą do Wspólnoty. Poza tym na teren działki (...) wchodziła częściowo zabudowa garażu, z którego korzystał Z. P. (1) – członek zarządu Wspólnoty. Do działki (...) istnieje dostęp od strony ul. (...) – przeciwległej do granicy z nieruchomością Wspólnoty.

W 2018 roku powodowie nabyli od (...) w drodze przetargu wyżej opisaną nieruchomość. Powodowie zażądali od Z. P. (1) opłaty za część wykorzystywanego przez niego garażu, która znajdowała się na zakupionej przez nich działce. Wkrótce potem Z. P. (1) wyburzył garaż. Powodowie na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej, które odbywało się wiosną 2018 r. deklarowali budowę wspólnego ogrodzenia między obiema działkami, lecz w późniejszym okresie z uwagi na brak środków.

Z początkiem lipca 2018 r. Wspólnota powołała nowego zarządcę – M. J. zawodowo zajmującego się administrowaniem nieruchomościami. W związku z tym zostało zwołane zebranie wspólnoty na 18 lipca 2018 r. W treści zawiadomienia przygotowywanego przez R. S. (1) – członka Zarządu Wspólnoty, nie wskazano miejsca zebrania. Z. P. (1) zbierając podpisy potwierdzające odbiór zawiadomienia o zebraniu wskazywał, że członkowie Wspólnoty spotkają się w okolicach znajdującej się na podwórku altanki pana M.. Było to zwyczajowe miejsce spotkań członków Wspólnoty, położone w centralnym punkcie podwórka. W treści zawiadomienia nie wskazano także przedmiotu planowanych do poddania pod głosowanie uchwał. Powód A. B. odmówił podpisania przyjęcia zawiadomienia. Zebranie wspólnoty odbyło się na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej. Członkowie pozwanej zebrali się na dziedzińcu wspólnoty. Ostatecznie rozmowy odbywały się w altanie jednego z członków wspólnoty – K. M.. Członek Zarządu pozwanej Z. P. (1) tuż przed rozpoczęciem zebrania kontaktował się telefonicznie z powódką, dopytując czy będzie w nim uczestniczyła. W odpowiedzi uzyskał informację, że powodowie nie będą brali udziału w zebraniu, ponieważ nie jest im znane miejsce zebrania. Na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. stawili się z prawem do głosowania: M. K., D. K., B. W., Z. P. (1) oraz S. R. w imieniu E. N. oraz K. N.. W treści listy obecności omyłkowo jako właściciela (...) udziałów wpisano E. N., która nabyła mieszkanie od R. S. (1), pomijając K. N., która także stała się współwłaścicielką mieszkania. R. S. (1) – podpisany na liście obecności dysponował pełnomocnictwem od obu współwłaścicieli. Z kolei K. M. – osoba w podeszłym wieku – został przyprawiony na zebranie Wspólnoty przez swojego zięcia A. T.. Kilka dni po zebraniu dostał udaru.

Na zebraniu Wspólnoty 18 lipca 2018 roku podjęte zostały następujące uchwały:

- nr (...) z dnia 18.07.2018r. o postawieniu ogrodzenia według załącznika nr 1 (Odcinek AB). Orientacyjny koszt ogrodzenia wskazano na kwotę 4.500 zł. Środki na wykonanie ogrodzenia będą pochodziły z posiadanego funduszu remontowego.
- nr (...) z 18.07.2018r. dotyczącą wyrażenia zgody na zapłatę kwoty 6.000 zł dla wykonawcy pokrycia dachu;
- nr (...) z 18.07.2018r. dotyczącą wyrażenia zgody na zapłatę kwoty 3000 zł dla wykonania robót kominarskich.

- nr (...) z 18.07.2018r, dotyczącą zasadzenia żywopłotu i demontażu bramy na kwotę 2.000 zł.

Uchwały podjęto większością 57,6% udziałów.

Uchwała nr (...) z 18.07.2018r została podjęta w celu ogrodzenia nieruchomości należącej do powodów obejmującą działkę nr (...) od nieruchomości należącej do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S.. Decyzja o odgrodeniu ma także służyć temu, by uniemożliwić przejazd samochodom z nieruchomości wspólnej do nieruchomości należącej do powodów.

Po przyjęciu uchwał w przedmiocie zapłaty za wykonane dodatkowe prace remontowe wykonawcy wystawili faktury: R. J. na 6102 zł. brutto, zaś J. C. na 3000 zł. brutto. Należność dla J. C. została zapłacona.

Obecnie powodowie pozostają w konflikcie z niektórymi członkami Wspólnoty na tle korzystania z nieruchomości. Inicjowane są kolejne postępowania administracyjne - w tym np. dotyczące zabudowy nieruchomości garażami.

Na podstawie takich ustaleń sąd I instancji zważył co następuje:

Sąd Okręgowy wskazał, że spór koncentrował się wokół kwestii związanych z przebiegiem zebrania, tj. udziału K. M. oraz uprawnień R. S. (1) do reprezentacji K. N. i E. N..

Zdaniem sądu I instancji udział Pana K. M. w zebraniu został wykazany jego podpisem na liście obecności, jego zeznaniami w charakterze świadka oraz zeznaniami szeregu innych świadków – uczestników zebrania: R. S. (1), K. D., B. W.. Udział ten potwierdził także świadek A. T., który przyprowadził go na zebranie. Z kolei uprawnienie R. S. (1) do reprezentacji właścicielek zostało wykazane przedłożonymi pełnomocnictwami oraz zeznaniami R. S. (1). Pozostałe kwestie związane z okolicznościami towarzyszącymi podjęciu zaskarżonych uchwał okazały się bezsporne.

Dokonując oceny prawnej żądania sąd I instancji wskazał, że powodowie domagali się zarówno stwierdzenia nieważności uchwał, jak i ich uchylenia.

W tym zakresie sąd omówił tryb i sposób zaskarzania uchwał wspólnoty mieszkaniowej przez jej członków odwołując się do art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz kwestię dopuszczalności żądania przez właściciela lokalu stwierdzenia nieważności uchwały z powodu niezgodności z prawem (art. 58 k.c.). W tym ostatnim zakresie Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że powództwo o stwierdzenie nieważności uchwały wspólnoty oraz powództwo o jej uchylenie mają charakter odrębny.

Sąd I instancji nie uwzględnił powództwa o stwierdzenie nieważności uchwał. To żądanie powodowie opierali na tezie o wadliwości zwołania i przebiegu zebrania Wspólnoty 18 lipca 2018 r. Zdaniem Sądu wskazane przez powodów uchybienia albo nie miały miejsca, albo też o ile zaistniały okazały się na tyle nieistotne, że nie wpływały na ważność podjętych uchwał, co szczegółowo omówił.

Odnosząc się do żądania uchylenia uchwał Sąd Okręgowy uznał za zasadne żądanie uchylenia uchwały nr (...) w sprawie posadowienia ogrodzenia oraz uchwały (...), w sprawie posadowienia żywopłotu.

Zdaniem Sądu obie uchwały pozostają sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością. Zamiar budowy płotu pomiędzy nieruchomością Wspólnoty a działką kupioną przez powodów, wynika z przybierającego na sile konfliktu między stronami. Członkowie Wspólnoty mieli odmienne stanowiska co do kwestii zarządzania nieruchomością już wcześniej (np. sygnalizowana przez powódkę sprawa segregowania śmieci). W związku ze sprzedażą sąsiedniej działki przez (...) na rzecz powodów, członkowie Wspólnoty musieli zrezygnować z dzierżawy przydomowych ogródków, do których byli przyzwyczajeni. Z kolei powodowie konsekwentnie egzekwowali swoje uprawnienia wynikające z nabytego prawa własności, domagając się opłat z część garażu oraz opłat za dzierżawę w związku z opóźnieniem w złożeniu oświadczenia o wypowiedzeniu. W zeznaniach świadków, werbalnie zaprzeczających istnieniu konfliktu, wyraźnie przebijała się niechęć do powodów na tle nowych stosunków własnościowych i ich determinacji do realizacji swoich planów co do zagospodarowania nieruchomości Wspólnoty

oraz działki sąsiedniej. Dla Sądu Okręgowego nie ulegało wątpliwości, że zamiar posadowienia płotu pomiędzy obiema działkami był motywowany istniejącym konfliktem, nie zaś rzeczywistą potrzebą. Istotne znaczenia mają także argumenty natury obiektywnej. Wspólnota pozostaje zadłużona z tytułu kredytu (ok. 100.000 zł). W związku z tym opłaty na fundusz remontowy są bardzo wysokie (6 zł za m²). Budynki znajdują się w złym stanie technicznym i estetycznym i wymagają remontów. Pozostałe granice nieruchomości są ogrodzone płotem, który jest w dalece niezadowalającym stanie. Istnieje natomiast płot oddzielający obie nieruchomości, z tym że nie przebiega po granicy działek. Posadowienie go po granicy utrudni wjazd i manewrowanie większymi pojazdami. Posadowienie płotu w miejscu proponowanym zaskarżoną uchwałą pozostaje bez wpływu na bezpieczeństwo posesji, gdyż istnieje do niej swobodny dostęp od strony ulicy (...). W sposób istotny natomiast uprzykrzyłoby życie powodom. Uniemożliwiłoby wyjazd z garaży znajdujących się na zakupionej działce oraz wydłużałoby drogę dostępu powodów z mieszkania do zakupionej działki.

Nie ulega więc wątpliwości, w ocenie sądu I instancji, że obecnie nie istnieje potrzeba gospodarcza posadowienia płotu, a członkowie Wspólnoty mają pilniejsze wydatki.

Zdaniem tego sądu również decyzja o posadowieniu żywopłotu na terenie podwórka Wspólnoty nie jest uzasadniona gospodarczo. Odwołuje się ona wprawdzie do tradycyjnego podziału nieruchomości na tereny wokół poszczególnych budynków, lecz obecnie dokonywanie takiego podziału jest pozbawione racji. Podwórko stanowi jedną całość gospodarczą i wymaga uporządkowania i zadbania. Słuszne są także argumenty powódki co do potrzeby wyodrębnienia ogródków dla poszczególnych mieszkańców. Regulacji wymaga także sprawa pobudowanych na środku podwórka garaży. Posadowienie żywopłotu utrudni zagospodarowanie terenu oraz dostęp niektórych mieszkańców budynku nr (...) do pozostałej części podwórka. Poza tym utrzymanie żywopłotu pociąga za sobą kolejne koszty. Jest to niepożądane w sytuacji istnienia pilniejszych wydatków oraz konieczności spłaty kredytu.

Uznając zatem uchwały nr (...) i (...) za sprzeczne z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością Sąd zdecydował o ich uchyleniu.

Sąd oddalił żądanie uchylenia uchwał (...) i (...) dotyczących zapłaty wynagrodzenia za prace dodatkowe związane z remontem dachu i kominów. Powodowie kwestionowali nie tyle potrzebę przeprowadzenia prac i dokonania zapłaty, co proces powstania roszczenia o zapłatę tych należności. Kwestia zgodności postępowania wykonawców z przepisami podatkowymi pozostaje obojętna dla oceny zaskarżonych uchwał. Ocena wykonania obowiązku podatkowego podlega kompetencji określonych organów podatkowych, a nie sądu oceniającego uchwałę wspólnoty w świetle przepisów ustawy o własności lokali. Można przyznać rację powodom, że spisanie aneksu do umowy czyniłoby sytuację jaśniejszą i nie budzącą wątpliwości. Jednakże proces remontowy, szczególnie związany z takimi elementami jak dach, czy kominy, wymaga szybkich decyzji i nie zawsze jest możliwie przedyskutowanie sprawy w gronie wszystkich członków wspólnoty. Z dokonanych przez sąd ustaleń wynika, że istniała rzeczywista potrzeba przeprowadzenia prac dodatkowych, a żądane przez wykonawców wynagrodzenie nie jest zawyżone. Wspólnota ma możliwość ich pokrycia ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Odmowa zapłaty za wykonane konieczne prace dodatkowe mogłaby narazić Wspólnotę na kosztowny spór sądowy.

Dlatego też Sąd Okręgowy uznał, że obie te uchwały pozostają zgodne z prawem i zasadami prawidłowego zarządu, a powództwo o ich uchylenie oddalił.

O kosztach procesu sąd orzekł zgodnie z zasadą ich stosunkowego rozdzielenia wynikającą z art. 100 k.p.c.

Powodowie wygrali proces połowie, dlatego też pozwana winna zwrócić im połowę poniesionej opłaty, tj. 400 zł. Z kolei powodowie winni zwrócić pozwanej Wspólnocie połowę poniesionych kosztów zastępstwa procesowego. Sąd mając na uwadze nakład pracy pełnomocnika (pisma przygotowawcze, udział w kilku posiedzeniach sądu) uznał za zasadne podwyższenie minimalnej stawki wynagrodzenia z 360 zł do 1080 zł (art. 109 § 2 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1. pkt 1, § 20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych). Powodowie są zobowiązani do zwrotu połowy tej sumy tj. 540 zł.

Apelację od tego rozstrzygnięcia wywiodła strona pozwana zaskarżając je w punktach pierwszym oraz drugim oraz pozostające ze skarżonymi punktami wyroku związane z nim postanowienie o kosztach uwidocznione w punkcie czwartym.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucała pozwana nierozpoznanie istoty sprawy poprzez błędne ustalenie przez Sąd I Instancji przedstawionych okoliczności faktycznych polegających na:

1. przyjęciu przez Sąd I Instancji, że uchwalone przez pozwaną w dniu 18 lipca 2018r. uchwały o numerach (...) oraz nr (...) pozostają sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością, wskutek przybierającego na sile konfliktu pomiędzy członkami wspólnoty (pозwanej) a powodami, a nadto z okoliczności, że realizacja uchwały o numerze (...) uprzykrzyłyby życie powodom, a nadto, iż realizacja uchwały (...) jest pozbawiona racji bytu;

co stanowi efekt naruszenia przez Sąd I Instancji przepisów prawa procesowego prowadzącego do sprzeczności istotnych ustaleń z treścią przedstawionego przez strony materiału dowodowego przed Sądem I Instancji, tj.:

1. naruszenie treści przepisu art. 229 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd I Instancji okoliczności przyznanej przez powodów w dniu 24 maja 2019 r. poprzez złożenie na rozprawie planu dojścia do nieruchomości stanowiącej własność powodów od ul. (...), powyższe przyznane przez powodów fakty świadczą, iż realizacja uchwały o numerze (...) r. naruszy stronie powodowej wygodne korzystanie ze swojej nieruchomości celem m.in. powieszenia prania, co jednoznacznie świadczy, iż przedmiotowe powództwo zostało wytoczone wyłącznie z błahego powodu;

2. naruszenie treści przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- dokonanie przez Sąd I Instancji rażąco błędnej, sprzecznej z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym oceny materiału dowodowego polegającej na przekroczeniu swobodnej oceny dowodów wskutek nabrania przekonania, że zamiar budowy płotu będącego przedmiotem uchwały o numerze (...) wynika z przybierającego na sile konfliktu pomiędzy członkami pozwanej wspólnoty, gdzie w przedstawionych okolicznościach faktycznych realizacja płotu stanowi wyłącznie prawidłowy zarząd nieruchomością, a wniesione powództwo dążyło w swej istocie wyłącznie celem bezpłatnego i wygodnego dostępu do sąsiedniej nieruchomości graniczącej z nieruchomością pozwanej kosztem pozostałych członków pozwanej;

- dokonanie przez Sąd I Instancji rażąco błędnej, sprzecznej z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym oceny materiału dowodowego polegającej na przekroczeniu swobodnej oceny dowodów wskutek ustalenia, iż nie istnieje potrzeba gospodarcza, posadowienia żywopłotu objętego uchwałą o numerze (...), pomimo, iż Sąd I Instancji w uzasadnieniu wyroku stwierdza, że posadzenie wewnętrznego żywopłotu odwołuje się do tradycyjnego podziału nieruchomości i nadto, stwierdza, że podwórko stanowiące jedną całość gospodarczą wymaga uporządkowania i zadbania;

- niedokonanie przez Sąd I Instancji wszechstronnego rozważenia sprawy, wskutek rażącego naruszenia szeroko pojętych reguł inferencyjnych, albowiem na kanwie przedstawionych przez strony w postępowaniu przed Sądem I Instancji dowodów, tj. zeznań świadków złożonych w toku rozprawy, w tym w szczególności na posiedzeniu Sądu I instancji z dnia 24 maja 2019 r. oraz dokumentów składanych przez strony wynika wbrew ustaleniom Sądu I Instancji, iż przedmiotowe powództwo zostało wytoczone z błahych powodów, celem zapewnienia stronie powodowej wygodnego dostępu do własnej nieruchomości kosztem nieruchomości wspólnej pozwanej wspólnoty i stanowi wyłącznie eskalację konfliktu wraz z pokazaniem wyższości powodów nad pozostałymi członkami pozwanej wspólnoty, a nadto nie wzięcia pod uwagę w swoim rozstrzygnięciu celowości postawienia ogrodzenia pomiędzy nieruchomościami wskutek obaw członków pozwanej wspólnoty wobec zachowania powodów wobec nich, które to zachowania godzą w zasady współżycia społecznego oraz zwyczajów sąsiedzkich;

3. naruszenie treści przepisu art. 6 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (tekst jednolity z dnia 19 czerwca 2019 r. (Dz.U.2019.1145 z późn. zm.) w zw. z art. 232 k.p.c. w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994

r. o własności lokali (tekst jednolity z dnia 19 kwietnia 2019 r. (Dz.U.2019.737 z późn. zm.) poprzez przyjęcie przez Sąd I Instancji, że powodowie zgodnie z nałożonym na nich obowiązkiem ustawowym udowodnienia wywodzonych przez siebie skutków prawnych nie wykazali w postępowaniu przed Sądem I Instancji zasadności swojego roszczenia co do zasady, albowiem zgodnie z regułą onus probandi powodowie mieli obowiązek podać przyczyny, dla których zaskarżone uchwały pozwanej wspólnoty mieszkaniowej w ich ocenie podlegały uchyleniu, w tym w szczególności, że zachodziły wszystkie lub niektóre przesłanki wynikające z treści art. 25 ust. 1 u.w.l. i nadto przesłanki te udowodnić, albowiem powodowie uzasadnili żądanie uchylenia uchwały o numerze (...) ograniczeniem swobodnego wygodnego i bezpłatnego dostępu do ich nieruchomości, kosztem części nieruchomości wspólnej pozwanej wspólnoty, wskazując na obojętne z punktu widzenia treści art. 25 ust. 1 u.w.l. przesłanki, tj. przepisów techniczno - budowlanych, a także ponoszenia kosztów postawienia płotu w rozumieniu treści art. 154 k.c., a w zakresie uchwały o numerze (...) wyłącznie w wypadku przedstawienia niedoszacowania kosztów nasadzenia i pielęgnacji żywopłotu co, do których to twierdzeń powodowie nie przedstawili jakichkolwiek dowodów na poparcie zakreślonych tez.;

powyższe naruszenia, wskutek błędnie ustalonego stanu faktycznego wraz z błędną newszechstronną oceną materiału dowodowego zgodnie z regułami inferencyjnymi, doprowadziło Sąd I Instancji do błędnej subsumpcji i naruszenia przepisów prawa materialnego mającego istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

4. naruszenie treści przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, iż uchwały o numerach (...) oraz (...) pozostają sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, stanowią wynik przybierającego na sile konfliktu pomiędzy członkami pozwanej wspólnoty a powodami, gdzie w rzeczywistości uchwały (...) oraz (...) stanowią wyłącznie przejaw realizacji planu uporządkowania nieruchomości wspólnej, zabezpieczenia prywatności oraz ochrony mienia członków pozwanej wspólnoty, co stanowi prawidłowy zarząd nieruchomością wspólną, a niniejsze powództwo zostało wytoczona wskutek biernej postawy powodów, poprzez celowe zignorowanie zebrania pozwanej wspólnoty mieszkaniowej w dniu 18 lipca 2019 r., co zostało wykazane zeznaniami świadków, oraz stanowiskiem powodów przed Sądem I Instancji, a nadto z wygody powodów oraz błahych przyczyn wskutek narzucania jednostronnego członkom pozwanej wspólnoty „wizji” powódki T. B. w zakresie zagospodarowania częściami wspólnymi nieruchomości, na które to „wizje” pozostali członkowie pozwanej wspólnoty nie wyrażają zgody, powyższe zachowanie powodów skutkowało wytoczeniem powództwa, które z błahych przyczyn nie powinno korzystać z ochrony przewidzianej treścią klauzuli generalnej, tj. treści przepisu art. 5 KC.

W związku z powyższym apelująca wnosila o zmianę zaskarżonego wyroku w punktach pierwszym oraz drugim, jak również postanowienia w punkcie czwartym w zakresie kosztów poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obydwie instancje, a w przypadku nie uwzględnienia wniosku zawartego w punkcie I wnosila o uchylenie Wyroku w punktach pierwszym oraz drugim, jak również postanowienia w zakresie kosztów w punkcie czwartym wraz z przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji, wraz z zasądzeniem kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych, zaś w przypadku oddalenia apelacji co do punktów pierwszego oraz drugiego zaskarżonego wyroku wnosila o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie postanowienia, co do kosztów określonego w punkcie czwartym skutkującego nieobciążaniem pozwanej kosztami postępowania za obydwie instancje zgodnie z zasadami słuszności, tj. treścią art. 102 k.p.c.

Powodowie w odpowiedzi na apelację domagali się stwierdzenie nieważności postępowania z uwagi na brak należytego umocowania powołanego przez stronę pozwaną pełnomocnika w sprawie - art. 379 pkt 5 k.p.c. i zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania apelacyjnego. W przypadku nieuwzględnienia wniosku o stwierdzenie nieważności postępowania wnosili o oddalenie apelacji pozwanej w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów wszelkich kosztów postępowania apelacyjnego.

Wpłynęło też zażalenie, które złożyli powodowie, kwestionując rozstrzygnięcie o kosztach zastępstwa procesowego zawarte w zaskarżonym wyroku. Podnieśli, że pełnomocnik pozwanej działał więc bez prawidłowego umocowania Wspólnoty, stąd nie można żadnej ze stron obciążać kosztami pokrycia zastępstwa procesowego. Nieprawidłowo umocowany pełnomocnik może co najwyżej żądać zapłaty za swój udział w procesie od swoich mocodawców tzn. członków Zarządu R. S. i Z. P. imiennie, a nie kosztem pozwanej Wspólnoty, czy też strony powodowej.

Pozwana w odpowiedzi na zażalenie wносиła o jego oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu zażaleniowym według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje :

Apelacja pozwanej w części była zasadna, zaś zażalenie powodów było nieuzasadnione.

Na wstępie należy podkreślić, że sąd II instancji jest sądem meriti. Dalej należy wskazać, że wynikający z art. 378 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji oznacza z jednej strony zakaz wykraczania przez sąd drugiej instancji poza te granice, z drugiej zaś nakaz wzięcia pod uwagę i rozważenia wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. W konsekwencji, sąd drugiej instancji może - a jeżeli je dostrzeże, powinien - naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego przez sąd pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w apelacji, pod warunkiem, że mieszczą się w granicach zaskarżenia, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego.

Rozpoznanie "sprawy" w granicach apelacji oznacza, że sąd drugiej instancji nie koncentruje się jedynie na ocenie zasadności zarzutów apelacyjnych, lecz rozstrzyga merytorycznie o zasadności zgłoszonych roszczeń procesowych, chyba że chodziło o nieważność postępowania, którą bierze pod uwagę z urzędu. W niniejszej sprawie tej ta ostatnia okoliczność była podnoszona przez powodów w odpowiedzi na apelację i wiązali ją z działaniem w imieniu pozwanej nienależycie umocowanego pełnomocnika. W ocenie sądu II instancji w niniejszej sprawie jednak taka okoliczność nie zachodziła. Zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, natomiast do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. Należy zatem odpowiedzieć na pytanie, czy udzielenie pełnomocnictwa prawnikowi do reprezentowania wspólnoty przed sądem jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd, czy nie. Ustawa stanowi, że czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej, przyjęcie rocznego planu gospodarczego, zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę, dokonanie podziału nieruchomości wspólnej. Wobec takich regulacji należy uznać, że ustanowienie pełnomocnika sądowego nie należy do czynności przekraczających zwykły zarząd, a więc decyzję o powołaniu pełnomocnika zarząd może podjąć samodzielnie, nie wymaga to uchwały wspólnoty. Podnoszony więc zarzut nieważności postępowania z tego powodu był niezasadny.

Przechodząc do oceny merytorycznej apelacji, jak już powiedziano, rozpoznawanie apelacji sprowadza się do tego, że sąd drugiej instancji rozpatruje sprawę ponownie, czyli w sposób w zasadzie nieograniczony. Jeszcze raz bada sprawę rozstrzygniętą przez sąd pierwszej instancji w granicach zaskarżenia (w niniejszej sprawie dotyczyło to kwestionowania przez pozwaną uchwały nr (...) i (...) oraz rozstrzygnięcia o kosztach z pkt 4 i 5 zaskarżonego wyroku). Ma zatem obowiązek ocenić ustalony stan faktyczny oraz prawidłowość zastosowania właściwych przepisów prawa materialnego (nawet, gdyby to nie było przedmiotem zarzutów apelacji). Tym samym postępowanie apelacyjne - choć odwoławcze - ma charakter rozpoznawczy (merytoryczny), a z punktu widzenia metodologicznego stanowi dalszy ciąg postępowania przeprowadzonego w pierwszej instancji. Skoro postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy, to wydane orzeczenie musi opierać się na własnych ustaleniach faktycznych i prawnych sądu II instancji (art. 382 k.p.c.), według stanu z chwili orzekania przez ten sąd (art. 316 k.p.c.).

Uzasadniając zapadłe rozstrzygnięcie sądu II instancji wskazać w tym miejscu należy na zmieniony art. 387 § 2¹ k.p.c. ustawą z dnia 4 lipca 2019 r. (Dz.U. poz. 1469) zmieniającej Kodeks postępowania cywilnego z dniem 7 listopada 2019 r., który wskazuje, że w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wymagane jest:

1) wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, które może ograniczyć się do stwierdzenia, że sąd drugiej instancji przyjął za własne ustalenia sądu pierwszej instancji, chyba że sąd drugiej instancji zmienił lub uzupełnił te ustalenia; jeżeli sąd drugiej instancji przeprowadził postępowanie dowodowe lub odmiennie ocenił dowody przeprowadzone przed sądem pierwszej instancji, uzasadnienie powinno także zawierać ustalenie faktów, które sąd drugiej instancji uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej (co w niniejszej sprawie nie miało miejsca) oraz

2) wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, przy czym może ograniczyć się do stwierdzenia, że sąd drugiej instancji przyjął za własne oceny sądu pierwszej instancji.

Mając na uwadze ekonomikę procesową sąd II instancji wskazuje, że wydane przez siebie orzeczenie oparł na dokonanych ustaleniach faktycznych sądu I instancji, które to ustalenia aprobuje i przyjmuje za własne. Sąd II instancji podzielił także zasadnicze rozważania prawne Sądu Okręgowego z pewnymi modyfikacjami, o czym w dalszej części uzasadnienia.

Na obecnym etapie postępowania przedmiotem oceny były dwie uchwały, które były kwestionowane przez powodów (nr (...) i (...)). Zaskarżenie uchwały na celu usunięcie jej z obrotu prawnego. Właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu, jeśli wystąpi jedna z wymienionych przesłanek: 1) niezgodność z przepisami prawa; 2) niezgodność z umową właścicieli lokali; 3) naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną; 4) naruszenie interesów właściciela lokalu w inny sposób. W związku z tym, że apelujący kwestionowali ocenę sądu I instancji co do tego by kwestionowane uchwały były sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością sąd II instancji skupi się na omówieniu tej przesłanki, albowiem ona zdecydowała o uchyleniu zaskarżonych uchwał. Pojęcie „naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną” przy rozstrzygnięciu winno uwzględniać zarówno kryteria przedmiotowe, jak i podmiotowe. W ramach kryteriów podmiotowych przy uchwałach o charakterze majątkowym, nakładających na członka wspólnoty obowiązki fiskalne, szczególnie istotny jest aspekt zdolności płatniczej (finansowej) właścicieli lokali. Sąd powinien zbadać sytuację finansową tych najmniej zamożnych, albowiem pewne czynności mogą być uzasadnione gospodarczo, ale przekraczać możliwości finansowe części właścicieli lokali. Odnosząc się do tej kwestii w rozpoznawanej sprawie trudno przyjąć, że wzrost opłat na fundusz remontowy o kilka złotych miesięcznie na członka wspólnoty w związku z inwestycją – proponowaną budową płotu, wykraczałby poza ich możliwości finansowe.

Jeżeli chodzi o kryteria przedmiotowe, to stanowią je okoliczności odnoszące się do nieruchomości (stanu nieruchomości i znajdujących się na niej budynków, ich rodzaju, stanu technicznego, przeznaczenia, wieku, stanu środowiska). Ocena powinna uwzględniać wymagania prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska itp. Sąd musi więc nie tylko zbadać uchwałę pod względem formalnym, lecz także wziąć pod uwagę następujące kryteria: celowość, rzetelność i gospodarcze uzasadnienie uchwały. Zdaniem sądu II instancji uchwała w zakresie posadowienia żywopłotu tych wymogów nie spełnia. Nie wskazano żadnych racjonalnych przesłanek, które uzasadniałyby realizację takiej inwestycji. Można wskazać, że byłaby ona wręcz sprzeczna z zadaniami wspólnoty, albowiem prowadziłaby do podziału fizycznego nieruchomości wspólnej, która ze swej istoty ma być wspólna, a nie podzielona, nawet do użytkowania o ile nie zostanie wykazane, że zachodzi taka potrzeba, co w sprawie nie zostało wykazane.

Gdy zaś chodzi o uchwałę w sprawie posadowienia ogrodzenia, to takie działanie wspólnoty należy uznać za uzasadnione. Właściciel nieruchomości (tu pozwana wspólnota) ma prawo ją ogrodzić. Sąsiedztwo nieruchomości powoduje ich wzajemną zależność, a także nierzadko prowadzi do sprzeczności interesów, których pogodzeniu służą mają przepisy określane tradycyjnie mianem "prawa sąsiedzkiego", pozwalające na grodzenie swej nieruchomości. Kto

grodzi swoją nieruchomość, stawiając ogrodzenie na własnej nieruchomości, wykonuje w ten sposób przysługujące mu prawo własności (art. 140 i n. k.c.).

Omawiana kwestia wiąże się z przesłanką naruszenia interesów właściciela lokalu w inny sposób, dotyczy ona interesów innych niż interes finansowy poszczególnych właścicieli lokali, który mieści się w naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania. We wspólnotach mieszkaniowych oprócz interesów poszczególnych właścicieli lokali występuje także interes wspólnoty jako ogółu właścicieli lokali. Niekiedy interesy poszczególnych właścicieli są ze sobą sprzeczne bądź interes indywidualnie oznaczonego członka wspólnoty jest sprzeczny z interesem wspólnoty jako całości. Najczęściej może dotyczyć to sytuacji, w której dochodzi do oddziaływania przez działania wspólnoty na lokal skarżącego uchwałę (tu powodów), co wiąże się z zaistnieniem konkretnej uciążliwości mającej wpływ na korzystanie z niego. Jeśli zatem członek wspólnoty wykaże naruszenie indywidualnego interesu prawnego, istnieje podstawa do uchylenia uchwały. W sytuacji gdy dochodzi do konfliktu interesu indywidualnego z interesem wspólnotowym, sądy powinny ad casum równoważyć środek ciężkości proporcjonalnie do wagi naruszonych dóbr.

W rozpoznawanej sprawie odnośnie uchwały rozstrzygającej o postawieniu płotu do takiego konfliktu nie dochodzi. Oczywiście istnieje konflikt, ale nie między członkiem wspólnoty (powodami w sprawie) a wspólnotą, ale jest to konflikt między osobami trzecimi, jakimi są powodowie jako właściciele działki sąsiedniej w stosunku do działki wspólnoty. Mamy tu konflikt między sąsiadami dwóch nieruchomości, gdzie jeden (powodowie) sprzeciwiają się rozgraniczeniu działek płotem dwóch sąsiadujących ze sobą nieruchomości. Wprawdzie powodowie uzasadniają swój sprzeciw niepotrzebnymi kosztami, to jednakże w istocie chcą sobie zapewnić możliwość korzystania dla swej nieruchomości kosztem nieruchomości pozwanej wspólnoty, poprzez dogodniejszy dojazd. Jak już wskazano, w takiej sytuacji jak w omawianej sprawie, nie mamy do czynienia z naruszeniem interesu powodów jako członków wspólnoty, ale z naruszeniem interesów powodów jako osób trzecich wobec wspólnoty, które nie podlegają ochronie na zasadzie art. 25 u.w.l., a więc w takiej sytuacji zaskarżając uchwałę w tym zakresie powodowie nie mieli legitymacji czynnej, a więc ich żądanie z tego powodu winno zostać oddalone. Tak więc w zakresie uchwały nr (...) orzeczenie sądu I instancji było wadliwe.

W konsekwencji zaskarżony wyrok podlegał zmianie na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. w zakresie punktu 1 poprzez oddalenie powództwa co do zaskarżenia uchwały nr (...) pozwanej wspólnoty, a w konsekwencji wymagało korekty orzeczenie sądu I instancji w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach przez obniżenie należnego zwrotu kosztów sądowych do 200 zł (albowiem w stosunku do tylko jednej z zaskarżonych uchwał powodowie ostatecznie wygrali sprawę też w sądzie I instancji, a więc tylko w takim zakresie należał się im zwrot poniesionych kosztów sądowych). Natomiast w pozostałym zakresie apelacja pozwanej wspólnoty dotycząca rozstrzygnięcia sądu I instancji co do uchwały nr (...) na mocy art. 385 k.p.c. została oddalona.

Co do zażalenia to było ono niezasadne. Podnoszony zarzut braku umocowania i wadliwości udzielenia pełnomocnictwa przez zarząd wspólnoty jej pełnomocnikowi został już omówiony wcześniej i oceniony przez sąd II instancji jako niezasadny. Podnoszony argument o wysokich kosztach działania pełnomocnika, na jakie umówiła się wspólnota z pełnomocnikiem, był poza zakresem badania w tej sprawie albowiem nie przełożył się do tej pory na żadną uchwałę wspólnoty, która była skarżona w tym postępowaniu, czy też nie znalazł wyrazu w orzeczeniu sądu I instancji rozstrzygającym o kosztach. Sąd I instancji orzeczenie o kosztach oparł na stawkach opłat dla tego rodzaju spraw, tak w zakresie opłat sądowych, gdzie skarżenie uchwały wspólnoty powoduje opłatę od pozwu w wysokości 200 zł od każdej zaskarżonej uchwały, jak i stawce opłat zastępstwa procesowego radcy prawnego w tego rodzaju sprawach wynikającą z § 8 ust 1 pkt 1 przy zastosowaniu § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 265), gdzie określona została na kwotę 360 zł, którą z uwagi na nakład pełnomocnika na podstawie art. 109 k.p.c., sąd I instancji podwyższył do 1080 zł, a wobec wygrania sprawy przez wspólnotę jedynie w połowie (dwie uchwały zostały uchylone przez sąd) zastosował on zasadę stosunkowego rozliczenia kosztów i stąd zasadnie zasądził kwotę 540 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, oraz zasądził powodom zwrot połowy uiszczonych kosztów sądowych – 400 zł.

Wobec tego na mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 3 k.p.c. zażalenie powodów zostało oddalone, jako niezasadne.

O kosztach postępowania odwoławczego sąd II instancji orzekł mając na uwadze wynik tego postępowania, obciążając stronę przegraną kosztami strony wygrywającej, stosunkowo do wygrania sprawy. Skoro apelacja pozwanej wspólnoty została w części uwzględniona (co do jednej z uchwał) to strona powodowa (powodowie) winni zwrócić stronie pozwanej (wspólnocie) koszty w postaci kosztów zastępstwa procesowego strony pozwanej - kosztów należnych radcy prawnemu w tego rodzaju sprawach wynikającą zgodnie z § 8 ust 1. pkt 1 przy zastosowaniu § 20 rozporządzenia i § 10 ust. 1 pkt 2 (75% stawki minimalnej) Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 265), tj. 270 zł.

Wobec oddalenia zażalenia powodów stronie pozwanej należał się zwrot kosztów zastępstwa procesowego strony pozwanej w tym postępowaniu określony dla sprawy tego rodzaju zgodnie z § 8 ust 1. pkt 1 przy zastosowaniu § 20 rozporządzenia i § 10 ust. 2 pkt 2 Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 265) - 50% stawki minimalnej, nie mniej niż 120 zł.

SSA Piotr Daniszewski SSA Zbigniew Merchel SSA Małgorzata Zwierzyńska