

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs⁹ ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 76/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik
-----------------	-----------------

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w dniu 14 czerwca 2022 r.
w Krakowie

sprawy z powództwa B. J.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Budynków przy ul. (...) w K.

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 1 października 2020 r. sygn. akt I C 549/19

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

„ I. oddala powództwo;

II. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 377 zł (trzysta siedemdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu;

III. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego na rzecz adwokata P. B. kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych) w tym podatek od towarów i usług tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną świadczoną powódce”;

2. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 270 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

3. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego na rzecz adwokata P. B. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych)

w tym podatek od towarów i usług tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną świadczoną powódce w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Józef Wąsik

Sygn. akt I A Ca 76/21

UZASADNIENIE

Powódka B. J. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Budynków przy ul. (...) w K. pozew o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Budynków przy ul. (...) o nr (...) z dnia 31 grudnia 2018r. w przedmiocie upoważnienia zarządu Wspólnoty do wytoczenia powództwa o sprzedaż lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w K. należącego do powódki.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Budynków przy ul. (...) odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z 1 października 2020r Sąd Okręgowy:

1. uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej Budynków przy ul. (...) w K. nr (...) z dnia 31 grudnia 2018r.,
2. zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 221,40 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu,
3. nakazał ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 200 zł tytułem wpisu od pozwu od uiszczenia którego powódka była zwolniona.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego, objętego księgą wieczystą nr (...) w budynku przy ul. (...) w K., a tym samym jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej Budynków przy ul. (...) w K..

W dniu 18 czerwca 2002r. na mocy uchwały nr (...) właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową Budynku przy ul. (...) w K. powierzono wykonywanie zarządu nieruchomością wspólną pozwanej Wspólnoty jednoosobowo licencjonowanemu zarządcy A. K..

dowód: uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w K., k. 131.

W dniu 26 listopada 2009r. przedstawiciel (...) Inspektora Sanitarnego w K. przeprowadził kontrolę w mieszkaniu powódki w wyniku, której ustalono, że w mieszkaniu znajdują się duże ilości gazet, reklamówek, ubrań i z tego względu nie było możliwości wejścia do mieszkania. Ponadto w korytarzu do piwnicy znajdują się składowane w workach rzeczy, co uniemożliwia dojście innych lokatorów do własnych pomieszczeń w piwnicy. Z mieszkania nie wydobywał się jednak nieprzyjemny zapach, nie stwierdzono robaków.

dowód: protokół kontroli z dnia 26.11.2009r., k. 135-137, pismo z dnia 9.12.2009r., k. 138, zeznania powódki-k.214-216, przesłuchanie informacyjne powódki –k. 190-191,

Postanowieniem z dnia 4 grudnia 2009r. Prokurator Prokuratury Rejonowej K. po rozpoznaniu zawiadomienia zarządcy nieruchomości odmówił wszczęcia dochodzenia w sprawie narażenia na bezpośrednie niebezpieczeństwo utraty życia lub ciężkiego uszczerbku na zdrowiu poprzez składowanie w lokalu powódki gazet, pism, reklam, resztek jedzenia, butelek plastikowych, kartonów, siatek, pudeł.

(...)Inspektor Nadzoru Budowlanego pismem z dnia 09.12.2009r. w K. poinformował powódkę o obowiązkach właściciela obiektu budowlanego, wynikających z ustawy Prawo budowlane.

Powódka posiadała zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i za media za 2016r. na kwotę 3.763,52 zł natomiast tytułem zaliczek na fundusz remontowy 1.018,48 zł.

Powódka posiadała zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i za media za 2017r. na kwotę 4.988,69 zł natomiast tytułem zaliczek na fundusz remontowy 1.221,22 zł.

Powódka posiadała zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i za media za 2018r. na kwotę 7.860,54 zł natomiast tytułem zaliczek na fundusz remontowy 1.667,16 zł.

Powódka posiada zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i za media –według stanu na czerwiec 2019r. na kwotę 4.785,64 zł natomiast tytułem zaliczek na fundusz remontowy 979,40 zł.

W dniu 5 maja 2016r. powódka zawarła z pozwaną ugodę sądową na moc, której zobowiązała się zapłacić pozwanej Wspólnocie kwotę 11.279 zł w 36 miesięcznych ratach, płatnych do 10 dnia każdego miesiąca, poczynając od maja 2016r. Powódka tytułem realizacji ugody dokonała następujących spłat: 324 zł w dniu 10 maja 2016r., 313 zł w dniu 9 czerwca 2016r., 313 zł w dniu 12 lipca 2016r., 626 zł w dniu 5 grudnia 2016r., 626 zł w dniu 20 marca 2017r., 626 zł w dniu 19 czerwca 2017r., 939 zł w dniu 14 sierpnia 2017r., 1.252 zł w 2018r.

Sąd Rejonowy dla K. w K.wyrokiem z dnia 31 stycznia 2019r. zasądził od powódki na rzecz pozwanej Wspólnoty kwotę 5.307 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie tytułem zaległości w regulowaniu opłat związanych z korzystaniem z lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w K.. Zasądzona należność wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie skapitalizowanymi na dzień 17 stycznia 2019r., tj. 6.029,20 zł została przez Sąd rozłożona na 20 miesięcznych rat.

Wspólnota Mieszkaniowa Budynków przy ul. (...) w K. na zebraniu w dniu 15 marca 2018r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd zakończonym w dniu 31 grudnia 2018r. podjęła uchwałę nr (...) o następującej treści: „1. W związku z notorycznym naruszeniem przez właścicielkę lokalu nr (...) przy ul. (...) w K. Panią B. J. w sposób rażący i ciągły zasad porządku domowego oraz stwarzania bezpośredniego zagrożenia dla życia i zdrowia mieszkańców nieruchomości przy ul. (...) poprzez:

a) niedostępianie lokalu mieszkalnego służbom technicznym Wspólnoty Mieszkaniowej celem wykonania badań i pomiarów instalacji gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, wodnej, kanalizacyjnej, pionów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych) stwarza zagrożenie wynikające z nieprzestrzegania przepisów dotyczących stanu technicznego i użytkowania obiektu budowlanego;

b) gromadzenie w mieszkaniu różnego rodzaju makulatury, śmieci i innych przedmiotów na całości lokalu o powierzchni użytkowej 33,77 m2 do wysokości ok. 1,40 stwarza zagrożenie dla konstrukcji budynku (katastrofa budowlana) poprzez nadmierne zwiększenie obciążeń użytkowych;

c) długotrwale zalega z zapłatą należnych opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną;

Właściciele lokali upoważniają Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do wytoczenia powództwa o sprzedaż lokalu mieszkalnego numer (...) przy ul. (...) w K. w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. 3. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Wspólnoty”.

Głosy pod uchwałą zbierał zarządca A. K..

U powódki stwierdzono organiczne zaburzenia nastroju, zaburzenia nawyków i popędów (impulsów), zaburzenia typu schizofrenii (schizotypowe), patologiczne zbieractwo. Powódka pozostaje w leczeniu psychiatrycznym od 2008r. i korzysta z terapii, raz w miesiącu jest u lekarza w Klinice (...) przy ulicy (...) w K.. Była kilkakrotnie hospitalizowana psychiatrycznie, w tym w 2009r. w Szpitalu im. (...), w 2010r. w Oddziale Dziennym przy ul. (...), w 2015r. dwukrotnie w(...)w K. (18.07-29.09 i 1.10.-16.11.2015r.) W 2013r. była hospitalizowana z powodu zatorowości płucnej w Szpitalu im. (...). Powódka przebywała w okresie od 6 marca 2018r. do 30 kwietnia 2018r. w Szpitalu (...) w K.. Obecnie czeka na podjęcie psychoterapii w (...) Instytucie (...) przy ulicy (...).

Lokal powódki nie posiada dostępu do mediów. Licznik gazu został zdjęty, a instalacja gazowa zaplombowana w 2017r. Odcięcie gazu było skutkiem zaleceń MPOS-u ze względów bezpieczeństwa. Woda została odcięta w listopadzie 2017r.,

po awarii instalacji wodnej w mieszkaniu powódki, była to jedyna awaria. Na skutek tej awarii doszło do zalania mieszkania nr (...) położonego poniżej mieszkania powódki. Bezpiecznik w skrzynce elektrycznej na korytarzu został wyłączony przed styczniem 2019r., podczas wizji sądowej nie było już prądu. W mieszkaniu powódki znajdują się sterty worków do wysokości 1,5 m oraz gazet blokujących wejście do pokoju. Wejście do łazienki jest zastawione rzeczami. Zgromadzone w mieszkaniu rzeczy są suche i czyste. W mieszkaniu nie ma insektów, robaków, nie wydobywa się z niego nieprzyjemny zapach. Wejście do pomieszczenia w piwnicy nr (...)zawalone jest workami z odzieżą, po drugiej stronie, po lewej od wejścia znajdują się paczki z gazetami, worki z odzieżą, plastikowe butelki należące do powódki. Przeciwko powódce nie toczy się żadne postępowanie karne o narażenie życia mieszkańców budynku na niebezpieczeństwo, również Sanepid czy służby nadzoru budowlanego nie prowadzą żadnych postępowań wobec powódki. Od połowy 2018roku powódka nie mieszka w swoim lokalu, przez około 2-3 dni w tygodniu mieszka u swej przyjaciółki, a tak to śpi na ławce w piwnicy. Nadal kupuje książki, gazety, odzież w ciucholandzie, jest to wynik jej choroby polegający na przymusie zakupu i rozładowywania w ten sposób napięcia. W 2020 roku nie wpłaciła żadnych opłat na rzecz Wspólnoty. Obecnie, po wyroku sądu w lipcu 2019roku, otrzymuje rentę w wysokości 1300 zł. Od połowy 2018roku pracuje w firmie sprzątającej na 7/8 etatu, zarabia około 1200 zł – 1400 zł, od czerwca 2020r. jest na zwolnieniu lekarskim. Ma odłożone 2.600 zł na opłacenie czynszu za najem blaszaka i opłacenie grobowca na Cmentarzu w B..

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej podchodzą życzliwie do problemów powódki, nie mają przeciwko niej zarzutów, bo jest osobą spokojną, kulturalną, wiedzą o jej chorobie. Szkoda im powódki, dlatego tyle lat Wspólnota czekała z podjęciem jakiejś decyzji. Zarządca Wspólnoty na przestrzeni ostatnich kilku lat wielokrotnie ustnie czy pisemnie wzywał powódkę o usunięcie nagromadzonych przedmiotów, jednakże bezskutecznie. W 2009 roku na koszt pozwanej Wspólnoty wywieziono około 5 ton makulatury.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przeprowadzone oględziny oraz ww. dokumenty, których wiarygodność ani moc dowodowa nie budziła wątpliwości Sądu. W poczet wiarygodnego materiału dowodowego Sąd zaliczył również zeznania powódki i zarządcy sądowego A. K., gdyż były one spójne, logiczne i korespondowały z pozostałymi dowodami.

Sąd zważył, co następuje: Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (zwana dalej u.w.l.) 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. Stosownie do treści art. 25 ust. 1a u.w.l. powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Przekładając powyższe na realia niniejszej sprawy wskazać należy, iż powództwo zostało wniesione w ustawowym terminie.

Stosownie zaś do art. 16 ust. u.w.l. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, wspólnota mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Według zaś ust. 2 właścicielowi, którego lokal został sprzedany, nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

Jako nieuzasadniony Sąd uznał zarzut powódki o nieważności uchwały wobec jej sprzeczności z art. 23 ustawy o własności lokali. Wskazać należy, iż powódka nie udowodniła, aby głosy nie były zbierane przez Zarządcę nieruchomości wspólnej. Jak wynika z informacji zawartych w dokumencie „lista głosujących” przedmiotowa uchwała została podjęta m.in. w drodze indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd, co też potwierdza własnoręczny

podpis pod listą Zarządcy nieruchomości A. K. (k.167). Fakt osobistego zbierania podpisów pod zaskarżoną uchwałą potwierdził w swych zeznaniach zarządca A. K..

Podkreślenia wymaga fakt, że brak jest ustawowej definicji interesów właściciela lokalu oraz prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Orzecznictwo i doktryna wypracowały stanowisko, że ratio legis przepisu odnosi się do uchwał niekorzystnych dla skarżącego z powodów gospodarczych lub osobistych, a także mających na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty przez uzyskanie przez określonych członków lub grupę członków korzyści jego kosztem (wyrok SA w Szczecinie z dnia 11.10.2012r., I ACa 507/12). Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu wyżej wymienionego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Sąd Najwyższy wskazał, że przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania, w wyroku z 23.02.2017 r., V CSK 230/16, LEX nr 2288116, nawiązał do idei słuszności, powszechnie uznawanych w kulturze społeczeństwa wartości i sprawiedliwości w znaczeniu materialnoprawnym, natomiast w wyroku z 23.03.2018 r., II CSK 371/17, LEX nr 2518847, zaznaczył, że są to wartości wyznaczające zasady przyzwoitego, uczciwego postępowania, obejmujące zarówno normy moralne, jak i obyczajowe, odnoszące się między innymi do takich dóbr jak rodzina). Ocena, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Dokonując oceny wystąpienia przesłanki naruszenia interesu właściciela lokalu, sąd rozstrzygający sprawę musi wyważyć interes właściciela lokalu z uwzględnieniem interesów pozostałych członków wspólnoty. W przypadku omawianej przesłanki nie można tego czynić w oderwaniu od konkretnych okoliczności danej sprawy. Nie można bowiem z góry założyć, że interes ogółu zawsze ma znaczenie pierwszorzędne przed interesem jednostki ani odwrotnie.

Odnosząc się do zarzutu powódki, że uchwała nr (...) narusza jej interes należy podnieść, iż zarzut ten jest uzasadniony.

Jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, powódka znajduje się w trudnej sytuacji życiowej. Podkreślenia wymaga okoliczność, iż u powódki stwierdzono organiczne zaburzenia nastroju, zaburzenia nawyków i popędów (impulsów), zaburzenia typu schizofrenii (schizotypowe), zaburzenia obsesyjno-kompulsywne-patologiczne zbiractwo, nawracającą depresję. Powódka pozostaje w stałym leczeniu psychiatrycznym od 2008r. i była kilkakrotnie hospitalizowana psychiatrycznie. W związku z tym brak udostępnienia lokalu celem dokonania przeglądów instalacji wynikał częściowo z faktu, iż powódka wielokrotnie przebywała w szpitalu i nie mogła osobiście udostępnić swojego mieszkania celem dokonania pomiarów i sprawdzenia instalacji. Powódka jest również zatrudniona oraz uczestniczy w zajęciach organizowanych przez Poradnię (...). Z uwagi na powyższe nie można czynić powódce zarzutu, iż celowo nie udostępniała mieszkania służbom technicznym, gdyż jej nieobecności były w dużej mierze uzasadnione problemami zdrowotnymi, wykonywaniem pracy czy uczestnictwem w terapiach. Należy również zwrócić uwagę na fakt, że powódka mieszka sama w związku z tym podczas jej nieobecności nie było nikogo kto mógłby zapewnić służbom technicznym dostęp do jej mieszkania.

Należy również zaznaczyć, że wbrew twierdzeniom strony pozwanej brak udostępnienia przez powódkę lokalu służbom technicznym nie stwarza zagrożenia dla stanu technicznego budynku bowiem jak wykazało postępowanie dowodowe lokal powódki został odcięty od dostępu do mediów takich jak gaz, prąd, woda. Licznik gazu został zdjęty, a instalacja zaplombowana. Woda została odcięta. Bezpiecznik w skrzynce elektrycznej jest wyłączony. Zatem nie istnieje niebezpieczeństwo, iż zachowanie powódki stwarza zagrożenie dla życia mieszkańców pozwanej Wspólnoty czy też dla samej konstrukcji budynku Wspólnoty dlatego też interes Wspólnoty nie powinien korzystać z prymatu nad interesem powódki.

Strona pozwana podnosiła, że zgromadzone przez powódkę w mieszkaniu różnego rodzaju rzeczy jak makulatura, śmieci, stwarzają zagrożenie dla konstrukcji budynku jednak pozwana w żaden sposób nie wykazała, aby takie niebezpieczeństwo rzeczywiście istniało. W tym miejscu należy podkreślić, iż na gruncie procesu cywilnego strony mają obowiązek wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne (art. 232 k.p.c.), co z kolei jest potwierdzeniem reguły z art. 6 k.c., wyznaczającej sposób rozłożenia ciężaru dowodu. Konsekwencją regulacji ujętych w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. jest nie tylko obowiązek popierania wysuwanych twierdzeń stosownymi dowodami, ale przede wszystkim ryzyko niekorzystnego rozstrzygnięcia dla strony, która nie przytoczyła

wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na niej spoczywał. Na gruncie przedmiotowej sprawy nie ulega wątpliwości, że obowiązek wykazania, iż zgromadzone przez powódkę rzeczy stwarzały zagrożenie dla konstrukcji budynku spoczywał na stronie pozwanej, albowiem ta strona uzasadniała podjęcie przedmiotowej uchwały faktem istnienia zagrożenia dla budynku Wspólnoty. Przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało również, aby w mieszkaniu znajdowały się insekty bądź z mieszkania wydobywał się nieprzyjemny zapach, który utrudniałby zamieszkiwanie innym członkom pozwanej Wspólnoty. W związku z tym strona pozwana nie wykazała, aby interes Wspólnoty korzystał z pierwszeństwa nad interesem powódki i wymagał podjęcia przedmiotowej uchwały.

W ocenie Sądu przedmiotowa uchwała narusza bezpośrednio interesy powódki bowiem ingeruje w jedno z podstawowych praw demokratycznego państwa prawa jakim jest prawo własności a ponadto z uwagi na trudną sytuację życiową powódki narusza zasady współżycia społecznego. Sąd ustalił, iż wszelkie problemy związane z terminowym wykonywaniem przez powódkę zobowiązań względem pozwanej Wspólnoty nie są przejawem jej złej woli czy też próby uchylania się przez nią od ciężących na niej obowiązków ale jednym z negatywnych objawów jej problemów zdrowotnych. Powódka podkreślała w toku całego postępowania, iż jedynym majątkiem jaki posiada jest przedmiotowe mieszkanie objęte zaskarżoną uchwałą, które stanowi centrum jej życia i daje jej poczucie bezpieczeństwa. Świadomość jego utraty wzbudza u powódki lęk i ogromne poczucie niesprawiedliwości, potęguje rozwój zdiagnozowanych u niej zaburzeń.

W przedmiocie zalegania przez powódkę z uiszczaniem opłat na fundusz remontowy i eksploatacyjny należy podkreślić, iż powódka ma trudną sytuację materialną i zdrowotną, utrzymuje się z niskiej renty, pracuje dorywczo. Ponadto cierpi na schorzenia natury psychicznej dlatego też brak terminowego regulowania opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy nie jest przejawem lekceważącego stosunku powódki do regulowania własnych zobowiązań lecz jest wynikiem przewlekłych schorzeń powódki na tle psychicznym, które wpływają na jej codzienne funkcjonowanie i wypełnianie ciężących na niej obowiązków. Ponadto należy zaznaczyć, że powódka podjęła starania celem uregulowania swoich zobowiązań spłacając część zaległości.

Podsumowując powyższe rozważania należy stwierdzić, że powódka wykazała, że zaskarżona uchwała narusza jej interes bowiem w świetle przytoczonych powyżej okoliczności jej podjęcie narusza zasady współżycia społecznego. Wobec powyższego przedmiotową uchwałą należało uchylić.

O kosztach procesu orzekł Sąd na zasadzie art. 98 k.p.c. obciążając nimi, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, w całości stroną pozwaną, jako stroną przegrywającą. W pkt 3 wyroku orzeczono na zasadzie art. 113ust.1ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku – w całości - wniosła pozwana, zarzucając:

- naruszenie art. 16 ust.1 ustawy o własności lokali (dalej: u.w.l.) przez jego bezzasadne zastosowanie do stanu faktycznego i prawnego sprawy
- naruszenie art. 25 ust.1 u.w.l. przez błędną wykładnię i bezzasadne uznanie, że zaskarżona przez powódkę uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej narusza interesy powódki poprzez ingerencję w jej prawo własności;

W związku z powyższym wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania za I instancję według norm przepisanych oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana podkreśliła, że Sąd oparł wyrok w istocie na ocenie przesłanek powództwa o sprzedaż lokalu przewidzianych w art. 16 ust. 1 u.w.l., podczas gdy takie powództwo nie stanowiło przedmiotu niniejszego postępowania. Przedmiotem tym jest bowiem tylko uchwała pozwanej Wspólnoty, realizująca - co należy podkreślić - wynikający z art. 22 ust.2 i 3 pkt 7 u.w.l. ustawowy wymóg uzyskania przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej upoważnienia do wytoczenia przewidzianego w art. 16 u.w.l. tj. powództwa o przymusową sprzedaż lokalu. Brak jest

zatem podstaw prawnych aby w ramach niniejszego postępowania badać spełnienie przesłanek takiego powództwa tj. czy powódka zalega długotrwale z zapłatą należnych od niej opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym.

Taką zaś oceną zajął się Sąd Okręgowy i na jej podstawie, uznając że w/w przesłanki nie zachodzą - do czego w żadnym stopniu nie był uprawniony w ramach niniejszego postępowania - uwzględnił powództwo i uchylił przedmiotową uchwałę, pozbawiając tym samym pozwaną Wspólnotę i jej członków prawa do sądu tj. rozpoznania zainicjowanego przez tę Wspólnotę powództwa przewidzianego w art. 16 ust.1 u.w.l.

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji uznał ją za uzasadnioną.

Sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 §1 k.p.c.) na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art.382 k.p.c.) z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja nowego materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji może mieć miejsce tylko w warunkach przewidzianych w art. 381 k.p.c.

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów (III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz.55), której nadano moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, co oznacza m.in., że nie może brać z urzędu pod uwagę ewentualnych naruszeń prawa procesowego, o ile nie zostały one podniesione przez apelującego (poza nieważnością postępowania i nierozpoznaniem istoty sprawy, co w niniejszej sprawie nie występuje biorąc pod uwagę treść uzasadnienia zaskarżonego wyroku).

Uzasadniony jest zarzut apelacyjny co do naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej: u.w.l.) przez błędną wykładnię i uznanie, że samo upoważnienie zarządu wspólnoty mieszkaniowej do wytoczenia powództwa opartego na art. 16 ust. 1 u.w.l. narusza interes powódki poprzez ingerencję w jej prawo własności.

W przypadku, gdy właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową postanawiają wystąpić na drogę sądową z przewidzianym ustawą powództwem przeciwko członkowi tej wspólnoty (art. 16 ust.1 u.w.l.) i upoważniają w uchwale zarząd do dokonania stosownych czynności albowiem w przypadku tego właśnie powództwa muszą zrobić w formie uchwały stosownie do art. 22 ust.2 i 3 pkt 7 u.w.l.). Taka uchwała jeszcze nie wpływa na zakres praw i obowiązków właściciela lokalu, zatem nie może być postrzegana ani jako niezgodna interesami członka wspólnoty.

Uznanie stanowiska Sądu Okręgowego oznaczałoby, iż wspólnota nie może wystąpić przeciwko właścicielowi lokalu na drogę sądową o przymusowe zaspokojenie roszczenia. Tymczasem w podobnych przypadkach wystąpienie na drogę sądową jest nie tylko dopuszczalne, ale wręcz działaniem niezbędnym w celu skorzystania z możliwości przymusowego zaspokojenia roszczenia.

Oczywiście nie można wykluczyć, iż ewentualne rozstrzygnięcie sporu przez sąd orzekający w sprawie z powództwa Wspólnoty o sprzedaż lokalu na podstawie art. 16 ust.1. u.w.l. nastąpi w sposób przedstawiony przez powódkę w toku niniejszego postępowania, jednakże nie oznacza to zasadności uchylenia uchwały upoważniającej zarząd do wystąpienia z właściwym powództwem.

Taki też pogląd wyraził Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 23.06.2017 r. sygn. akt: I ACa 1670/16, zgodnie z którym: Naruszenie interesu właściciela w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1892 ze zm.) nie obejmuje sytuacji zagrożenia ewentualnym wykonaniem uchwały o zgodzie na wytoczenie powództwa o nakazanie sprzedaży lokalu opartym na treści art. 16 ust. 1 ww. ustawy. Kwestia istnienia podstaw domagania się przez wspólnotę sprzedaży lokalu należącego do powódki należy do przedmiotu badania procesu wszczętego na skutek wystąpienia z takim żądaniem. Uchwała upoważniająca wspólnotę do wystąpienia na drogę procesu sądowego nie wywołuje skutku równoznacznego z uwzględnieniem przyszłego powództwa wspólnoty.

W sprawie o uchylenie tego rodzaju uchwały nie bada się bowiem przesłanek objętych art. 16 ustawy o własności lokali, gdyż podlegają one weryfikacji dopiero po wystąpieniu przez Wspólnotę na drogę procesu o sprzedaż lokalu. Objęcie ich przedmiotem rozpoznania w sprawie o uchylenie uchwały oznaczałoby wkroczenie w kognicję sądu, który w przyszłości zajmie się sprawą o nakazanie sprzedaży.”

Mając powyższe na uwadze, zaskarżony wyrok zmieniono przez oddalenie powództwa na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania za obie instancje orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. przy zastosowaniu minimalnej stawki wynagrodzenia radcowskiego. Sama trudna sytuacja materialna powódki jest niewystarczająca dla zwolnienia powódki od kosztów należnych drugiej stronie, tym bardziej, że powódka korzystała z pomocy prawnej pełnomocnika z urzędu.

O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu w postępowaniu apelacyjnym orzeczono przy zastosowaniu §2 i §4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U.2019.67 t.j.), uznając przy tym, że względy konstytucyjne wymagają by stawka wynikająca z § 14 oraz §16 ust. 1 pkt 2 nie była niższa niż stawka wynagrodzenia radcy prawnego z wyboru.

SSA Józef Wąsik