



Sygn. akt II CSKP 854/22

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 28 marca 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)  
SSN Marta Romańska (sprawozdawca)  
SSN Karol Weitz

w sprawie z powództwa J. T. i B. T.  
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. [...] w W.  
o uchylenie uchwał,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 28 marca 2023 r.  
w Izbie Cywilnej w Warszawie,  
skargi kasacyjnej J. T. od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie  
z 21 maja 2020 r., sygn. akt V ACa 737/19,

- 1) oddała skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 240 (dwieście czterdzieści) zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

### **UZASADNIENIE**

Powodowie B. T. i J. T. wniesli o uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości nr [...] przy ul. [...] w W. z 8 maja 2018 r. nr [...] w części

upoważniającej do przeksięgowania nadpłaty zaliczki eksploatacyjnej na fundusz remontowy oraz nr [...]1 w części dotyczącej określenia zaliczki na fundusz remontowy w wysokości 3 zł za 1 m kw. powierzchni lokalu miesięcznie i wydatków na remont posadzki przy wejściu do budynku na kwotę 6.000 zł.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości nr [...] przy ul. [...] w W. wносиła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 7 października 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo. Sąd ten ustalił, że powodom przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego nr [...]1 przy ul. [...] w W. i w związku z tym są członkami pozwanej Wspólnoty. Od 1997 r. pozwana przeznaczała nadpłaty na funduszu eksploatacyjnym i pożytki z nieruchomości wspólnej na fundusz remontowy. Równocześnie członkowie wspólnoty mieszkaniowej dyskutowali nad doposażeniem budynku w windy, omawiając koszty takiego przedsięwzięcia.

Zarząd pozwanej zwołał na 17 kwietnia 2018 r. zebranie właścicieli lokali w sprawie rozliczenia finansowego za 2017 r. oraz przedstawienia planu gospodarczego na 2018 r. Członkowie Wspólnoty zostali poinformowani przez zarząd o tym zebraniu zawiadomieniami z 27 marca 2018 r., do których dołączony był projekt planu gospodarczego na 2018 r.

Na zebraniu członków pozwanej 17 kwietnia 2018 r. obecni byli właściciele lokali reprezentujący 0,35655 udziałów w nieruchomości wspólnej. Na zebraniu tym zainicjowane zostało podjęcie uchwał nr [...] i nr [...]1. Część głosów została oddana na zebraniu, część w drodze indywidualnego zbierania.

Uchwałą nr [...] z 8 maja 2018 r. właściciele lokali przyjęli sprawozdanie o kosztach poniesionych na nieruchomość wspólną w 2017 r. oraz udzielili zarządowi absolutorium. Nadpłatę zaliczki eksploatacyjnej w wysokości 8.809,21 zł postanowili przenieść na fundusz remontowy.

Za podjęciem uchwały głosowali współwłaściciele reprezentujący 0,5953% udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciw podjęciu uchwały - 0,000%, nie głosowali współwłaściciele reprezentujący 0,320% udziałów.

Za podjęciem uchwały głosowali właściciele lokali: nr [...]2 (udział 0,0420), nr

[...]3 (udział 0,0370), nr [...]4 (udział 0,0430), nr [...]5 (udział 0,0370), nr [...]6 (udział 0,0300), nr [...]7 (udział 0,0300), nr [...]8 (udział 0,0430), nr [...]9 (udział 0,0213), nr [...]10 (udział 0,0370), nr [...]11 (udział 0,0389), nr [...]12 (udział 0,0320) oraz m.st. W. (udział 0,2041).

Uchwałą nr [...]1 z 8 maja 2018 r. właściciele lokali przyjęli do realizacji przedstawiony na zebraniu plan gospodarczy na 2018 r. oraz ustalili wysokość zaliczek - eksploatacyjnej na kwotę 2 zł miesięcznie oraz na fundusz remontowy – 3 zł miesięcznie za 1 m kw. powierzchni lokalu. Załącznikiem do uchwały był plan gospodarczy na 2018 r. W punkcie III planu p.n. „fundusz remontowy” jako jeden z wydatków remontowych wymieniono „remont posadzki przy wejściu na kl. schodowe”. Koszt takiego remontu miał wynieść 6.000 zł.

Za podjęciem uchwały głosowali współwłaściciele reprezentujący 0,5953% udziałów w nieruchomości wspólnej, przeciw podjęciu uchwały - 0,0370%, nie głosowali współwłaściciele reprezentujący 0,2830% udziałów.

Za podjęciem uchwały głosowali właściciele lokali nr [...]2 (udział 0,0420), nr [...]3 (udział 0,0370), nr [...]4 (udział 0,0430), nr [...]5 (udział 0,0370), nr [...]6 (udział 0,0300), nr [...]7 (udział 0,0300), nr [...]8 (udział 0,0430), nr [...]9 (udział 0,0213), nr [...]10 (udział 0,0370), nr [...]11 (udział 0,0389), nr [...]12 (udział 0,0320), oraz m.st. W. (udział 0,2041). Przeciwno uchwale zagłosowali powodowie posiadający łącznie udział w wysokości 0,0370 części w nieruchomości wspólnej.

Właściciel lokalu nr [...]7 głosował przez pełnomocnika. W imieniu właścicieli lokalu nr [...] stanowiącego własność małżonków D., głosowała żona R. D. . Współwłaściciel lokalu nr [...], głosował również w imieniu pozostałych współwłaścicieli tego lokalu.

28 listopada 2018 r. członkowie pozwanej Wspólnoty podjęli uchwałę o zgodzie na doposażenie budynku w dwa dźwigi osobowe usytuowane na dwóch klatkach schodowych. Ustalili, że koszty tej inwestycji zostaną pokryte z funduszu remontowego, a dźwigi będą zamontowane w terminie 5 lat od daty podjęcia uchwały oraz upoważnili zarząd wspólnoty do wyboru najkorzystniejszej oferty, negocjowania warunków oraz podpisania umowy.

Sąd Okręgowy stwierdził, że podstawę prawną powództwa stanowi art. 25

ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048; dalej - u.w.l.). Powodowie zarzucali, że zaskarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i ich interesy.

Sąd Okręgowy zbadał, czy do zaskarżenia uchwał doszło w terminie wynikającym z art. 25 ust. 1a u.w.l. i stwierdził, że skoro powodowie nie byli w stanie podać kiedy dowiedzieli się o uchwałach, ponieważ pozwana zawiadamia członków listami zwykłymi, to ich powództwo należy uznać za zgłoszone w terminie.

Sąd Okręgowy zbadał czy zaskarżone uchwały zostały podjęte, tj. czy uzyskały wymaganą ustawą większość głosów „za”. Przyjął, że głosowanie w przedmiocie zaskarżonych uchwał wymagało pełnomocnictwa rodzajowego, gdyż sprawy objęte uchwałami przekraczały zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym. Pełnomocnictwa do głosowania udzielone przez właścicieli lokali nr [...]7 oraz nr [...]12 miały charakter rodzajowy i określały przedmiot głosowania. Pełnomocnictwo udzielone przez K. D. żonie R. D. nie obejmowało umocowania do głosowania w przedmiocie uchwał podejmowanych przez wspólnotę 17 kwietnia 2018 r. R. D. była jednak uprawniona do głosowania również w imieniu męża na podstawie art. 36 § 2 i art. 37 § 1 k.r.o. *a contrario*. W wypadku lokalu objętego współwłasnością małżeńską wystarczające jest bowiem oddanie głosu przez jednego ze współmałżonków.

Pełnomocnik właściciela lokalu użytkowego L. sp. z o.o. oddał ważne głosy za zaskarżonymi uchwałami. Udzielone mu pełnomocnictwo było rodzajowe i uprawniało do głosowania w imieniu spółki na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej 17 kwietnia 2018 r.

A. K. nie miała właściwego umocowania do głosowania w imieniu współwłaścicieli lokalu nr [...]13. Pełnomocnictwa upoważniały ją jedynie do reprezentowania mocodawców na zebraniu wspólnoty, lecz nie do głosowania, a ponadto określały ogólnie umocowanie do reprezentowania „przed wspólnotami mieszkaniowymi”. Oddała zatem nieważny głos w imieniu współwłaścicieli lokalu nr [...]13, którym przypadał udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 0,0360. Po odjęciu od wyniku głosowania nad uchwałami nr [...] oraz nr [...]1 tego głosu, Sąd Okręgowy przyjął, że uchwały zapadły większością głosów właścicieli lokali,

liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Za zaskarżonymi uchwałami zostało bowiem oddanych według udziałów 0,6440 głosów (po odjęciu nieważnych głosów za właścicieli lokalu nr [...] - 0,0360), a zatem wymagana większość.

Sąd Okręgowy uznał, że przedmiot zaskarżonych uchwał umożliwiał ich częściowe zaskarżenie, a okolicznością niemającą znaczenia dla wyniku postępowania było to, że zaskarżone uchwały poprzedziły uchwałę nr [...]2 z 28 listopada 2018 r. Z protokołów i uchwał wspólnoty z poprzednich lat wynikało, że nieoficjalna decyzja o wyposażeniu budynku w windy została przez pozwaną podjęta w latach dziewięćdziesiątych. Obie uchwały w zaskarżonych częściach mają na celu zebranie środków na doposażenie budynku w windy, przez co zawierają w sobie komunikat o decyzji ich zainstalowania w przyszłości.

Sąd Okręgowy ocenił, że dążenie do doposażenia budynku w windy realizuje interes wszystkich członków wspólnoty, w tym powodów, prowadzi też do wzrostu wartości lokali w budynku i zwiększenia komfortu jego użytkowania. Nie podzielił poglądu, że środki z funduszu remontowego mogą być wydatkowane jedynie na remont rozumiany jako naprawa zniszczonych czy zepsutych elementów, a nie na inwestycje prowadzone w nieruchomości wspólnej. Nie podzielił też tezy powodów, że art. 12 ust. 2 u.w.l. wymaga rozliczenia zaliczki eksploatacyjnej przez zwrot nadpłaty właścicielom lokali. Przeksięgowanie zaliczki eksploatacyjnej na fundusz remontowy było możliwe i merytorycznie uzasadnione, skoro członkowie wspólnoty zdecydowali o doposażeniu budynku w windy. Nadwyżka zaliczek eksploatacyjnych przeksięgowana na fundusz remontowy wynosiła 8.809,21 zł, a po podzieleniu proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej, zwrotowi na rzecz powodów podlegałaby kwota około 300 zł. Odłożenie środków realizuje interes wspólnoty mieszkaniowej do posiadania w budynku wind, co ułatwiłoby poruszanie się na wyższe piętra oraz podniosło wartość lokali. W tym stanie nie można mówić o konieczności ochrony interesu powodów ponad interes wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd Okręgowy ocenił, że także uchwała nr [...]1 nie narusza interesu powodów. Podwyższenie zaliczki na fundusz remontowy miało na celu odłożenie

na tym funduszu środków na doposażenie budynku w windy. Wbrew zarzutowi powodów, nie było potrzeby sporządzania osobnego poza planem gospodarczym dokumentu wskazującego na konieczność remontu posadzki na klatkach schodowych. Budynek ma tylko dwie klatki schodowe, a remont posadzki ma polegać na usunięciu wgłębienia przeznaczonego na metalowe kraty zamiast wycieraczek. Do jego zaplanowania i oszacowania kosztów nie była konieczna uprzednia uchwała o wyrażeniu zgody na remont i ustaleniu przeznaczenia środków.

Wyrokiem z 21 maja 2020 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego z 7 października 2019 r.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że umocowanie R. D. do głosowania także w imieniu męża, gdy chodzi o reprezentowanie udziałów związanych z lokalem nr [...]1 stanowiących przedmiot wspólności ustawowej małżeńskiej na zebraniu właścicieli lokali miało oparcie w art. 36 k.r.o. Stanowisko to nie było jednak zasadne, gdy chodzi o reprezentowanie udziałów związanych z lokalem nr [...]2, gdyż prawo jego własności przysługuje K. i R. D. w częściach ułamkowych, a zatem art. 36 w związku z art. 37 k.r.o. *a contrario* nie miał do niego zastosowania. Siła głosu oddanego przez jednego ze współwłaścicieli nieruchomości lokalowej, który nie legitymował się umocowaniem innych współwłaścicieli do jego oddania, określona z uwzględnieniem art. 3 ust. 3a u.w.l. odpowiadała 0,02775 wysokości udziału w nieruchomości wspólnej. Głos ten był nieważny w części obejmującej udział 0,00925.

Sąd Apelujący podzielił zarzuty apelującego odnoszące się do ważności głosu oddanego przez pełnomocnika spółki z o.o. P.. Pełnomocnictwo do głosowania w imieniu spółki na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej 17 kwietnia 2018 r. zostało wystawione przez osobę, która nie podpisała się wyraźnie, a pozwana nie udowodniła, że jest to podpis prezesa zarządu spółki, uprawnionego do jej jednoosobowej reprezentacji.

Powyższe odmienne ustalenia Sądu Apelacyjnego nie prowadziły do przyjęcia, że zaskarżone uchwały nie zostały podjęte. Za pierwszą i drugą uchwałą oddano bowiem 0,680 głosów liczonych według udziałów przypadających

właścicielom poszczególnych lokali. Po wyeliminowaniu głosów nieważnych i tych, których ważność nie została wykazana (właściciele lokali nr [...], [...])10 częściowo i lokalu użytkowego) za podjęciem uchwały uzyskano wymaganą większość głosów (0,680 - 0,036 - 0,00925 - 0,0487), tj. 0,58605 liczoną według wielkości udziałów.

Na ważność głosowania nie miała wpływu okoliczność, że nie odebrano głosów od wszystkich właścicieli lokali, lecz tylko od obecnych 17 kwietnia 2018 r. na zebraniu wspólnoty i zamieszkujących w budynku przy [...] nr [...]1, gdyż ilość głosujących za uchwałami przekroczyła połowę głosów uprawnionych.

Sąd Apelacyjny ocenił, że zarzucane przez apelującego naruszenia prawa procesowego nie miały wpływu na wynik sprawy oraz podzielił ocenę materialnoprawną zaskarżonych uchwał.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego z 21 maja 2020 r. powód zarzucił, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa procesowego, tj.: - art. 378 k.p.c. przez nierozpoznanie sprawy w granicach apelacji; - art. 378 k.p.c. w związku z art. 321 i art. 391 § 1 k.p.c. przez nierozpoznanie zarzutu orzeczenia z naruszeniem art. 321 k.p.c.; - art. 378 k.p.c. w związku z art. 236 i art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. przez uznanie, że wadliwość przeprowadzenia dowodów nie miała wpływu na wynik sprawy; - art. 382 k.p.c. w związku z art. 236 i 378 k.p.c. przez zaniechanie wyjaśnienia, na jakim materiale dowodowym oparte zostało orzeczenie.

Powód zarzucił też, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem prawa materialnego, tj.: - art. 1 ust. 2 u.w.l. w związku z art. 199, art. 206, art. 207 k.c. przez ich niezastosowanie, gdy działanie wspólnoty wykraczało poza przyznaną jej zdolność prawną; - art. 3 ust. 3 u.w.l. przez niezastosowanie; - art. 6 u.w.l. w związku z art. 27 u.w.l. przez przyjęcie, że sama większość właścicieli głosujących za przyjęciem uchwały oznacza jej skuteczność i możliwość istnienia w obrocie i że podjęcie uchwały z pozbawieniem części właścicieli możliwości głosowania nie ma znaczenia dla jej skuteczności; - art. 12 ust. 2 u.w.l. w związku z art. 3 i art. 10 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r., poz. 146, dalej – u.k.w.h.) i art. 7 ust. 2 u.w.l., przez uznanie za dopuszczalne ustalenie zaliczek na fundusz remontowy na podstawie

powierzchni lokali bez obalenia domniemania z art. 3 u.k.w.h. w drodze postępowania przewidzianego w art. 10 u.k.w.h. i przed wpisaniem w księdze wieczystej prawidłowych udziałów w nieruchomości wspólnej; - art. 12 ust. 2 i art. 14 u.w.l. przez uznanie, że inwestycja polegająca na instalacji wind mieści się w zakresie działania wspólnoty mieszkaniowej i w zakresie zarządu nieruchomością wspólną; - art. 13 u.w.l. przez przyjęcie, że dopuszczalne są na podstawie tej ustawy inne świadczenia właścicieli lokali niż koszty utrzymania nieruchomości wspólnej; - art. 14 u.w.l. przez przyjęcie, że przykładowe wyliczenie kosztów zarządu umożliwia zaliczenie do nich kosztów instalacji wind i że wspólnota mieszkaniowa w ramach przyznania jej zdolności prawnej może finansować inwestycję z funduszu remontowego; - art. 22 ust. 2 u.w.l. przez uznanie, że czynności wspólnoty związane z inwestycją w postaci instalacji wind objęte są zakresem zwykłego zarządu nieruchomością wspólną; - art. 25 u.w.l. przez uznanie, że podjęcie uchwał w zaskarżonych częściach nie było niezgodne z prawem, nie naruszało zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesu właściciela lokalu.

Powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Pozwana wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

O tym, jaki jest zakres rozpoznania sprawy w postępowaniu apelacyjnym Sąd Najwyższy wypowiedział się w uchwale składu siedmiu sędziów z 31 stycznia 2008 r. – zasadzie prawnej – III CZP 49/07 (OSNC 2008, nr 6, poz. 55) i wyjaśnił, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami, dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. W tych też granicach Sąd Apelacyjny rozpoznał apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego. Sąd ten odniósł się do zarzutów apelującego odnośnie do ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego i podał, które z nich akceptuje i traktuje jako podstawę także własnego rozstrzygnięcia, a które zmienia i z jakich przyczyn.



Według uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 23 marca 1999 r., III CZP 59/98 (OSN 1999, nr 7-8, poz. 124), sąd drugiej instancji może zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania wyroku przez sąd pierwszej instancji bez przeprowadzenia postępowania dowodowego uzasadniającego odmienne ustalenia, chyba że szczególne okoliczności wymagają ponowienia lub uzupełnienia tego postępowania.

Wbrew zarzutom skarżącego, Sąd Apelacyjny odniósł się w motywach wyroku zarówno do zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 321 § 1 k.p.c. (s. 19-20), jak i art. 236 k.p.c. (s. 22). Stanowisko Sądu Apelacyjnego wyrażone w związku z oceną tych zarzutów nie budzi wątpliwości. Powodowie wystąpili z żądaniem mającym podstawę w art. 25 ust. 1 u.w.l., oznaczyli uchwały pozwanej, które częściowo zaskarżyli i przytoczyli okoliczności, które miały uzasadniać zaskarżenie. Skoro między stronami doszło do sporu o okoliczności, w jakich uchwały zostały podjęte, o ich legalność, uzasadnienie ekonomiczne i gospodarcze, to – w świetle przesłanek zaskarżenia uchwał określonych w art. 25 ust. 1 u.w.l. (legalność, zgodność z umową, zgodność z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, inny sposób naruszenia interesów skarżącego uchwałą członka wspólnoty) – rozpoznanie sprawy nie mogło ograniczać się do samych tylko okoliczności powoływanych przez powodów. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w postanowieniu z 31 sierpnia 2022 r., I CSK 2043/22, podstawą zaskarżenia uchwały może być naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź naruszenie istotnych interesów właściciela bądź jego pokrzywdzenie. Przesłanki te są nieostre i kontrola w tym przedmiocie musi być dokonywana, indywidualnie, w okolicznościach konkretnej sprawy, przy uwzględnieniu celu, w jakim zaskarżona uchwała została podjęta. Podejmując obronę w procesie, pozwana mogła przytoczyć i przytoczyła argumenty, którymi kierowali się jej członkowie głosujący za podjęciem uchwały. Spór rozstrzygany przed sądem nie polega na badaniu wyłącznie okoliczności przytoczonych przez tego, kto go zainicjował, lecz wymaga objęcia badaniem także tych okoliczności, które podnosi osoba broniąca się przed skierowanymi przeciwko niej roszczeniami, jeżeli tylko są prawnie relewantne. Rozpoznając sprawę w takich graniach sąd nie narusza art. 321 § 1 k.p.c.

W sprawie nie powstają wątpliwości co do tego, na jakim materiale dowodowym oparte są ustalenia Sądów *meriti*, jak i co do tego, że ogólnikowość ujęcia tez dowodowych sformułowanych przez Sąd Okręgowy nie wypaczyła wyników postępowania dowodowego, zwłaszcza, że Sąd Apelacyjny ustalenia tego Sądu stosownie skorygował. W postanowieniach z 18 sierpnia 2022 r., I CSK 2771/22, z 15 czerwca 2022 r., I CSK 2352/22., Sąd Najwyższy, przytoczywszy także liczne wcześniejsze orzeczenia, w których wyrażono ten sam pogląd, stwierdził, że wynikający z art. 378 § 1 k.p.c. obowiązek sądu drugiej instancji nie oznacza konieczności osobnego omówienia przez sąd w uzasadnieniu wyroku każdego argumentu podniesionego w apelacji, wystarczające jest bowiem odniesienie się do sformułowanych w apelacji zarzutów i wniosków w sposób wskazujący na to, że zostały one przez sąd drugiej instancji w całości rozważone przed wydaniem orzeczenia.

Ocenę zarzutów materialnoprawnych skargi kasacyjnej trzeba poprzedzić przypomnieniem, że wprowadzenie do prawa rzeczowego konstrukcji nieruchomości lokalowych miało służyć wzmocnieniu uprawnień osób korzystających z samodzielnych lokali, zachęcić do inwestowania w nie, gwarantującego nie tylko zachowanie substancji lokali we właściwym stanie, lecz i poprawę tego stanu, co ostatecznie sprzyja podniesieniu standardu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Nieruchomości lokalowe powstają w budynkach, których części wspólne, służące wszystkim korzystającym z lokali, wymagają zarządzania nimi z poszanowaniem zasad gospodarności, racjonalności technicznej i ekonomicznej. Stan części wspólnych budynku, w którym wyodrębniono lokale przekłada się w oczywisty sposób na standard zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób korzystających z poszczególnych lokali, co ma też znaczenie dla wartości nieruchomości lokalowych. Decyzje odnoszące się do nieruchomości wspólnej muszą być podejmowane z zachowaniem zasad mających ten proces demokratyzować, z zastrzeżeniem, że ingerencja sądowa w sprawy dotyczące zarządzania nieruchomością wspólną będzie ograniczona do przypadków przewidzianych w art. 199-208 k.c., gdy te przepisy mają zastosowanie do stosunków między właścicielami lokali lub do przypadków przewidzianych w art. 25

ust. 1 u.w.l., gdy do stosunków między właścicielami lokali związanych ze wspólną częścią nieruchomości mają zastosowanie art. 18-33 u.w.l.

Z ustaleń dokonanych w sprawie wynika charakterystyka pozwanej Wspólnoty. Jest to wprawdzie duża wspólnota w rozumieniu art. 19 i 20 u.w.l., zarządzająca się z zachowaniem zasad określonych w art. 18-33 u.w.l., lecz w istniejącym od wielu lat budynku jest tylko 6 lokali użytkowych i 22 mieszkalne, a ich właściciele w większości znają się już długo i są w stanie współdziałać we wspólnym interesie w sprawach z zakresu zarządu nieruchomością wspólną.

Zarząd każdej wspólnoty powinien tak przygotowywać zebrania jej członków, by każdy mógł zapoznać się z wymagającymi przedyskutowania sprawami, móc zabrać głos w dyskusji i uczestniczyć w procesie podejmowania decyzji o poszczególnych sprawach, jeżeli pozostają one w kompetencjach wspólnoty nie zaś zarządu. Licząc się z tym, że w wielu wypadkach członkowie wspólnot mieszkaniowych z różnych przyczyn nie biorą udziału w zebraniach wspólnot, ustawodawca przewidział możliwość zebrania głosów nad uchwałami także w trybie ich indywidualnego, rozciągniętego w czasie, zbierania. Ustawa nie przewiduje instrumentów, którymi można wymusić na członku wspólnoty uczestniczenie w głosowaniu nad uchwałą, czy to na zebraniu, czy wtedy, gdy jego głos ma być odebrany obiegowo. Obowiązkiem zarządu wspólnoty jest jednak stworzenie warunków każdemu jej członkowi do tego, by oddał głos w głosowaniu nad uchwałą, a członkowie wspólnoty powinni w tym zakresie współdziałać z zarządem, w miarę możliwości uczestniczyć w zebraniach, informować zarząd o adresach, pod którymi odbierają korespondencję, odpowiadać na wezwania o przesłanie oddanego głosu. Poszczególne decyzje we wspólnocie muszą zapadać i to w stosownym do ich podjęcia czasie, a jeżeli ustawodawca zakłada, że w ich podejmowanie ma być włączona większa grupa osób, to każda z nich musi czuć się współodpowiedzialna za efektywne i sprawne przeprowadzenie głosowania. Zaskarżone uchwały podejmowane były w głosowaniu na zebraniu 17 kwietnia 2018 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów do 8 maja 2018 r. Trafnie Sądy *meriti* wytknęły zarządowi pozwanej, że ten nie wykazał, żeby stworzył warunki do obiegowego oddania głosu w wyznaczonym do tego terminie przez wszystkich członków nieobecnych na zebraniu 17 kwietnia 2018 r. Sądy

te skrupulatnie jednak zweryfikowały przebieg procesu głosowania nad uchwałami, skuteczność oddania poszczególnych głosów i ustaliły wyniki tego głosowania. Uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów (także częściowo) zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu wymaganej większości, liczoną wielkością udziałów. Ewentualne dalsze działania czy zaniechania zbierającego głosy nie mogą zatem przesądzić o jej bycie prawnym, a skoro za uchwałą opowie się większość członków wspólnoty, to uchwałę należy uznać za podjętą. Zarzuty formalne zgłaszane w związku z naruszeniami procedury dojścia do podjęcia uchwały mogą stanowić podstawę jej uchylecia tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00 i z 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06). Powód nie twierdzi, że pozbawiony został możliwości uczestniczenia w zebraniu wyznaczonym na 17 kwietnia 2018 r., na którym, gdyby był obecny, przedstawiłby argumenty zdolne przekonać członków wspólnoty do głosowania przeciwko zaskarżonym uchwałom. Zarzuca jedynie, że uznane zostały za skutecznie podjęte w warunkach, gdy nie wszyscy uprawnieni mogli wyrazić swoje stanowisko w głosowaniu. Za uchwałami wypowiedziała się jednak większość członków wspólnoty, a zatem doszło do ich podjęcia. Powód nie wykazał, w jaki sposób stanowisko osób, które nie głosowały (obojętne z jakiej przyczyny) miałyby wpłynąć na ustalenie wyniku głosowania. Nieskutecznie zatem powód zarzucił wydanie zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 6 i 27 u.w.l.

W świetle art. 6 u.w.l. wspólnota mieszkaniowa stworzona przez ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Ustawodawca nie uczynił jej zatem osobą prawną, lecz przyznał zdolność do działania w obrocie prawnym, co czyni ją jednostką organizacyjną, do której ma zastosowanie art. 33<sup>1</sup> k.c. Przepisy ustawy o własności lokali stwarzają podstawy do przyjęcia, iż zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej została ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną, przy czym ustawodawca charakteryzuje przedmiot jej aktywności w obrocie posługując się zamiennie określeniami „zarządzanie nieruchomością

wspólną” oraz „zarząd nieruchomością wspólną”. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z 21 grudnia 2007 r., zasadzie prawnej, III CZP 65/07 (OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69) i jej motywach, wspólnota mieszkaniowa działając w ramach przyznanej jej zdolności prawnej, może nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku. Przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem stosunków cywilnoprawnych oznacza bowiem, iż może ona posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali (majątek własny). W skład tego majątku mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, gdyż z przepisów ustawy o własności lokali wynika ograniczenie zakresu zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej. Przepisy tej ustawy pozwalają stwierdzić, że do majątku wspólnoty wchodzi przede wszystkim uiszczane przez właścicieli lokali zaliczki w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (art. 13 ust.1 w związku z art. 15 ust. 1 i art. 14 u.w.l.) oraz pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej. Ponadto w skład majątku wspólnoty mogą wejść prawa wynikające z umów zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną (np. roszczenia wynikające z umów o remont nieruchomości wspólnej czy ocieplenie budynku), a także własność nieruchomości nabytej za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a u.w.l.). W odniesieniu do tego przypadku należy konsekwentnie stwierdzić, że w grę może wchodzić jedynie nieruchomość potrzebna do zarządzania nieruchomością wspólną, np. odrębna własność lokalu przeznaczonego na siedzibę zarządu wspólnoty.

Zaliczki zgromadzone na funduszach eksploatacyjnym i remontowym, stanowią majątek wspólnoty, która może podejmować decyzje co do sposobu zadysponowania nim po poniesieniu wydatków mających mieć pokrycie środkami gromadzonymi na poszczególnych funduszach. Zarząd wspólnoty ma obowiązek dążyć do ściągnięcia wpłat na fundusze od wszystkich członków wspólnoty i w wysokości ustalonej przez wspólnotę. Nadwyżka środków na funduszu eksploatacyjnym, z którego pokrywane są wydatki bieżące dotyczące części wspólnych nieruchomości i powstające w związku z zarządem wspólnotą, o których mowa w art. 14 u.w.l., co do zasady powinna podlegać zwrotowi na rzecz członków wspólnoty, proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej po zamknięciu

okresu rozliczeniowego. Do czasu podjęcia decyzji o takim zwrocie środków z funduszu, środki na funduszu eksploatacyjnym mogą być przez wspólnotę zadysponowane na fundusz remontowy, jeżeli uzasadnione to jest potrzebami dostrzeganymi przez członków wspólnoty. Środki na takim funduszu mogą być też brane pod uwagę jako element zabezpieczenia wierzytelności kredytowych banku wobec wspólnoty (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 22 kwietnia 2010 r., V CSK 367/09, OSNC 2010, nr 11, poz. 153). Skoro wspólnota mogłaby podjąć uchwałę zobowiązującą członków do wyższych wpłat na fundusz remontowy w pewnym okresie w celu pokrycia wydatków ocenionych jako konieczne do poniesienia w interesie wspólnym lub użyteczne dla tego interesu, to może też podjąć decyzję o przeniesieniu na fundusz remontowy kwot już zebranych i stanowiących nadwyżkę na funduszu eksploatacyjnym. Tak też te uprawnienia wspólnoty ocenił Sąd Najwyższy w wyrokach z 26 stycznia 2011 r., II CSK 358/108.10.2008 r., V CSK 133/08. O tym, czy w okolicznościach sprawy takie przeniesienie środków było zasadne, decydują przyczyny, którymi pozwana tłumaczy potrzebę gromadzenia a następnie wydatkowania jednorazowo większej ilości pieniędzy, bez korzystania z odpłatnego kredytowania.

Nie są zrozumiałe zarzuty skarżącego, jakoby Sądy *meriti* oceniły plany zamontowania wind w budynku pozwanej i gromadzenia środków na pokrycie tego wydatku jako mieszczące się w zakresie zwykłego zarządu sprawami wspólnoty. Oceniając wymagania co do pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałami Sądy jednoznacznie zakwalifikowały przedmiot takich uchwał jako przekraczający zakres zwykłego zarządu. Zarzut naruszenia art. 22 ust. 2 u.w.l. przez odmienną kwalifikację uchwał jest zatem nietrafny.

Wbrew stanowisku powoda, wspólnota mieszkaniowa istnieje i gospodaruje nieruchomością wspólną nie tylko w tym celu, żeby utrzymać jej status quo z chwili powstania wspólnoty, czyli wyodrębnienia własności pierwszego lokalu w budynku. Przeciwnie, działający w interesie członków wspólnoty jej zarząd ma dbać o stan nieruchomości wspólnej oraz – w miarę potrzeb i możliwości członków – dążyć nie tylko do utrzymania, ale i podniesienia standardu korzystania z niej, przynajmniej do stopnia odpowiadającego rozwojowi techniki i uznawanego w stosunkach społecznych za pewną normę. Remonty przeprowadzane na nieruchomości

wspólnej, jeżeli nie ograniczają się do bieżącego usunięcia awarii, zawsze zawierają w sobie element inwestycyjny, gdyż – poza walorami estetycznymi, których zresztą nie sposób pomijać – ograniczają wydatki na utrzymanie nieruchomości wspólnej, zwiększają żywotność instalacji w budynku, poprawiają funkcjonalność nieruchomości wspólnej, a przez to wpływają też na koszty utrzymania i wartość nieruchomości lokalowych. Decyzja o zainstalowaniu wind w budynku wielopiętrowym, w którym jest przewidziane miejsce na windy, nie odbiega charakterem od decyzji o przedstawionym wyżej celu, łączących w sobie cechy remontu i inwestycji. Stanowisko Sądów *meriti*, że wspólnota może zdecydować o doposażeniu części wspólnych budynku w windy nie narusza zatem art. 12 ust. 2 i art. 14 u.w.l., a skoro windy mają powstać na nieruchomości wspólnej i służyć wszystkim członkom wspólnoty, to art. 13 i art. 14 u.w.l. nie sprzeciwiają się temu, by wydatek na zamontowanie wind został sfinansowany ze środków zebranych na funduszu remontowym wspólnoty. Formułując zarzuty przeciwko tej ocenie powód zdaje się nie zauważać, że w art. 22 ust. 3 pkt 4 i 5 u.w.l. ustawodawca przewiduje dopuszczalność podejmowania przez wspólnotę decyzji co sposobu przeznaczenia pewnych części nieruchomości wspólnej i co do sposobu prowadzenia na nich działań, które niewątpliwie nie są remontem, lecz inwestycją na nieruchomości wspólnej.

Udział właściciela wyodrębnionego lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art. 3 ust. 3 u.w.l.). Stopniowe wyodrębnianie lokali w budynkach wielomieszkaniowych i różnice w technice dokonywanych w różnym czasie pomiarów wielkości lokali w poszczególnych wspólnotach, spowodowały niejednorodność w opisach wielkości lokali w założonych dla nich księgach wieczystych. Ustawodawca z czasem zdał sobie sprawę z tych rozbieżności i przewidział nawet pewne zasady postępowania pozwalające rozwiązywać bieżące problemy w stosunkach rzeczowoprawnych, wynikające z opisanego udziału właścicieli tych lokali inaczej niż tego wymaga art. 3 ust. 3 u.w.l. (art. 3 ust. 7 u.w.l.). Nie sposób jest przyjąć, że wspólnota miałaby być ograniczona w możliwościach działania, a zarząd pozbawiony możliwości prowadzenia jej spraw

do czasu przeprowadzenia postępowań uzgadniających treść ksiąg wieczystych założonych dla poszczególnych lokali i księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości macierzystej z rzeczywistym stanem prawnym. Trafnie przyjął Sąd Apelacyjny, że w sytuacji błędnego wyliczenia i ujawnienia w księdze wieczystej udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących właścicielom poszczególnych lokali, jedynym sprawiedliwym i zgodnym z zakładanym przez ustawodawcę w art. 12 ust 2 u.w.l. sposobem naliczania opłat od ich właścicieli jest odniesienie się do powierzchni lokali. Wspólnota może w pewnym zakresie różnicować wysokość obciążeń właścicieli lokali na cele wspólne (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 20 czerwca 1997 r., II CKN 226/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 6), może także dostosować sposób ich określenia do własnej sytuacji prawnej. Przyjęcie w zaskarżonej uchwale, że opłata na fundusz remontowy jest naliczana od rzeczywistego udziału w nieruchomości wspólnej przypadającego na każdego właściciela lokalu, a nie od udziału, który został obliczony niezgodnie z art. 3 ust 3 u.w.l., choćby był ujawniony w księdze wieczystej, odpowiada modelowi ustalania kosztów obciążających właścicieli lokali zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l. Chroni poza tym interes wszystkich właścicieli, tak aby ich obciążenia określone były według założeń ustawodawcy. Takie rozwiązanie w stosunku do wszelkich opłat i zaliczek obowiązuje w pozwanej wspólnocie od lat i odnosi się do wszystkich właścicieli lokali. Powodowie nie są w tym względzie traktowani odmiennie.

Trafnie ocenił Sąd Apelacyjny, że każda uchwała wspólnoty mieszkaniowej, która nakłada obowiązki na właścicieli czy obciążenia finansowe, które ostatecznie właściciele będą musieli ponieść, a tym bardziej, która te obciążenia podwyższa w jakimś stopniu narusza interes właściciela. Funkcją art. 25 ust. 1 u.w.l. jest przeciwdziałanie zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, którym nie sposób przypisać cech racjonalności. Decyzja większości członków wspólnoty, żeby budynek doposażyć w windy jest jednak racjonalna gospodarczo, a w dłuższej perspektywie czasowej interes ekonomiczny powoda zostanie wyrównany, na skutek wzrostu wartości jego lokalu w budynku wyposażonym w windę. W wyroku z 21 marca 2019 r., II CSK 62/18, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. przez pryzmat zasad współżycia



społecznego, zaś do przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały, musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja między potrzebą ochrony interesu właściciela a ochroną interesu wspólnoty mieszkaniowej. Taki przypadek w niniejszej sprawie nie występuje.

Skoro zarzuty skargi kasacyjnej okazały się niezasadne, to na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 i art. 108 § 1 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

[SOP]

[ł.n]