



*Sygn. akt I ACa 796/16*

## **WYROK**

### **W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

*Dnia 25 października 2016 r.*

*Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny  
w składzie:*

**Przewodniczący:** **SSA Andrzej Struzik (spr.)**

**Sędziowie:** **SSA Paweł Rygiel**  
**SSA Barbara Baran**

*Protokolant:* *st. sekr. sądowy Katarzyna Wilczura*

*po rozpoznaniu w dniu 25 października 2016 r. w Krakowie na rozprawie  
sprawy z powództwa E. T.*

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

*o uchylenie uchwał*

*na skutek apelacji strony pozwanej*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie*

*z dnia 23 lutego 2016 r. sygn. akt I C 764/13*

**oddala apelację.**

*SSA Paweł Rygiel SSA Andrzej Struzik SSA Barbara Baran*

**Sygn. akt I ACa 796/16**

## **UZASADNIENIE**

*Wyrokiem z dnia 23 lutego 2016 roku Sąd Okręgowy w Krakowie uchylił uchwały nr (...) i nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. z dnia 25 marca 2015 roku, umorzył postępowanie w części dotyczącej uchwały nr(...) teźże Wspólnoty oraz zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. na rzecz powódki E. T. kwotę 400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.*

*Uzasadniając powyższy wyrok Sąd Okręgowy wskazał jako bezsporne, że w budynku przy ul.*

*(...) w K. znajduje się 8 lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność, a powódka E.*

*T. jest właścicielką lokalu nr (...), z czym związany jest udział we współwłasności nieruchomości*

*wspólnej w 12/200 częściach oraz że pozwana Wspólnota od 1 kwietnia do 31 grudnia 2012 roku działała przez jednoosobowy zarząd w osobie S. L. (1).*

***Nadto sąd I instancji ustalił następujące fakty:***

*W dniu 25 marca 2013 roku odbyło się zwyczajne zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K., o terminie i porządku obrad którego właściciele lokali zostali zawiadomieni pismami z dnia 2 marca 2013 r. Zaproponowany porządek obrad obejmował m.in. podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium za rok 2012 (uchwała nr (...)) oraz podjęcie uchwały w sprawie remontu elewacji budynku (uchwała nr (...)). Powódka odebrała zawiadomienie o zebraniu w dniu 14 marca 2013 r.*

*Zebranie wspólnoty w dniu 25 marca 2013 r. otworzył i prowadził S. L. (2), byli na nim obecni członkowie Wspólnoty: M. H. (1), M. H. (2), G. H., M. P. (1), J. i S. L. (1) oraz A. H. Powódka uczestniczyła w zebraniu wraz z mężem J. T. i bratem R. C., którzy byli jej pełnomocnikami. Na protokolanta zebrania wybrano M. H. (1), nie wybierano natomiast komisji skrutacyjnej. W trakcie zebrania podjęto 12 uchwał, w tym uchwały nr (...) i nr(...) Uchwała nr (...) dotyczyła udzielenia absolutorium S. L. (1) pełniącemu funkcję zarządcy Wspólnoty w okresie od 1 kwietnia do 31 grudnia 2012 roku. W uchwale nr 8 postanowiono wykonać remont elewacji wschodniej budynku polegający na: zabezpieczeniu opaski betonowej okalającej budynek, ustawieniu rusztowań, zeszkobaniu starej, łuszczącej się emulsji, naprawy zniszczeń elewacji, ociepleniu ścian zewnętrznych styropianem o grubości średnio 10 cm, wklejeniu siatki, wykonaniu elewacji tynkiem szlachetnym, dwukrotnym malowaniu emulsją zewnętrzną, rozebraniu rusztowań, wysprzątaniu. Kosztem ww. prac zostali obciążeni właściciele mieszkań nr (...), oni też mieli zaproponować wykonawcę, dokonać jego wyboru, zebrać fundusze i sprawować nadzór nad realizacją tego remontu. Stwierdzono, że za przyjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący udział wynoszący 94%, nikt nie głosował przeciwko i nikt nie wstrzymał się od głosu. Pełnomocnik powódki R. C. pomimo obecności na sali nie wziął udziału w głosowaniu.*

*Budynek przy ul. (...) uchwałą Wspólnoty został nieformalnie podzielony na dwie części, a to tzw. część wschodnią i tzw. część zachodnią. Część zachodnia budynku obejmuje 4 lokale stanowiące własność rodziny S. L. (1) tj.: M. H. (1), G. H., J. i S. L. (1). W części wschodniej znajdują się kolejne 4 lokale, których właścicielami są: M. i R. H., A. H., G. i M. P. (2) oraz powódka E. T. Wraz z podziałem budynku przyjęto także podział działki, na której stoi budynek. O tzw. część zachodnią dba S. L. (3) (kosi trawę, maluje płot, wykonuje poprawki malarskie), a o część wschodnią dbają właściciele lokali nr (...). Cały teren jest ogrodzony i wyznaczone są na nim miejsca parkingowe, po 2 na każdej z części. Miejsca parkingowe po stronie wschodniej użytkują właściciele lokali nr (...), a w części zachodniej wszyscy pozostali właściciele lokali. Powódce odmawia się dostępu do miejsc parkingowych, gdyż nie poniosła kosztów ich wykonania.*

*Właściciele lokali w części zachodniej budynku wykonali na własny koszt remont elewacji po tamtej stronie budynku, zaś remont elewacji po stronie wschodniej miał być wykonany przez pozostałych właścicieli lokali.*

*Do lutego 2013 roku Wspólnota nie posiadała własnego rachunku bankowego, rozliczenia związane z zarządem nieruchomością były dokonywane przez rachunek bankowy S. L. (1). Pozwana Wspólnota nie posiadała także wyodrębnionego funduszu remontowego. We Wspólnocie istniało porozumienie, że każdy z właścicieli lokali jest zobowiązany gromadzić środki finansowe na remont budynku na własnym rachunku bankowym, a w razie podjęcia decyzji o przystąpieniu do remontu, środki te przekazać Wspólnocie.*

W swych rozważaniach sąd I instancji powołał przepisy art. 25 i art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, wskazując na zawarte w nich podstawy zaskarżenia uchwały oraz sposób podejmowania uchwał. Odwołując się do przepisu art. 30 ust. 1 pkt 2 tej ustawy sąd wskazał na obowiązek corocznego składania przez zarząd właścicielom lokali sprawozdania ze swej działalności i stwierdził, że przedmiotem zebrania powinna być ocena takiego sprawozdania, której efektem jest, zgodnie z art. 30 ust. 2 pkt 3 i art. 29 ust. 2 ustawy o własności lokali, udzielenie lub nieudzielenie zarządowi absolutorium. Udzielenie absolutorium jest przejawem zadowolenia członków wspólnoty mieszkaniowej z przedsięwziętych przez zarząd czynności oraz oceny jako prawidłowej prowadzonej gospodarki dotyczącej nieruchomości. Zdaniem sądu S. L. (1) prowadził ten zarząd wadliwie, albowiem wbrew przepisowi art. 30 ust. 1 pkt 1 ustawy o własności lokali nie prowadził rozliczeń Wspólnoty przez rachunek bankowy Wspólnoty, ale przez swój rachunek prywatny, zaś rachunek bankowy Wspólnoty został założony dopiero w 2013 roku. Nieformalny podział nieruchomości Wspólnoty na części wschodnią i zachodnią, i odrębny sposób zarządzania nimi naruszał przepis art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Z kolei zobowiązanie członków Wspólnoty do gromadzenia środków na remonty na własnych rachunkach bankowych nie stanowiło wyodrębnienia funduszu remontowego, jakkolwiek wyodrębnienie takie nie jest obligatoryjne. W świetle stwierdzonych nieprawidłowości akceptacja takich działań zarządu uchwałą nr (...) wyczerpuje przesłanki z art. 25 ustawy o własności lokali.

Uchwała nr (...) obciążająca właścicieli 4 lokali kosztem remontu elewacji części wschodniej budynku, przy pominięciu właścicieli pozostałych lokali, jest niezgodna z przepisami art. 11 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali. Uchwała ta zwalnia w sposób nieuprawniony niektórych właścicieli lokali od ponoszenia kosztów remontu elewacji części wschodniej, na innych zaś nakłada ten obowiązek w części przenoszącej ich udziały.

Zdaniem Sądu Okręgowego niezasadnymi były natomiast zarzuty formalne podniesione przez powódkę. W szczególności uchwały zostały podjęte przy obecności na zebraniu właścicieli 100% udziałów w nieruchomości wspólnej, a za ich przyjęciem głosowali właściciele dysponujący 94% udziałów. Po wyłączeniu małżonków P. i M. H. (2), którzy według twierdzeń powódki nie dysponowali pełnomocnictwami od małżonków, za podjęciem uchwał głosowali właściciele lokali dysponujący 58,5% udziałów w nieruchomości wspólnej. W konsekwencji okoliczność czy głosy właścicieli lokali nr (...) były ważne, pozostaje bez znaczenia dla oceny ważności uchwały. Brak też wymogu doręczenia przez zebraniem wspólnoty właścicielom lokali projektów uchwał, które na zebraniu mają być podjęte, gdyż właściciele mogą swobodnie kształtować porządek obrad. Co do zarzutów dotyczących sposobu przeprowadzenia głosowania powódka nie wykazała, że mogły one mieć wpływ na treść podejmowanych uchwał.

Jako przesłankę umorzenia postępowania w przedmiocie uchwały nr (...) sąd I instancji wskazał cofnięcie powództwa w tej części, za zgodą strony pozwanej i powołał art. 355 § 1 w zw. z art. 203 § 1 i 4 k.p.c.

Wyrok powyższy w części uwzględniającej powództwo oraz orzekającej o kosztach procesu zaskarżyła strona pozwana, zarzucając zaskarżonemu wyrokowi błąd w ustaleniach faktycznych przez przyjęcie, że:

- w pozwanej Wspólnocie obowiązywał nieformalny podział w sytuacji, gdy faktycznie już od samego początku, jeszcze na etapie wykończenia budynku został dokonany przez właścicieli lokali podział budynku do użytkowania tj. podział na tzw. część wschodnią i zachodnią, a późniejsze uchwały Wspólnoty, a w szczególności uchwała nr (...) z dnia 15 stycznia 2010 r., do podziału tego jedynie się odnosiły (podział ten potwierdzały);

- w sposób nieuprawniony właściciele lokali zostali zwolnieni od ponoszenia kosztów związanych z wykonaniem elewacji części budynku, w sytuacji, gdy ci niektórzy właściciele to właściciele tzw. zachodniej części budynku, którzy ponieśli już w całości wszelkie koszty związane z wykonaniem elewacji owej zachodniej części budynku, a właściciele lokali w tzw. wschodniej części budynku, w tym powódka, w kosztach tych w ogóle nie partycypowali (kosztów tych w żaden sposób nie ponieśli);
- powódka zaskarżoną uchwałą ponad miarę została obciążona kosztami remontu wschodniej elewacji budynku, w sytuacji, gdy uchwała jedynie potwierdzała wcześniej dokonany podział do korzystania, a co za tym idzie obowiązek pokrycia kosztów związanych z remontem elewacji wschodniej przez właścicieli, w tym powódkę, mających lokale właśnie w owej wschodniej części budynku;
- w zaskarżonej uchwale nr (...) zostało udzielone absolutorium Zarządowi Wspólnoty, gdy tymczasem uchwała ta, a co za tym idzie i absolutorium, odnosiła się do społecznego zarządcy nieruchomości, czyli osoby dokonującej w danym roku czynności techniczno-biurowych na rzecz Wspólnoty, zbieżnych w dużej mierze z czynnościami administratora;
- pominięcie faktu niełojalnego zachowania powódki wobec Wspólnoty, sprowadzającego się między innymi do uchylania się z wymagalnymi od niej płatnościami na rzecz Wspólnoty, a w konsekwencji przerzucanie całych kosztów utrzymania na pozostałych członków Wspólnoty.

Nadto skarżąca zarzuciła obrazę przepisów prawa procesowego, która miała wpływ na treść zapadłego orzeczenia przez sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a to przez przyjęcie, że we Wspólnocie nastąpił nieformalny podział w sytuacji, gdy we wspólnocie istniał podział *quoad usum*.

W konkluzji strona pozwana domagała się zmiany zaskarżonego wyroku w punktach I i III przez oddalenie powództwa oraz obciążenie powódki kosztami procesu i zasądzenie od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów zastępstwa adwokackiego, a nadto zasądzenia od powódki na rzecz strony pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Powódka nie ustosunkowała się do zarzutów i wniosków apelacyjnych, nie przejawiając w postępowaniu apelacyjnym żadnej aktywności.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego, pomimo że apelacja została sporządzona przez adwokata, nie wskazuje, które przepisy zostały zdaniem autora apelacji naruszone i w istocie sprowadza się do stwierdzenie, że doszło do sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającej na przyjęcie, że we Wspólnocie miał miejsce nieformalny podział, podczas gdy był to podział *quoad usum*. Co więcej, także uzasadnienie zarzutów apelacji nie wskazuje jakichkolwiek przepisów postępowania, które miałyby zostać naruszone. Tymczasem naruszenie przepisów prawa procesowego, o ile nie prowadzi do nieważności postępowania, jest brane pod uwagę na zarzut, a zatem obowiązkiem skarżącego jest wskazanie, które przepisy zostały naruszone i na czym naruszenie to polega. Dopiero tak postawiony zarzut może stać się przedmiotem rozważań sądu II instancji. Co więcej, tak sprzeczność ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, jak i błąd w ustaleniach faktycznych (w istocie są to pojęcia tożsame, jakkolwiek z apelacji zdaje się wynikać, że chodzi tu o pojęcia odrębne), zawsze są wynikiem naruszenia przepisów prawa procesowego, a zatem postawienie takich zarzutów powinno być konsekwencją wskazania, do naruszenia których przepisów doszło i wywiedzenia z tego wniosku, że efektem tego naruszenia są błędne ustalenia faktyczne sądu I instancji. Z reguły błąd taki jest wynikiem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Powołany przepis stanowi, że sąd ocenia



wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Stąd podniesienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. zawsze musi się wiązać z polemiką z dokonaną przez sąd oceną zebranego materiału i wymaga jednoznacznego wskazania, które z dowodów zostały przez sąd wadliwie ocenione, na czym polega błąd sądu w tej ocenie, jaka powinna być właściwa ocena tych dowodów i dlaczego. Mając na uwadze, że zarzut naruszenia prawa procesowego, aby był skuteczny, musi wskazywać, że naruszenie to miało wpływ na treść wyroku, koniecznym jest także wskazanie, które z ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd są błędne, na czym błąd ten polega i jakie ustalenia, w świetle zebranego materiału, przy poprawnej jego ocenie, sąd powinien poczynić. Wadliwa ocena materiału dowodowego tylko wtedy ma znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, gdy jej wynikiem jest błędne ustalenie okoliczności faktycznych dla tego rozstrzygnięcia istotnych. Apelacja strony pozwanej takiego wyводу nie zawiera i nie odwołuje się do żadnych z dowodów a sprawie przeprowadzonych, a w gruncie rzeczy w znacznej części bazuje na ustaleniach przez sąd I instancji poczynionych, usiłując wywieść odmienne wnioski co do konsekwencji prawnych ustalonych faktów i w sposób nieuprawniony kwestionowanie takich ocen utożsamia z błędem w ustaleniach faktycznych. W części natomiast apelacja odnosi swe zarzuty do faktów pozbawionych dla rozstrzygnięcia jakiegokolwiek znaczenia.

I tak nie jest kwestią ustaleń faktycznych, czy podział nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej określimy jako nieformalny, czy też jako podział quoad usum. Pojęcia te nie pozostają zresztą do siebie w relacji rozłącznej, gdyż podział quoad usum, będący pojęciem pozaustawowym, przyjmowanym w języku prawniczym, oznacza po prostu podział do używania, do podziału takiego może dojść także w sposób nieformalny. Dyskusyjne może też być znaczenie wyrazu „nieformalny” w języku prawniczym. Przede wszystkim przedmiotem oceny sądu II instancji nie jest zasadność użycia pewnych wyrazów dla określenia stanu faktycznego, ale zasadność ustaleń faktów i trafność dokonanej przez sąd I instancji oceny ich skutków prawnych.

Podnoszona w zarzutach apelacji kwestia, czy do określenia sposobu używania części wspólnych budynku przez wydzielenie części wschodniej i zachodniej doszło jeszcze na etapie wykańczania lokali, czy też później, stosownymi uchwałami Wspólnoty, nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Ewentualne konsekwencje prawne takiego podziału nie zależą od chwili, w której do niego doszło, ale od oceny, czy w świetle bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa podział taki był dopuszczalny.

Kwestia czy zwolnienie niektórych właścicieli lokali z partycypacji w remoncie wschodniej elewacji budynku było uprawnione, czy też nie, nie jest kwestią ustaleń faktycznych, ale wyłącznie kwestią oceny prawnej. Związane z tym zarzuty dotyczące wcześniejszego poniesienia przez pozostałych właścicieli lokali remontu elewacji zachodniej, sformułowane jako zarzuty błędów w ustaleniach faktycznych, są o tyle zaskakujące, że sąd I instancji fakt wykonania remontu elewacji zachodniej przez właścicieli lokali znajdujących się w zachodniej części budynku, jak też fakt podziału pomiędzy właścicielami lokali sposobu ponoszenia ciężarów związanych z utrzymaniem budynku i sposobu korzystania ze wspólnej nieruchomości ustalił zgodnie z twierdzeniami strony pozwanej, w tym także zawartymi w apelacji. Także i odnośnie treści uchwały nr(...) sąd I instancji ustaliła, że jej przedmiotem było udzielenie absolutorium S. L. (1) pełniącemu funkcję zarządcy wspólnoty w okresie od 1 kwietnia do 31 grudnia 2012 roku, a zatem ustalenie zgodne z twierdzeniem apelującej. Odrębną kwestią jest natomiast dokonana później ocena prawna tej uchwały.

Z przyczyn, które niżej zostaną wskazane, nie ma też znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy fakt czy powódka istotnie, jak to twierdzi strona pozwana, uchyla się od płatności na rzecz wspólnoty. W konsekwencji zasadnie sąd I instancji fakt ten pominął, jakkolwiek nie przedstawił przyczyn braku takiego ustalenia.

*W konsekwencji Sąd Apelacyjny przyjmuje ustalenia sądu I instancji za własne, pomijając, jako nie mającą żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, kiedy i w jaki sposób doszło do określenia sposobu korzystania z nieruchomości i ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem budynku, poprzez wyodrębnienie jej części wschodniej i zachodniej. Ustalenia te Sąd Apelacyjny uzupełnia nadto wskazaniem niespornego, podnoszonego zresztą jako niesporny także w apelacji i jednoznacznie wynikającego z przedłożonego aktu notarialnego z dnia 28 czerwca 1996 roku (k. 499-504) faktu, iż S. L. (1) stanowi jednoosobowy Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.*

*Jakkolwiek apelacja nie podnosi zarzutu naruszenia prawa materialnego, to jednak, co wyżej wskazano, kwestionowanie ocen prawnych dokonanych przez sąd w istocie dotyczy właśnie stosowania prawa materialnego, a stosowne przepisy prawa materialnego sąd II instancji jest obowiązany stosować z urzędu, niezależnie od treści zarzutów apelacji. Odnosząc się zatem do podziału nieruchomości wspólnej do używania dostrzec należy, że orzecznictwo i doktryna przyjmują dopuszczalność dokonania takiego podziału. Podział taki może dotyczyć jednak jedynie tych części nieruchomości wspólnej, które w taki sposób da się wydzielić, a zatem które nie są konieczne dla funkcjonowania nieruchomości wspólnej wraz z posadowionym na gruncie budynkiem i co do których zachodzi możliwość korzystania tylko przez niektórych właścicieli lokali bez szkody dla nieruchomości wspólnej. Mogą to być zatem wydzielone części działki gruntu, stanowiące np. miejsca parkingowe lub służące do rekreacji, czy też niektóre pomieszczenia w części wspólnej budynku, korzystanie z których nie jest konieczne dla funkcjonowania budynku jako całości. Wykluczone jest natomiast dokonanie takiego podziału w odniesieniu do tych elementów, które są konieczne dla istnienia budynku w określonym kształcie i funkcji, czy też dla prawidłowego korzystania z niego. Przede wszystkim podział taki nigdy nie będzie polegał na wyłącznym używaniu określonej części budynku tylko przez niektórych właścicieli lokali. Skoro budynek bez określonych elementów nie może istnieć lub należycie służyć właścicielom lokali zgodnie z jego funkcją, to nie można tu w ogóle mówić o wydzieleniu części budynku do używania. W istocie, jak to ma miejsce w rozpoznawanej sprawie w odniesieniu do ścian budynku, nie mamy tu w ogóle do czynienia z podziałem do używania, gdyż ściany konstrukcyjne budynku z istoty służą całemu budynkowi, ale z odmiennym, niż to wynika z przepisów ustawy o własności lokali, określeniem sposobu ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Tymczasem, przepis art. 12 ust. 2 tej ustawy, stanowiący o ponoszeniu przez właścicieli lokali kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej stosunkowo do ich udziałów, ma charakter bezwzględnie obowiązujący, a jedyne odstępstwo od tej zasady jest przewidziane w art. 12 ust. 3 ustawy i odnosi się wyłącznie do lokali użytkowych, co w rozpoznawanej sprawie nie ma miejsca. W rezultacie w pełni trafnie sąd I instancji ocenił, że uchwała nr (...) obciążająca tylko niektórych właścicieli lokali kosztami remontu elewacji, jest sprzeczna z przepisem art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali i z tej przyczyny podlega uchynieniu na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Okoliczność, że podjęcie tej uchwały było konsekwencją wcześniejszej, niezgodnej z prawem z tej samej przyczyny, uchwały dotyczącej remontu elewacji zachodniej, nie może nadać zaskarżonej uchwale przymiotu zgodności z prawem.*

*Podnoszona w apelacji kwestia, jakoby udzielone absolutorium dotyczyło S. L. (1) jako zarządcy, wykonującego tylko czynności biurowo-techniczne, a nie jako zarządu wspólnoty, również nie może prowadzić do podważenia zaskarżonego wyroku. Strona pozwana powoływała się na istniejącą we wspólnocie praktykę powierzania na roczne (wcześniej na półtoraroczne) okresy dokonywania biurowo-technicznych czynności związanych z zarządem nieruchomością kolejno poszczególnym członkom wspólnoty. Przepis art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali umożliwia powierzenie przez właścicieli lokali zarządu nieruchomością wspólną osobie fizycznej lub prawnej. Chodzi tu o tego rodzaju sytuację, gdy wspólnota nie wyłania zarządu spośród swoich członków w sposób określony przez art. 20 ust. 1, ale zarząd powierza podmiotowi zewnętrznemu. Stąd następnie przepisy art. 29 -*

art. 32a ustawy operują alternatywą „zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w do art. 18 ust. 1”. Czym innym jest natomiast powierzenie przez istniejący zarząd wspólnoty osobie spoza tego zarządu określonych czynności, o charakterze polegającym w istocie na administrowaniu nieruchomością. Osobę taką określa się niekiedy jako „zarządcę”, chociaż nie jest ona zarządcą w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy. Istotą takiego powierzenia jest to, że pewne czynności należące do sfery zarządzania nieruchomością wspólną, mające bardziej techniczny, niż decyzyjny charakter, nie są dokonywane bezpośrednio przez zarząd, ale przez osobę trzecią. Sytuacja taka nie ma jednak miejsca, gdy osobą spełniającą takie czynności jest jednoosobowy zarząd wspólnoty. Nie ma wtedy miejsca wykonywanie określonych czynności powierzonych przez zarząd osobie trzeciej, ale jest to wykonywanie tych czynności bezpośrednio przez zarząd. W konsekwencji, w sytuacji, gdy S. L. (1) był jednoosobowym zarządem pozwanej Wspólnoty, czynności przez niego wykonywane były czynnościami zarządu i podlegały ocenie Wspólnoty w ramach absolutorium dla zarządu, o którym mowa w art. 30 ust. 2 ustawy. Trafnie zatem sąd I instancji w taki właśnie sposób ocenił podjętą uchwałę nr (...). Na marginesie zauważyć trzeba, że z dołączonego do odpowiedzi na pozew wykazu uchwał wspólnoty (k. 89-96) wynika, że od czasu powstania wspólnoty absolutorium niemal zawsze było udzielane S. L. (1) jako zarządcy, a tylko wyjątkowo dotyczyło innych osób, co dowodzi, że z reguły czynności zarządcze były sprawowane przez S. L. (1), a nie przez innych członków wspólnoty.

Z powyższych przyczyn sąd I instancji trafnie ocenił, że uchwała nr (...) dotyczyła absolutorium dla zarządu, zaś sprzeczność z prawem sposobu dokonywania rozliczeń, nieprowadzenie rachunku bankowego dla Wspólnoty, obciążanie właścicieli lokali kosztami utrzymania nieruchomości w sposób sprzeczny z art. 12 ust. 2 ustawy, powodują ocenę tej uchwały jako akceptację dla naruszania przez zarząd przepisów prawa, co uzasadnia jej uchylenie na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy.

Jak wyżej wskazano kwestia zalegania przez powódkę z płatnościami na rzecz Wspólnoty nie może pozbawić jej prawa do skutecznego zaskarżenia uchwał sprzecznych z prawem. Wspólnota dysponuje stosownymi środkami prawnymi w stosunku do właściciela lokalu nie uiszczającego na jej rzecz płatności, od powództwa o zasądzenie i następnie egzekucji, aż do żądania sprzedaży lokalu w drodze licytacji, stosownie do przepisów k.p.c. Uprawnienie właściciela lokalu do zaskarżenia uchwał wspólnoty nie jest natomiast zależne od wywiązywania się przez niego z płatności w stosunku do wspólnoty.

Z powyższych przyczyn apelacja jako bezzasadna, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Wobec nieponiesienia przez powódkę jakichkolwiek kosztów postępowania apelacyjnego, nie zasądono tych kosztów na jej rzecz.

SSA Barbara Baran SSA Andrzej Struzik SSA Paweł Rygiel

Źródło:

[http://orzeczenia.krakow.sa.gov.pl/content/\\$N/15200000000503 | ACa\\_000796\\_2016\\_Uz\\_2016-10-25\\_001](http://orzeczenia.krakow.sa.gov.pl/content/$N/15200000000503 | ACa_000796_2016_Uz_2016-10-25_001)

## KOMENTARZ

<http://www.administrator24.info/arttykul/id9653,absolutorium-tylko-dla-zarzadu-ktory-przestrzega-przepisow>

### **Absolutorium tylko dla zarządu, który przestrzega przepisów**

[Przemysław Gogojewicz](#) | [Administrator 4/2017](#) | 16.05.2017

#### **Wspólnota mieszkaniowa nie może uchwalić absolutorium dla zarządu, który narusza przepisy ustawy o własności lokali – orzekł Sąd Apelacyjny w Krakowie.**

Wspólnota mieszkaniowa na zebraniu podjęła dwie uchwały: w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi sprawowanemu przez jednego z jej członków oraz w sprawie remontu wschodniej elewacji budynku. Kosztem tych prac została obciążona tylko część właścicieli mieszkań znajdujących się w budynku.

Treść uchwały odnosiła się do istniejącego we wspólnocie podziału budynku na część wschodnią i zachodnią, z których każda obejmowała po cztery lokale mieszkalne. Wraz z podziałem budynku przyjęto także podział działki, na której stoi i obowiązek utrzymania każdej z części nieruchomości przez zamieszkujących ją mieszkańców.

Powódka zaskarżyła przedmiotowe uchwały podnosząc, że obie naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i stanowią akceptację dla działań zarządu, które wprost naruszają przepisy ustawy o własności lokali (UWL).

#### **Z przepisów ustawy**

Przepis art. 12 ust. 2 tej ustawy, stanowiący o ponoszeniu przez właścicieli lokali kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do ich udziałów, ma charakter bezwzględnie obowiązujący, a jedyne odstępstwo od tej zasady jest przewidziane odnośnie lokali użytkowych, których w pozwanej wspólnocie nie było.

Sąd stwierdził zatem, że doszło w ten sposób do sytuacji, w której część właścicieli lokali w sposób nieuprawniony została zwolniona z ponoszenia kosztów remontu elewacji wschodniej, na innych zaś nałożony został ten obowiązek w części przenoszącej ich udziały.

Uchwała Wspólnoty jako sprzeczna z powołanym przepisem, podlegała uchyleniu na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

**Na zmianę oceny uchwały nie może mieć wpływu okoliczność, że jej podjęcie było konsekwencją wcześniejszej, niezgodnej z prawem z tej samej przyczyny, uchwały, na podstawie, której przeprowadzono już remont elewacji zachodniej.**

#### **W opinii sądu**

Sąd Apelacyjny w Krakowie uwzględnił powództwo w całości.

Odnosząc się do istniejącego we wspólnocie podziału nieruchomości wspólnej podkreślił, że podział może dotyczyć jedynie tych części nieruchomości wspólnej, które nie są konieczne dla funkcjonowania nieruchomości wspólnej, a jednocześnie istnieje możliwość, aby bez szkody dla niej korzystali z nich tylko niektórzy właściciele lokali.

Podział może zatem objąć miejsca parkingowe lub miejsca służące do rekreacji, czy też niektóre pomieszczenia w części wspólnej budynku. Sprzeczne z prawem jest natomiast dokonywanie takiego podziału w odniesieniu do tych elementów, które są konieczne dla istnienia budynku w określonym kształcie i funkcji, czy też dla prawidłowego korzystania z niego, jak np. klatek schodowych, ścian budynku, dachu.



Sąd doszedł jednak do wniosku, że w pozwanej Wspólnocie, w odniesieniu do ścian budynku, w ogóle nie chodziło o podział do używania, gdyż ściany konstrukcyjne z istoty służą całemu budynkowi. Nie ma, zatem możliwości takiego ich wydzielenia, aby zapewnić wyłączne korzystanie tylko niektórym właścicielom lokali.

W przyjętym we Wspólnocie podziale chodziło, zatem o określenie w odmienny, niż to wynika z art. 12 ustawy o własności lokali, sposób ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

**Uwaga! Właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.**

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

**Ważne! Badając w ramach zarzutu naruszenia prawa materialnego (art. 5 k.c.), czy jego zgłoszenie może być uznane za nadużycie prawa podmiotowego, należy podzielić zapatrywanie Sądu Okręgowego, że opisana czynność nie jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.**

**Podstawa prawna:**

1. Ustawa o własności lokali (Dz. U. z 2015 poz. 1892 ze zm.)
2. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie (sygn. akt. I ACa 796/16)