

<https://biznes.interia.pl/nieruchomosci/news-wspolnota-mieszkaniowa-nie-moze-odlaczyc-wody-dluznikowi.nId.5008362>

Wspólnota mieszkaniowa nie może odłączyć wody dłużnikowi

Wspólnota mieszkaniowa nie może samodzielnie podejmować decyzji o odłączeniu dostaw jakichkolwiek mediów do poszczególnych lokali. Stanowi to zarówno naruszenie zasad współżycia społecznego, jak i przekroczenie nadanych przez ustawodawcę wspólnocie uprawnień.

Do takiego wniosku doszedł Sąd Apelacyjny w Krakowie. To kolejny dowód na to, że wyciąganie odpowiedzialności wobec wspólnotowych dłużników jest trudne.

Wątpliwa uchwała

Sprawa zaczęła się w marcu 2017 r., kiedy na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej przeprowadzono głosowanie nad odcięciem dopływu ciepłej wody do lokalu powódki. Uzasadnieniem takiego działania był fakt, że kobieta zalegała z opłatami, co powodowało w praktyce, że część kosztów ponoszonych przez mieszkańców dzieliło się na mniej osób, ergo - sąsiedzi kobiety musieli płacić więcej. Uznano, że odcięcie dopływu ciepłej wody może zmotywować dłużniczkę do spłaty zaległości.

Kobieta jednak wniosła powództwo do sądu o ustalenie nieważności uchwały. Powódka wskazała, że wspólnota miała inne możliwości dochodzenia swoich praw. Wybrała zaś rozwiązanie sprzeczne z prawem i godzące w zasady współżycia społecznego. Pozwana w odpowiedzi wniosła o oddalenie powództwa i wskazała, że powódce pozostawiono możliwość korzystania z wody w lokalu, a uchwała odnosi się jedynie do odłączenia dostawy wody ciepłej z uwagi na nieregulowanie przez pozwaną należności z tytułu opłat. Wspólnota podkreśliła, że kobieta ma możliwość korzystania z ciepłej wody - zimną wodę, do której nadal ma dostęp, może sobie podgrzać we własnym zakresie.

Sąd okręgowy uwzględnił żądanie stwierdzenia nieważności uchwały. W swym uzasadnieniu wskazał m.in., że przedmiotem uchwał wspólnoty mieszkaniowej mogą być tylko sprawy dotyczące nieruchomości wspólnej. Ingerencja w sferę uprawnień właścicielskich poszczególnych członków jest więc niedozwolona.

Jako że wspólnota wywiodła apelację, sprawą zajął się sąd drugiej instancji. Ten również potwierdził rację powódki.

Całkowity wyjątek

W uzasadnieniu wyroku, opublikowanym 14 grudnia 2020 r., sąd zaznaczył, że uprawnienia wspólnoty są ściśle określone przez ustawodawcę. Na wypadek rażących naruszeń po stronie któregoś z członków wspólnota może podjąć uchwałę o treści wynikającej z art. 16 ustawy o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1910). Czyli o wystąpieniu z powództwem, w którym wspólnota żąda sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości, z jednoczesnym wskazaniem, że właścicielowi lokalu sprzedanego w tym trybie nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego.

"Ustawodawca traktuje odcięcie dostaw mediów jako wyjątek, a uprawnienia w tym zakresie są ograniczone do wskazanych ustawowo podmiotów, które nadto są ograniczane także czasowo. Uchwała wspólnoty podjęta została bez podstawy prawnej, z naruszeniem wskazanych powyżej zasad, a także naruszeniem zasad ochrony prawa własności" - uznał sąd apelacyjny. Dalej zaś zaznaczył, że fakt zawarcia umowy z firmą energetyczną na dostawę ciepła i ciepłej wody nie stanowi o tym, że wspólnota jest jego sprzedawcą. Typowym rozwiązaniem, także w płaszczyźnie podatkowej, jest jedynie

refakturowanie przez wspólnotę należności na jej członków. Także z tego powodu nie można uznać, by wspólnota miała jakiegokolwiek prawo decydować o odcinaniu dostępu do mediów.

Adwokat Łukasz Jaśkowiak, partner zarządzający w kancelarii Jaśkowiak Nadra Adwokaci, podkreśla, że zapewnienie mieszkańcom możliwości korzystania z mediów przez wspólnotę to jeden z jej najistotniejszych obowiązków, nakładanych zarówno przez kodeks cywilny, jak i przez ustawę o ochronie praw lokatorów. Ba, zgodnie z treścią art. 191 par. 1a kodeksu karnego karze pozbawienia wolności podlega ten, kto w celu zmuszenia innej osoby do konkretnego działania utrudnia tejże innej osobie korzystanie z zajmowanego lokalu.

- W momencie kiedy wspólnota odcina mieszkańcom dostęp do mediów, działanie to należy najczęściej interpretować jako utrudnianie korzystania z zajmowanego lokalu, co wypełnia znamiona czynu zabronionego określonego w tymże przepisie - uważa mec. Jaśkowiak.

Zaznacza jednak, że istnieją skuteczne mechanizmy pozwalające wspólnotom na odzyskanie zaległych należności zgodnie z prawem. Przede wszystkim tego rodzaju spory należy rozwiązywać przed sądem.

- Nową furtkę dla dochodzenia zaległych opłat przez wspólnoty otworzy również planowana nowelizacja ustawy o własności lokali, wprowadzająca możliwość inicjowania przez wspólnotę procesu pozbawienia mieszkańca-dłużnika własności nieruchomości w obliczu osiągnięcia określonego pułapu zadłużenia wobec wspólnoty - uważa Łukasz Jaśkowiak.

Czas na reakcję

W toku rozpoznawania sprawy już przez sąd okręgowy pojawiła się również wątpliwość, czy stanowisko powódki w ogóle powinno zostać poddane analizie merytorycznej. Artykuł 25 ust. 1 ustawy o własności lokali określa, że 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. Przy czym - co wynika z ust. 1a - powództwo może być wytoczone w terminie sześciu 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. W przedmiotowej sprawie powództwo zostało skierowane do sądu po niemal półtora roku od podjęcia decyzji. Sądy obu instancji uznały jednak, że powód, w tym będący członkiem wspólnoty mieszkaniowej, wykazujący interes prawny w stwierdzeniu nieważności uchwały sprzecznej z prawem, może skutecznie wytoczyć powództwa na podstawie art. 189 k.p.c. i art. 58 par. 1 kodeksu cywilnego ("Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna (...)"). Zastosowania tu nie będzie więc miał art. 25 ustawy o własności lokali, a tym samym nie może być mowy o przekroczeniu 6-tygodniowego terminu.

Orzecznictwo: [Wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 16 czerwca 2020 r., sygn. akt I ACa 84/20](#). www.serwisy.gazetaprawna.pl/orzeczenia

Marzena Sosnowska, Patryk Słowik

25.01.2021

Dziennik Gazeta Prawna



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 czerwca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Jan Kremer (spr.)

Sędziowie: SSA Marek Boniecki

SSO del. Wojciech Żukowski

Protokolant: st. sekr. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 16 czerwca 2020 r. w Krakowie na posiedzeniu niejawnym sprawy z powództwa B. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)przy ul. (...)

w K.

o ustalenie nieważności uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 7 listopada 2019 r. sygn. akt I C 2156/18

1. oddala apelację;

2. zasądza od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...)przy ul. (...) w K. na rzecz powódki B. K. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu przez radcę prawnego K. S..

SSO Wojciech Żukowski SSA Jan Kremer SSA Marek Boniecki

sygn. akt I ACa 84/20

UZASADNIENIE

Powódka B. K. w pozwie z dnia 7 grudnia 2018 r. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 20 marca 2018 r. podjętej na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) K..

W uzasadnieniu żądania pozwu wskazała, że jest właścicielką lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego przy ulicy (...) w K.. Podata, że dnia 20 marca 2017 r. miało miejsce zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej, na którym przeprowadzono głosowanie nad uchwałą oznaczoną jako „uchwała Nr (...) W uchwale ustalono, że Wspólnota może odciąć ciepłą wodę. W ocenie powódki uchwała jest nieważna, bowiem Wspólnota miała inne możliwości dochodzenia swoich praw i nie był uprawniona do podjęcia uchwały o odłączeniu mieszkania od wody z powodu zaległości w opłatach. Podniosła, że taka uchwała jest sprzeczna z prawem i nieważna, a postępowanie wspólnoty godzi w zasady współżycia społecznego i jest całkowicie samowolne. Tym samym wniosła o ustalenie nieważności tej uchwały i nakazanie Wspólnocie zaprzestania nieludzkich praktyk. Ustanowiony w sprawie pełnomocnik z urzędu powódki pismem z dnia 15 kwietnia 2019 r. zgłosił swój udział w sprawie i wniósł o przyznanie powódce kosztów procesu według norm prawem przepisanych oraz o przyznanie mu kosztów zastępstwa procesowego z urzędu według nom prawem przepisanych, oświadczając, iż nie zostały opłacone w całości ani w części. Wskazał, iż powódka domaga się stwierdzenia nieważności lub uchylenia uchwały dotyczącej odłączenia jej mieszkania od sieci wodociągowej. W uzasadnieniu podniósł, iż powódka nie była informowana o podjęciu uchwały, która jest rażąco sprzeczna z prawem i zasadami współżycia społecznego. Powódka jako współwłaścicielka nieruchomości oraz mieszkaniowiec Wspólnoty nie wyraża zgody na pozbawienie jej dostępu do wody, jak również innych mediów. Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że brak podstaw do stwierdzenia nieważności uchwały bądź jej uchylenia bowiem powódce pozostawiono możliwość korzystania z wody w lokalu, a uchwała odnosi się jedynie do odcięcia dostawy wody ciepłej z uwagi na nieregulowanie przez pozwaną należności z tytułu opłat, co nie pozbawia pozwanej możliwości korzystania z ciepłej wody np. po jej podgrzaniu we własnym zakresie. Pozwana zarzuciła nadto, że powódka nie zachowała 6 tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały.

Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie stwierdzenia nieważności uchwały i orzekł o kosztach postępowania po ustaleniu, że powódka jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.. Właściciele lokali w nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) na zebraniu w dniu 20 marca 2018 r. podjęli uchwałę nr (...), w której postanowili wyrazić zgodę na odcięcie dostawy ciepłej wody do lokalu, którego właściciel zalega z opłatami w wysokości uzasadniającej wszczęcie postępowania sądowego w trybie upominawczym. Uchwała została podjęta większością 51, 132% głosów. Powódka zalega z opłatami wobec wspólnoty mieszkaniowej, Na mocy przedmiotowej uchwały powódce została odcięta dostawa ciepłej wody do jej mieszkania. W ocenie Sądu zaskarżona uchwała w sposób rażący narusza prawo i zasady współżycia społecznego co przesądza o jej nieważności z mocy samego prawa stosownie do [art. 58 § 2 k.c.](#) Podkreślić należy, że członek wspólnoty mieszkaniowej, który występuje z powództwem o ustalenie nieważności uchwały wspólnoty na podstawie [art. 189 k.p.c.](#) nie jest ograniczony 6 tygodniowym terminem do zaskarżenia uchwały wskazanym w art. [art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali](#) (Dz. U. 2019.737 t.j.). Właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. Podstawowym zadaniem Wspólnoty Mieszkaniowej jest bowiem zarządzanie nieruchomością wspólną i reprezentowanie interesów właścicieli lokali w zakresie spraw związanych z tą nieruchomością. Przedmiotem uchwał Wspólnoty mogą więc być tylko sprawy dotyczące nieruchomości wspólnej. Wspólnota nie jest natomiast uprawniona do ingerowania w sferę uprawnień właścicielskich jej członków. W świetle powyższego wspólnota mieszkaniowa nie jest upoważniona do podjęcia decyzji o odcięciu dostawy wody do zadłużonego lokalu. W doktrynie orzecznictwie podkreśla się, iż [ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków](#) nie przewiduje możliwości odcięcia dostawy wody przez inne podmioty niż przedsiębiorstwo wodociągowe - kanalizacyjne, w tym właściciela czy zarządcę budynku wielolokalowego, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego zalega z płatnościami (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 14 kwietnia 2011r., sygn. akt I A Ca 278/11, OSAW 2011/4/232; K. Ubysz, B. Brynczak, [Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu](#)

w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków; Komentarz WK 2015). Wstrzymanie dostaw wody członkowi wspólnoty mieszkaniowej jest dla niego czynnością uciążliwą, ograniczającą zaspokajanie jego potrzeb mieszkaniowych i możliwość takiego swobodnego zachowania się przez wspólnoty mieszkaniowe byłaby wprost sprzeczna z dobrymi obyczajami oraz ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Wymaga podkreślenia, że w sytuacji, gdy członek długotrwale nie wywiązuje się z obowiązków wobec Wspólnoty to przepisy [ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali](#) (Dz. U. 2019.737 tj.), w szczególności [art. 16](#), wskazują jakie czynności mogą być podjęte w stosunku do niego. Nie jest jednak zgodne z prawem podejmowanie takich działań, jakich dotyczyła zaskarżona uchwała. Wspólnota nie jest jednak w żadnym razie uprawniona do samodzielnego egzekwowania przysługujących jej należności w jakiegokolwiek formie ani ograniczania członka wspólnoty w korzystaniu z lokalu w razie ich nieregulowania.

Z powołanych przyczyn Sąd orzekł jak w pkt I. sentencji. O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu orzekł Sąd, stosownie do wyniku procesu, na zasadzie [art. 98 § 1 i 3 i art. 99 k.p.c.](#) oraz 52 pkt 1 i 2, 54 ust. 1, 55 514 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (pkt II sentencji wyroku). O niewiszczonych kosztach sądowych orzekł Sąd na zasadzie [art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych](#) (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 785) obciążając nimi w całości stronę pozwaną stosownie do wyniku procesu. Składa się na nie opłata należna od pozwu w kwocie 200,00 zł (pkt III sentencji wyroku).

Wyrok ten zaskarżyła apelacją w całości strona pozwana wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów za obie instancje. Apelująca zarzuciła naruszenie prawa materialnego a to [art. 58 § 2 k.c.](#) i [art. 189 k.p.c.](#) przez ich błędne zastosowanie w sytuacji gdy uchwała zaskarżona istnieje a powództwo oparte o te przepisy może dotyczyć jedynie żądania ustalenia nieistnienia uchwały; [art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali](#) w sytuacji gdy zaskarżona uchwała może być jedynie oceniana przez przyzmat niezgodności z prawem i podstawą do tego jest w/w przepis a nie [art. 58 k.c.](#) i [art. 189 k.p.c.](#); [art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali](#) przez jego nie zastosowanie co spowodowało że sąd uznał, że w sprawie nie obowiązuje 6 tygodniowy termin na zaskarżenie uchwały i merytorycznie rozpoznał sprawę; [art. 8 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków](#) poprzez uznanie, że ciepła woda użytkowa jest woda w rozumieniu ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę; [art. 58 § 1 i 2 k.c.](#) przez uznanie że zaskarżona uchwała jest nieważna z mocy samego prawa w sytuacji gdy nie jest sprzeczna z dobrymi obyczajami oraz nie narusza zasad współżycia społecznego.

W uzasadnieniu pozwana powołała szereg orzeczeń Sądu Najwyższego i Sądów Apelacyjnych koncentrując się na terminie zaskarżenia, istnieniu uchwały i braku ograniczeń wspólnoty w dysponowaniu swoim prawem, a także odwołała się do świadczenia wzajemnego. W apelacji pełnomocnika pozwanej powtórzono zarzuty strony. Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów. Podniosła, że zarzuty pozwanej nie są zasadne. Sąd Apelacyjny zważył co następuje: Apelacja strony pozwanej nie jest zasadna. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne – nie kwestionowane w apelacji - jak i wywody prawne Sądu I instancji i przyjmuje je za własne. Ustawa z dnia 24 września 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2020 r., poz. 532 t.j.) reguluje wyodrębnianie odrębnych lokali i zasady korzystania z nich, przy czym lokale te stanowią odrębne nieruchomości – art. 2 ust. 1 i 1a w/w ustawy i [art. 46 k.c.](#) Innymi słowy lokale są nieruchomościami do których mają zastosowanie regulacje odnoszące się do prawa własności. W konsekwencji należy wskazać, że powstająca z mocy prawa wspólnota mieszkaniowa (art. 6 ustawy) nie może wkraczać w sferę własności takich nieruchomości z wyjątkiem ściśle określonych w ustawie uprawnień. Zakres tych uprawnień wynika z [art. 16 ustawy o własności lokali](#), a związany jest także z wykonywaniem przez członka wspólnoty obowiązków wynikających z art. 13 i 14 ustawy. Powyższe dotyczy podstawowych powinności wynikających z ustawy. Nie wywiązywanie się z obowiązków i nie przestrzeganie zasad obowiązujących we wspólnocie uprawnia jej członków do podjęcia uchwały uregulowanej w art. 16 ustawy w postaci podjęcia uchwały o wystąpieniu z powództwem w którym wspólnota żąda sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów [k.p.c.](#) o egzekucji z nieruchomości, a

właścicielowi lokalu sprzedanego w tym trybie nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego. Przepis ten przyznaje wspólnocie najdalej idącą dotkliwą sankcję za nie wywiązywanie się z obowiązków członka wspólnoty. Zarazem ta szczególna regulacja prowadzi do stwierdzenia, że wspólnota nie może wkraczać we władztwo lokalu w inny sposób poza określonym w art. 13 ust.2 ustawy. Odwołując się zatem do zasad ochrony własności nieruchomości należy wskazać, że wspólnota samodzielnie nie może podejmować decyzji o odłączeniu dostaw żadnych mediów do poszczególnych lokali. W tym kontekście podkreślić trzeba, że odcięcie dostaw wody do lokalu jest uregulowane w [ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków](#) (Dz. U. 2019 r. poz. 1437 t.j. ze zm.) w [art. 8 ust.1 pkt 2](#) z obowiązkiem równoczesnego wskazania i udostępnienia zastępczego punktu poboru wody przeznaczonej do spożycia. Innymi słowy zobowiązane jest do dalszego umożliwienia korzystania z dostaw wody. [Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r](#) (Dz. U. 2020r., poz. 833 t.j.) [prawo energetyczne](#) zawiera analogiczne regulacje (np. [art. 6b](#)). Powyższe wskazuje, że ustawodawca traktuje odcięcie dostaw mediów jako wyjątek a uprawnienia w tym zakresie są ograniczone do wskazanych ustawowo podmiotów, które nadto są ograniczane także czasowo. Uchwała Wspólnoty podjęta została bez podstawy prawnej, z naruszeniem wskazanych powyżej zasad, a także naruszeniem zasad ochrony prawa własności. Przed odniesieniem się do zarzutów apelacji podkreślić nadto należy, że Wspólnota podjęła uchwałę o wystąpieniu do sądu o zezwolenie na licytacyjną sprzedaż lokalu powódki – uchwała nr (...) motywując ją poziomem zadłużenia powódki względem Wspólnoty. Kolejną uchwałą nr(...) wyrażono „zgodę na odcięcie dostaw ciepłej wody do lokalu którego właściciel zalega z opłatami w wysokości uzasadniającej wszczęcie postępowania sądowego w trybie upominawczym zgodnie z par. 2 pkt III zał. Nr (...) do uchwały (...). Odcięcie ciepłej wody nastąpi w momencie wszczęcia postępowania sądowego dotyczącego egzekwowanej należności”. (k. 41) Zauważyć trzeba, że głosy zebrano w dniu 20 marca 2017 r. na Zebraniu Wspólnoty i w drodze indywidualnego ich zbierania po tej dacie. Na marginesie poza rozważaniami wskazać należy, że z przedłożonych przez pozwaną dokumentów nie wynika by powódce doręczono w/w uchwały, pozwana wskazała na ich wystanie a pełnomocnik powódki zaprzeczył by zostały doręczone. Sąd Apelacyjny odnosząc się do zarzutów apelacji wskazuje na pogląd wyrażony przez K. Bulińskiego do [art. 25 w "Ustawa o własności lokali Komentarz"](#) pod red. H. Izdebskiego WKP 2019 r. za LEX „W mojej ocenie do czasu ingerencji przez ustawodawcę w treść przepisu powództwo z [art. 25](#) u.w.l. powinno być kwalifikowane jako powództwo o uchylenie uchwały, żądanie zaś stwierdzenia nieważności uchwały powinno być realizowane na podstawie przepisów ogólnych w ramach powództwa o ustalenie, których wytoczenie nie jest ograniczone terminem przewidzianym w [art. 25](#) u.w.l., z tym że w celu skorzystania z tej możliwości konieczne jest wykazanie interesu prawnego”. Sąd zwraca także uwagę na wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 10 grudnia 2014 r. I ACa 1276/14 (LEX nr 1651896) w którym stwierdzono „ w przypadkach szczególnie rażącego naruszenia prawa można uznać uchwałę wspólnoty mieszkaniowej za nieważną na podstawie [art. 58 k.c.](#) Na taką nieważność może powołać się każda zainteresowana osoba, niebędąca związana terminem, o którym mowa w [art. 25](#) u.w.l. przy czym stwierdzenie nieważności uchwały można uzyskać w drodze powództwa o ustalenie nieważności – [art. 189 k.p.c.](#)”. (analogicznie wyrok tego Sądu z 19 sierpnia 2010 r. I ACa 391/10 nie publ.). Podsumowując, powód, w tym będący członkiem wspólnoty mieszkaniowej, wykazujący interes prawny w stwierdzeniu nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej sprzecznej z prawem może skutecznie wytoczyć powództwo na podstawie [art. 189 k.p.c.](#) i [art. 58 § 1 k.c.](#) Zarzut apelacji w tym zakresie nie był zasadny a odwołanie do argumentacji ustalenia nie istnienia uchwały nie związane ze stanem faktycznym. Z przedstawionych powyżej argumentów wynika, że w razie stwierdzenia nieważności uchwały, jak ma to miejsce w rozpoznawanej sprawie, podstawą rozstrzygnięcia są [art. 58 k.c.](#) i [art. 189 k.p.c.](#) , a więc nie ma zastosowania termin z [art. 25 ustawy o własności lokali](#), w konsekwencji Sąd nie mógł naruszyć tego przepisu. Słowa sprzeczny i niezgodny językowo są synonimami, jednak w prawie istnieje między nimi różnica. Czynność prawna sprzeczna z prawem jest nieważna, co stanowi o wyższym stopniu naruszenia zasad. W sprawie przesądzają o tym odwołania do wskazanych ustaw i podmiotach uprawnionych do odłączenia dostaw mediów, a także przypomnienie, że lokal stanowi odrębną nieruchomość i do ingerencji w zakres praw właściciela wymagana jest podstawa ustawowa, czego pozwana nie posiada. Wreszcie wskazać należy na to że dla wszczęcia postępowania upominawczego brak jest szczególnych przesłanek, „ dochodzi roszczenia pieniężnego ” – [art. 498 k.p.c.](#) Niezwykle istotnym elementem także stanowiącym o

naruszeniu prawa jest stwierdzenie, że odcięcie ciepłej wody nastąpi w momencie wszczęcia postępowania. Innymi słowy Wspólnota przypisała sobie możliwość stosowania swego rodzaju zabezpieczenia wkraczając w ten sposób w uprawnienia sądu. Powyższe argumenty dodatkowo potwierdzają wkroczenie przez Wspólnotę w sferę praw powódki bez podstawy prawnej. Sąd Apelacyjny odnosi się do zacytowanego w uzasadnieniu apelacji orzeczenia zauważając jednak, że wskazane w nim przepisy nie były zawarte w zarzutach apelacji, jak i nie prowadzono postępowania dowodowego, a apelacja nie zarzucała naruszenia przepisów postępowania cywilnego. Pozwana w uzasadnieniu apelacji powołała pośrednio [art. 488 k.c.](#) i [art. 490 k.c.](#) przez zacytowanie orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Warszawie (V ACa 338/17) odwołujące się do wskazanych przepisów, jednak i ten argument nie jest trafny tak z już wskazanych relacji pomiędzy właścicielami odrębnych nieruchomości, jak i z tej przyczyny, że pozwana nie wykazała, że jest sprzedawcą ciepłej wody. Fakt zawarcia umowy z (...) na dostawę ciepła i ciepłej wody nie stanowi o tym, że Wspólnota jest jego sprzedawcą. Typowym rozwiązaniem, także w płaszczyźnie podatkowej, jest jedynie refakturowanie przez Wspólnotę należności na jej członków. W tym zakresie Wspólnota nie prowadziła nadto postępowania dowodowego. Z przedstawionych przyczyn apelacja uległa oddaleniu na podstawie [art. 385 k.p.c.](#) a o kosztach orzeczono na podstawie [art. 98 k.p.c.](#) w zw. z [art. 391 § 1 k.p.c.](#)

SSA Marek Boniecki SSA Jan Kremer SSO Wojciech Żukowski