



Sygn. akt I CSK 791/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 listopada 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Władysław Pawlak (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa J. K.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "O." w W.
o uchylenie uchwał,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 16 listopada 2016 r.,
skarg kasacyjnych obu stron od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 24 kwietnia 2015 r., sygn. akt VI ACa (...),

- 1. uchyła zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację strony pozwanej oraz rozstrzygającej o kosztach postępowania apelacyjnego i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponowego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego;**
- 2. oddala skargę kasacyjną powoda.**

UZASADNIENIE

Powód J. K. domagał się uchylenia podjętych przez członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości „O.” przy ul. J. w W. uchwał nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za 2011 r. i przeznaczenia wyników finansowych, nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi Wspólnoty i nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2012 i ustalenia wysokości opłat w nieruchomości wspólnej.

Wyrokiem z dnia 6 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w W. uchylił uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty, garażu oraz parkingu na rok 2012 i ustalenia wysokości opłat, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w następującym stanie faktycznym.

O. położone w W. przy ul. J. składa się z czterech nieruchomości, dla których są prowadzone odrębne księgi wieczyste: Kw nr (...) składająca się z ponad dwudziestu działek ewidencyjnych, zabudowanych budynkami oznaczonymi nr (...) z wyodrębnionymi 374 samodzielnymi lokalami (zwana nieruchomością budynkową); Kw nr (...) obejmująca działkę gruntową nr 68, na której znajduje się budynek parkingu podziemnego, z którego z kolei dach jest dziedzińcem dla budynków nr (...) stanowi współwłasność 48 osób będących także członkami pozwanej Wspólnoty z racji przysługiwania im prawa własności nieruchomości lokalowych (zwana nieruchomością garażową); Kw nr (...) składająca się z dziesięciu działek ewidencyjnych, na których urządzono parking naziemny oraz ciągi komunikacyjne i teren rekreacyjny, stanowi współwłasność 97 osób, będących także członkami pozwanej Wspólnoty (zwana nieruchomością parkingową); Kw nr (...), w skład której wchodzi cztery działki gruntowe, na których zlokalizowane są ciągi komunikacyjne, stanowi współwłasność częściowo członków pozwanej Wspólnoty, a częściowo członków Wspólnoty Mieszkaniowej K. przy ul. J. (zwana nieruchomością drogową).

Powód jest właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...). Nie jest natomiast współwłaścicielem pozostałych nieruchomości wchodzących w skład O.

W dniu 27 marca 2012 r. członkowie pozwanej Wspólnoty podjęli trzy uchwały: nr 1/2012 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2011 r. W § 1 przyjęto sprawozdanie finansowe za rok 2011, przedstawione przez zarząd, zaś w § 2 określono przeznaczenie wyniku finansowego rozliczenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 171 040,66 zł na zasilenie funduszu remontowego (kwota 52 004,96 zł) oraz na zasilenie funduszu zaliczki z przeznaczeniem na rezerwę finansową na zaległości płatnicze w roku 2012 r. (kwota 119 035,70 zł). Wynik finansowy wynikający z rozliczenia kosztów garażu w wysokości 18 914,86 zł przeznaczono na zasilenie funduszu eksploatacyjnego garażu w 2012 r., zaś wynik finansowy wynikający z rozliczenia kosztów miejsc postojowych w wysokości 13 192,29 zł na zasilenie funduszu eksploatacyjnego miejsca postojowego w roku 2012; nr (...) w sprawie udzielenia zarządowi Wspólnoty absolutorium za rok 2011 i nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty, garażu i parkingu na rok 2012 oraz ustalenia wysokości opłat. W § 1 zatwierdzono roczny plan gospodarczy na 2012 rok, zakładający roczny koszt utrzymania „O.”, w tym nieruchomości wspólnej w wysokości 1 033 150,26 zł, miejsc garażowych w wysokości 67 878,86 zł i parkingu w wysokości 65 572,29 zł. W § 2 zatwierdzono miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 4,20 zł/1 m² powierzchni lokali i pomieszczeń przynależnych miesięcznie (bez zmian), w wysokości 85 zł miesięcznie od miejsca w garażu podziemnym (bez zmian) i 45 zł miesięcznie od miejsca parkingowego (bez zmian). Plan gospodarczy, stanowiący załącznik do podjętej uchwały zestawia odrębnie planowane koszty utrzymania w 2012 r. nieruchomości wspólnej, miejsc garażowych i miejsc postojowych.

W rozważaniach prawnych Sąd pierwszej instancji stwierdził, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie żądania uchylenia uchwały nr (...), bowiem jest ona sprzeczna z art. 22 w zw. z art. 6 i art. 3 ustawy o własności lokali. Jej przedmiotem są także nie wchodzące w skład nieruchomości wspólnej nieruchomości garażowa, parkingowa i drogowa, które stanowią współwłasność

części członków pozwanej Wspólnoty, bądź wspólnoty sąsiedniej. W ocenie Sądu Okręgowego dla bytu prawnego tej uchwały nie miała znaczenia okoliczność, że plan gospodarczy na rok 2012, obejmuje odrębnie planowane koszty utrzymania każdej z tych nieruchomości, jak również fakt funkcjonalnego powiązania tych nieruchomości.

Powództwo w zakresie żądania odnoszącego się do uchwał nr (...) i (...) Sąd pierwszej instancji oddalił. Powód jako podstawę ich zaskarżenia wskazywał nie respektowanie przez zarząd przy konstruowaniu planu gospodarczego na rok 2012 wyroku Sądu Okręgowego w W. wydanego w sprawie III (...). Tymczasem sprawozdanie finansowe za 2011 r. nawiązywało do przyjętej i obowiązującej uchwały nr (...) o planie gospodarczym na rok 2011. Wprawdzie uchwała nr (...) została zaskarżona przez powoda w sprawie III C (...), ale w dniu wydawania uchwały nr (...) obowiązywała. Zgodnie bowiem z art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali, zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy o uchylnie uchwały. Powód nie twierdził, aby wykonanie uchwały nr (...) zostało wstrzymane. W związku z tym, według Sądu Okręgowego nie ma znaczenia okoliczność, że uchwała nr (...) została uchylona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w W. z dnia 15 listopada 2013 r. w sprawie VI ACa (...), bowiem wyrok uchylający uchwałę ma charakter konstytutywny, a zatem wywołuje skutki na przyszłość. Poza tym uchwały nr (...) i (...) dotyczą wyłącznie oceny pracy zarządu, który ma obowiązek wykonywać uchwały podjęte przez członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej i nie jest upoważniony do ich oceny pod względem zgodności z prawem.

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2015 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelacje obu stron.

Odnosząc się do apelacji powoda, Sąd drugiej instancji stwierdził, że podniesione dopiero w środku odwoławczym zarzuty oparte na kwestionowaniu poszczególnych dokumentów stanowiących podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego i sposobu rozliczenia niektórych jego pozycji nie mogły być brane pod uwagę, gdyż zostały zgłoszone z naruszeniem wskazanego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali terminu zawitego. Ponadto Sąd Okręgowy prawidłowo pominął wnioski dowodowe powoda dotyczące kontroli prawidłowości

rozliczeń za 2011 r., gdyż z ich treści wynikało, że miały na celu dopiero ustalenie, czy możliwe będzie ich podniesienie i w jakim zakresie. Zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, nie zaś poszukiwanie argumentów i faktów, które uzasadniałyby zarzuty nierzetelności w tym względzie.

Za nieskuteczny Sąd Apelacyjny uznał zarzut powoda kwestionujący reprezentację zarządu przy podpisywaniu sprawozdania finansowego za rok 2011. Skoro ustawa o własności lokali nie reguluje zasad sporządzania sprawozdania finansowego, to współwłaściciele nieruchomości wspólnej mogą decydować o tym, czy dla podjęcia uchwały zatwierdzającej roczne sprawozdanie wymagane są podpisy wszystkich członków wieloosobowego zarządu, czy też jedynie taka ilość podpisów członków, która jest konieczna do ustalenia, że sprawozdanie to stanowi oświadczenie zarządu. Z kolei wskazywany przez powoda przepis art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości nie przewiduje rygoru nieważności sprawozdania finansowego w przypadku niepodpisania go przez wszystkich członków zarządu. Poza tym przepis ten odnosi się do wspólnot mieszkaniowych jedynie pomocniczo. Uchwała pozwanej Wspólnoty nr (...) dotycząca zasad sporządzania sprawozdania finansowego jest aktem wewnętrznym i dlatego jej zastosowanie może być ograniczone, bądź wyłączone kolejną uchwałą.

Oddalając apelację strony pozwanej Sąd drugiej instancji podzielił stanowisko Sądu Okręgowego o sprzeczności uchwały nr (...) z prawem.

Skargi kasacyjne wywiodły obie strony.

Powód zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w zakresie, w jakim oddalił jego apelację oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego.

Zarzucił naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności niedokonanie analizy zestawień finansowych dołączonych do akt sprawy przez pozwaną pod kątem rzetelności i przejrzystości zestawień oraz ich zgodności z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, a także przez akceptację pominięcia przez Sąd pierwszej instancji wniosków dowodowych powoda, w sytuacji, gdy jest on ograniczany przez pozwaną w prawach wglądu do dokumentacji rachunkowej.

W ramach pierwszej podstawy zarzucił naruszenie art. 52 ust. 2 ustawy o rachunkowości przez uznanie, iż nie ma on zastosowania przy ocenie prawidłowości sprawozdania wspólnoty mieszkaniowej oraz przyjęcie, że brak podpisów pod sprawozdaniem finansowym zarządu wspólnoty mieszkaniowej nie powoduje nieważności uchwały Wspólnoty zatwierdzającej takie sprawozdanie; art. 25, art. 30 ust. 1 pkt. 2 oraz art. 29 ust. 1 pkt. 3 ustawy o własności lokali.

We wnioskach skargi powód domaga się uchylenia zaskarżonego wyroku i zmiany wyroku Sądu Okręgowego w W. przez uchylenie obu kwestionowanych uchwał, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Strona pozwana w skardze kasacyjnej opartej na pierwszej podstawie zaskarżyła wyrok Sądu drugiej instancji w części, w jakiej została oddalona jej apelacja.

Zarzuciła naruszenie art. 6 ustawy o własności lokali przez przyjęcie, że zdolność prawa wspólnot mieszkaniowych nie obejmuje podejmowania czynności dotyczących nieruchomości innych niż nieruchomość wspólna, w sytuacji, gdy jest to konieczne do prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną; art. 201 k.c. w zw. z art. 140 k.c. przez przyjęcie, iż uchwała nr (...) ingerowała w prawo własności nieruchomości sąsiednich względem nieruchomości wspólnej.

We wnioskach skargi domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i orzeczenia co do istoty sprawy, ewentualnie uchylenie tego wyroku, względnie także wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W ramach postępowania kasacyjnego nie poddaje się ocenie zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. uzasadniony przez powoda brakiem wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c. w postępowaniu kasacyjnym Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Z tej przyczyny niedopuszczalne jest oparcie skargi na zarzucie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., określającego kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2005 r., III CSK 13/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 76,

z dnia 24 listopada 2005 r., IV CSK 241/05 nie publ., z dnia 26 kwietnia 2006 r., V CSK 11/06, nie publ., z dnia 8 października 2009 r., II CSK 222/09, nie publ.). Wprawdzie dalsza treść tego zarzutu wskazuje na inne możliwe uchybienia przepisom prawa procesowego, ale powód ich nie powołuje i nie konkretyzuje na czym polega ich naruszenie. Także i z tej przyczyny powyższy zarzut nie poddaje się kontroli kasacyjnej Zgodnie z art. 398¹³ § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw. W graniach zaskarżenia bierze jednak pod uwagę z urzędu jedynie nieważność postępowania.

W świetle art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. skarżący podnosząc zarzut oparty na drugiej podstawie, powinien wskazać nie tylko konkretny przepis, oraz w jaki sposób został naruszony, ale także wykazać istotny wpływ naruszenia na wynik sprawy (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 2015 r., II CSK 505/14, nie publ.).

Sąd drugiej instancji podzielając pogląd Sądu pierwszej instancji, który zdecydował o oddaleniu powództwa o uchylenie uchwał nr (...) i (...) stwierdził, że w chwili ich podejmowania obowiązywała uchwała nr (...) w sprawie przyjęcia planu gospodarczego pozwanej Wspólnoty na rok 2011, który to plan stanowił podstawę dla przedstawionego przez zarząd sprawozdania finansowego za 2011 r. zatwierdzonego skarżoną uchwałą nr (...) i w konsekwencji także dla uchwały nr (...) o udzieleniu zarządowi pozwanej Wspólnoty absolutorium za 2011 r. Uchylenie uchwały nr (...) przez Sąd Apelacyjny w W. wyrokiem z dnia 15 listopada 2013 r., sygn. akt VI ACa (...) na skutek zmiany wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 28 grudnia 2012 r., sygn. akt III C (...) zdaniem Sądu drugiej instancji nie miało znaczenia o tyle, że reformatoryjny wyrok miał charakter konstytutywny ze skutkami na przyszłość i zapadł już po podjęciu zaskarżonej uchwały.

Powyższe stanowisko nie zasługuje na akceptację, bowiem uchylenie uchwały, na której była oparta inna uchwała nie pozostaje bez wpływu na ocenę skuteczności i prawidłowości tej kolejnej uchwały. Szersze w tej kwestii wywody prawne są jednak zbędne, bowiem ostatecznie Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 26 czerwca 2015 r., I CSK (...), w wyniku skargi kasacyjnej pozwanej Wspólnoty uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w sprawie VI ACa (...) i oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Okręgowego w sprawie III C (...), którym oddalono powództwo o

uchylenie uchwały nr (...). Zatem wyrok Sądu Najwyższego potwierdził, że uchwała nr (...), która stanowiła podstawę dla uchwały nr (...) i nr (...) nie była dotknięta podnoszonymi przez powoda w tym procesie wadliwościami. Powstały stan prawny wskutek powołanego wyroku z dnia 26 czerwca 2015 r., I CSK (...) jest w niniejszej sprawie wiążący.

Przepisy ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016, poz. 1047, ze zm., dalej u.r.) mają zastosowanie także do wspólnot mieszkaniowych, co wynika z art. 2 ust. 1 pkt 5. Według tego przepisu ustawie o rachunkowości podlega działalność jednostek organizacyjnych nie mających osobowości prawnej. Przepis ten nie zawiera wyłączeń wskazujących na wspólnoty mieszkaniowe (*lege non distinguente nec nostrum est distinguere*), które z mocy art. 6 zd. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej u.w.l.) w zw. z art. 33¹§ 1 k.c. są jednostki organizacyjnymi niebędącymi osobami prawnymi, którym przyznano zdolność prawną (zob. też uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/07, OSNC 2008, nr 7-8, poz. 69).

Zgodnie z art. 52 ust. 1 i 2 u.r. kierownik jednostki zapewnia sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia bilansowego i przedstawia je właściwym organom, zgodnie z obowiązującymi jednostkę przepisami prawa, postanowieniami statutu lub umowy. Sprawozdanie finansowe podpisuje - podając zarazem datę podpisu - osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych, i kierownik jednostki, a jeżeli jednostką kieruje organ wieloosobowy - wszyscy członkowie tego organu. Odmowa podpisu wymaga pisemnego uzasadnienia dołączonego do sprawozdania finansowego.

Stosownie do art. 30 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 pkt 3 u.w.l. zarządca lub zarząd obowiązany jest zwołać zebranie ogółu właścicieli lokali co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku i przedmiotem tego zebrania powinna być m.in. ocena pracy zarządcy lub zarządu oraz sprawozdania zarządu i podjęcie uchwały o udzieleniu mu absolutorium.

Celem uchwały zatwierdzającej sprawozdanie zarządu z działalności, w tym obejmujące sprawozdanie finansowe jest stwierdzenie przez członków danej wspólnoty mieszkaniowej prawidłowości i zgodności z prawem działania zarządu. Uchwała zatwierdzająca sprawozdanie finansowe nie wywołuje skutków

cywilnoprawnych, tj. nie prowadzi do zmiany lub ustania stosunku prawnego, zaś dla oceny spełnienia wymogu z art. 52 ust. 2 u.r. nie mają znaczenia przepisy regulujące reprezentację wspólnoty mieszkaniowej, czyli art. 21 ust. 2 u.w.l. Wymogi przewidziane w ustawie o rachunkowości nie dotyczą bowiem sfery reprezentacji, lecz funkcjonowania podmiotu, który ma spełniać określone standardy rachunkowości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2012 r. II CSK 350/11, OSNC-ZD 2013, nr 2, poz. 40).

W stanie faktycznym sprawy niespornym jest, że sprawozdanie finansowe za rok 2011 zostało podpisane przez osobę prowadzącą dla pozwanej ewidencję rachunkową oraz przez czterech spośród 6 członków zarządu, czyli przez większość. Dwaj pozostali członkowie zarządu nie przedstawili pisemnego uzasadnienia braku złożenia podpisu.

W ocenie Sądu Najwyższego w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę nie można podzielić poglądu, że braki sprawozdania finansowego w zakresie podpisów niektórych członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej oraz ich oświadczeń uzasadniających niezłożenie podpisu powinny być traktowane jako podstawa do odmowy podjęcia przez członków wspólnoty mieszkaniowej uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, a w razie jej podjęcia jako podstawa do jej uchylenia ze względu na sprzeczność z tym przepisem. Skutki braku podpisów niektórych członków zarządu w kontekście ich wpływ na zgodność z prawem uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania rachunkowego powinny być oceniane z uwzględnieniem okoliczności konkretnej sprawy. Z przepisu art. 52 ust. 2 u.r. nie wynika, aby ważność i skuteczność sporządzenia sprawozdania finansowego zależała od podpisania go przez wszystkich członków wieloosobowego organu danej jednostki. Wszak członkowie mogą nie być w tej materii jednomyślni. Temu właśnie służy uprawnienie członka organu do odmowy złożenia podpisu wraz z wyjaśnieniem przyczyn. W swych motywach członek organu może wskazać na błędy rachunkowe i rzeczowe oraz na niekompletność sprawozdania. Przyjęte przez ustawodawcę w tym przepisie wymogi sprawozdania finansowego służą nie tylko tym członkom zarządu, którzy nie zgadzają się z jego treścią, a przez to chronią ich przed skutkami odpowiedzialności wynikającej z ustawy o rachunkowości, ale przede wszystkim mają dostarczyć członkom

wspólnoty mieszkaniowej odpowiedni materiał do podjęcia uchwały o zatwierdzeniu, bądź odmowie zatwierdzenia przedstawionego przez zarząd sprawozdania finansowego w związku z występującymi rozbieżnościami pomiędzy członkami zarządu. Odmowa podpisu nie zawsze musi być powodowana względami merytorycznymi dotyczącymi treści sprawozdania (np. choroba członka czy też jego sytuacja osobista). Nadto zakwestionowanie przez część członków zarządu prawidłowości sprawozdania rachunkowego nie oznacza, że nie istnieje ono jako dokument, który podlega ocenie przez członków wspólnoty mieszkaniowej. W razie bowiem sporu pomiędzy członkami zarządu co do prawidłowości rachunkowej i rzeczowej sprawozdania oraz jego kompletności ostatecznie o jego zatwierdzeniu lub odmowie zatwierdzenia decyduje zebranie ogółu właścicieli lokali (art. 30 ust. 2 u.w.l.).

W tej sprawie członkowie zarządu, którzy nie podpisali sprawozdania rachunkowego nie przedstawili też na piśmie przyczyn braku ich podpisu. Nie ma jednak uzasadnionych prawnie podstaw do przyjęcia, iż przedstawione przez zarząd pozwanej wspólnoty sprawozdania finansowe, bez dołączonych pisemnych wyjaśnień członków, którzy je nie podpisali jest dotknięte uchybieniami, które same przez się czynią uchwałę zebrania ogółu właścicieli lokali zatwierdzającą to sprawozdanie sprzeczną z ustawą, względnie z zasadami prawidłowego zarządu.

Powód nie wykazał także wpływu braku podpisu dwóch członków zarządu na treść uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania rachunkowego za 2011 r. Zgodnie z art. 29 ust. 3 u.w.l. każdy właściciel lokalu ma prawo kontroli działalności zarządu. Zatem powód jest uprawniony do przeglądania dokumentacji rachunkowej pozwanej Wspólnoty i domagania się udostępnienia mu stosownych dokumentów.

W związku z tym, że zarzuty powoda oparte na drugiej podstawie kasacyjnej okazały się bezskuteczne, Sąd Najwyższy był związany ustaleniami faktycznymi sądów *meriti*, przy uwzględnieniu także powołanego wyroku Sądu Najwyższego uchylającego wyrok Sądu Apelacyjnego i oddalającego apelację powoda J. K. od wyroku Sądu Okręgowego oddalającego powództwo o uchylenie uchwały nr (...). Tak ustalony stan faktyczny nie dawał podstaw do przyjęcia naruszenia wskazywanych w skardze kasacyjnej przepisów prawa materialnego, tj. art. 25, art. 30 ust. 1 pkt 2 oraz art. 29 ust. 1 pkt. 3 u.w.l. Innymi słowy podniesione przez

powoda zarzuty naruszenia prawa materialnego odnoszące się do rozstrzygnięcia w przedmiocie uchwał nr (...) i (...) nie miały oparcia w ustaleniach faktycznych które wiązały Sąd Najwyższy.

Dodatkowo wskazać należy, iż bezzasadność zarzutów powoda skierowanych przeciwko uchwale nr (...) o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za 2011 r., doprowadzić musiała do oddalenia jego powództwa o uchylenie uchwały nr (...) o udzielenie zarządowi absolutorium, bowiem uchwała nr (...) miała bezpośredni wpływ na treść uchwały nr (...).

Z tych przyczyn skargę kasacyjną powoda Sąd Najwyższy oddalił na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

Wspólnota mieszkaniowa jest osobą ustawową o zdolności prawnej limitowanej przez przepisy ustawy o własności lokali i ograniczonej do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Taki wniosek daje się wyprowadzić z art. 1 ust. 1, art. 14, art. 17-18, art. 22 i art. 25 tej ustawy (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007, III CZP 65/07). W związku z tym wspólnota mieszkaniowa może posiadać majątek odrębny od majątków właścicieli lokali, w skład którego mogą jednak wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. Zobowiązania nieruchomości wspólnej to zobowiązania wynikające z jej normalnego funkcjonowania, mieszczące się w granicach zwykłego zarządu, jak też czynności zakres ten przekraczające, w szczególności wymienione w art. 22 ust. 2 u.w.l. Związek gospodarczy nie może jednak wykraczać poza granice nieruchomości wspólnej w tym znaczeniu, że odnosić się będzie do innych nieruchomości, choćby sąsiednich. Gospodarowanie tymi nieruchomościami nie mieści się w zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2008 r., V CSK 143/08, nie publ.).

W odniesieniu do zgodności z prawem uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego i ustalenia wysokości opłat za lata 2009-2011, obejmujących nie tylko nieruchomość wspólną (budynkową), ale także nieruchomości garażową, parkingową oraz drogową, które stanowią współwłasność w częściach ułamkowych niektórych tylko członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, występuje rozbieżność w orzecznictwie Sądu

Najwyższego. Mianowicie wyrokiem z dnia 11 maja 2016 r., I CSK 415/15, Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w W. z dnia 22 stycznia 2015 r., którym oddalono jej apelację od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 20 grudnia 2013 r., którym uchylono uchwałę nr 3/2010. Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej jako niepełnej osoby prawnej (art. 33¹ k.c.) jest ograniczona zarówno przestrzennie, jak i co do przedmiotu czynności, które mogą być przez nią podejmowane. Wspólnota mieszkaniowa nie może podejmować uchwał zawierających postanowienia dotyczące również nieruchomości nie objętych granicami tej wspólnoty (art. 6, art. ust. 2, art. 13 ust. 1, art. 22 ust. 2 i art. 29 u.w.l.). Zbieżny pogląd wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 listopada 2014 r., I CSK 130/14, odmawiającym przyjęcia skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 7 maja 2013 r. oddalającego jej apelację od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 27 sierpnia 2012 r., którym uwzględnił powództwo J. K. o uchylenie uchwały nr (...).

Z kolei w powołanym już wyroku z dnia 26 czerwca 2015 r., I CSK (...), Sąd Najwyższy uchylając wyrok Sądu Apelacyjnego oddalił apelację powoda J. K. od wyroku Sądu Okręgowego oddalającego powództwo o uchylenie uchwały nr (...) w sprawie planu gospodarczego i zaliczek odnoszących się nie tylko do nieruchomości wspólnej. W uzasadnieniu wskazał, że sprawowanie prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną wymaga nie tylko zapewnienia finansowania tej nieruchomości, ale ze względu na ścisły związek pozostałych nieruchomości z nieruchomością pozostającą w zarządzie wspólnoty, zorganizowania i zapewnienia finansowania pozostałych nieruchomości. W takiej sytuacji, mając na względzie ścisły funkcjonalny związek finansowania kosztów zarządu nieruchomością wspólną oraz finansowania zarządu pozostałymi sąsiednimi nieruchomościami, brak podstaw do przyjęcia, iż podjęcie zaskarżonej uchwały wykraczało poza zdolność prawną wspólnoty. Bez wykazywania kosztów zarządu nieruchomościami sąsiednimi oraz określenia sposobu ich pokrycia, prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną byłoby niemożliwe, gdyż nieruchomości te są funkcjonalnie, prawnie i finansowo połączone z nieruchomością wspólną.

Poszukując właściwego rozwiązania sporu dotyczącego uchwały nr (...), trzeba wyjść od definicji nieruchomości wspólnej zawartej w ustawie o własności lokali, przy uwzględnieniu pojęcia nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. oraz art. 24 zd. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (j. t. Dz. U z 2016, poz. 790 ze zm. dalej u.k.w.h). Według art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład nieruchomości, tworzą wspólnotę mieszkaniową (art. 6 zd. 1 u.w.l.).

Z ustaleń faktycznych sądów *meriti* wynika, że zarówno status prawny, jak i struktura podmiotowa nieruchomości, których dotyczy sporna uchwała są różne. Tylko w ramach tzw. nieruchomości budynkowej ukształtowała się wspólnota mieszkaniowa. Natomiast w przypadku pozostałych odrębnych prawnie nieruchomości (m.in. garażowej i parkingowej) na ich bazie nie powstała wspólnota mieszkaniowa, lecz stanowią one współwłasność niektórych spośród członków pozwanej wspólnoty w częściach ułamkowych. Dlatego uchwała członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej w przedmiocie planu gospodarczego i wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nie mogła obejmować planowania kosztów miejsc postojowych i parkingowych znajdujących się na sąsiednich nieruchomościach oraz opłat z tego tytułu, bowiem tego rodzaju koszty nie pozostają w związku z nieruchomością wspólną, lecz dotyczą zobowiązań osób, którym przysługują prawa do miejsc postojowych i parkingowych, co rzecz jasna wykracza poza zakres normatywny nieruchomości wspólnej i wspólnoty mieszkaniowej w rozumieniu art. 3 ust. 2 i art. 6 zd. 1 u.w.l.

Oczywiście w konkretnym stanie faktycznym nie można wykluczyć *a limine* sytuacji, gdy w skład kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, o których mowa w art. 12 ust. 2 zd. 2 u.w.l. wejdą obciążenia związane z korzystaniem z sąsiednich nieruchomości. Jednak aby zostały w taki sposób zakwalifikowane muszą być konieczne dla sprawowania prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i jej utrzymania. Zwracał na to pośrednio uwagę Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanego wyroku z dnia 26 czerwca 2015 r., I CSK 312/14. Jeśli natomiast tego rodzaju koszty wiążą się z korzystaniem z nieruchomości sąsiednich przez właścicieli poszczególnych lokali w zakresie np. miejsc postojowych czy

parkingowych, wówczas koszty te jako nie związane z nieruchomością wspólną nie mogą być regulowane uchwałą wspólnoty mieszkaniowej.

Zarząd sąsiednich nieruchomości może być natomiast sprawowany w oparciu o przepisy k.c. Gdy zaś na rzecz poszczególnych właścicieli lokali, tworzących wspólnotę mieszkaniową powstają określone zobowiązania związane z korzystaniem przez nich z sąsiednich nieruchomości, mogą oni zawierać indywidualne umowy z właścicielami (współwłaścicielami) tych nieruchomości sąsiednich, względnie umocować określony podmiot, który będzie ich reprezentował w stosunkach z właścicielami nieruchomości sąsiednich, bądź w przypadku współwłasności z ustanowionym przez tych właścicieli zarządcą. Okoliczność, że reprezentantem właścicieli lokali w stosunkach z właścicielami (współwłaścicielami) nieruchomości sąsiednich jest zarazem zarządcą nieruchomości wspólnej i nieruchomości sąsiednich nie oznacza, że wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i związane z korzystaniem przez poszczególnych właścicieli lokali z nieruchomości sąsiednich mogą być przedmiotem uchwały członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

Objęcie uchwałą właścicieli lokali tworzących pozwaną wspólnotę mieszkaniową planu gospodarczego i wysokości opłat odnoszących się do nieruchomości wspólnej, a także nieruchomości sąsiednich stanowiących współwłasność w częściach ułamkowych niektórych spośród członków tej wspólnoty nie daje jednak podstaw do wzruszenia z tego powodu w całości takiej uchwały, tj. także co do planu gospodarczego i opłat dotyczących nieruchomości wspólnej. Dlatego za błędny należy uznać pogląd Sądu drugiej instancji, iż sporna uchwała tylko z tego względu, że obejmuje plan gospodarczy dotyczący także nieruchomości garażowej i parkingowej jest sprzeczna w całości z prawem i stanowi zarazem wystarczającą przyczynę jej uchylenia w całości w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l. Wprawdzie Sąd Apelacyjny stwierdził w rozważaniach prawnych, że z uwagi na brak jasności zasad planowania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w roku 2012 nie jest możliwe pozostawienie jej w obrocie nawet w części, ale nie wyjaśnił na czym ta niejasność polega i w tej materii nie poczynił jakichkolwiek ustaleń faktycznych. Poza tym Sąd drugiej instancji jest niekonsekwentny, gdyż podzielił w pełni ustalenia faktyczne Sądu pierwszej

instancji, który ustalił, że w § 1 zaskarżonej uchwały zatwierdzono roczny plan gospodarczy na 2012 rok, zakładający roczny koszt utrzymania „Osiedla J.”, w tym nieruchomości wspólnej w wysokości 1 033 150,26 zł, miejsc garażowych w wysokości 67 878,86 zł i parkingu w wysokości 65 572,29 zł. W § 2 zatwierdzono miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 4,20 zł/1 m² powierzchni lokali i pomieszczeń przynależnych miesięcznie (bez zmian), w wysokości 85 zł miesięcznie od miejsca w garażu podziemnym (bez zmian) oraz 45 zł miesięcznie od miejsca parkingowego (bez zmian). Plan gospodarczy, stanowiący załącznik do podjętej uchwały zestawia odrębnie planowane koszty utrzymania w 2012 r. nieruchomości wspólnej, miejsc garażowych i miejsc postojowych.

Z tych względów, Sąd Najwyższy rozstrzygając skargę kasacyjną strony pozwanej orzekł na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c.

jw

r.g.