

Sygn. akt I ACa 935/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Ewelina Jokiel
Sędziowie:	SA Małgorzata Zwierzyńska (spr.) SO del. Mariusz Wicki
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Pozarowczyk-Wardowska

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa D. S.

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

o uchylenie uchwały ewentualnie o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 2 lipca 2015 r. sygn. akt I C 63/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Mariusz Wicki SSA Ewelina Jokiel SSA Małgorzata Zwierzyńska

**Sygn.akt I ACa 935/15**

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 2 lipca 2015 r. w sprawie z powództwa D. S. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. uchylił uchwałę pozwanej nr (...) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Powód D. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w G..

W dniu 15 grudnia 2014 r., częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie zatwierdzenia odcinania ciepłej wody do lokalu zadłużonego z co najmniej 3-miesięczną opłatą, po uprzednim zachowaniu procedury powiadomienia o zamiarze wykonania powyższego. Procedura miała polegać na wysłaniu wezwania do zapłaty po 3-miesięcznym terminie zaległości, z wyznaczeniem terminu zapłaty 7 dni od dnia wystawienia wezwania. W piśmie zaznaczy się, że w przypadku braku wpłaty w wyznaczonym terminie nastąpi odcięcie ciepłej wody w lokalu w terminie 14 dni od daty wymagalności zapłaty. Brak uregulowania zadłużenia będzie skutkować dalszą procedurą na drodze sądowej.

Przyczyną podjęcia uchwały nr (...) było zabezpieczenie interesów członków Wspólnoty przed nierzetelnymi mieszkańcami, którzy nie regulują ciążących na nich zobowiązań.

Sąd Okręgowy wskazał, że stan faktyczny sprawy pozostawał bezsporny, a spór sprowadzał się jedynie do oceny prawnej, czy pozwana miała prawo podjąć uchwałę w przedmiocie odcinania ciepłej wody do mieszkań.

Przepis art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej: u.w.l. ) wskazuje, 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.

Sąd Okręgowy wskazał, że kwestionowana przez powoda uchwała, jak słusznie wskazuje strona pozwana, nie dotyczy odcinania wody do mieszkań czyli całkowitego pozbawienia mieszkańców możliwości korzystania z niej, a jedynie czynności odbywającej się po dostarczeniu wody, to jest jej podgrzania. Argumentacja powoda związana z naruszeniem ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków oraz opierająca się na twierdzeniu, że lokal przestanie pełnić funkcję mieszkania nie zasługuje więc na uwzględnienie. Niemniej jednak, pozostaje to bez wpływu na zasadniczą kwestię podnoszoną przez powoda to jest sprzeczność uchwały z ustawą o własności lokali w zakresie zarządu nieruchomością wspólną. W tym zakresie Sąd okręgowy podzielił argumentację przedstawioną przez powoda w całości.

W ocenie Sądu a quo, uchwała nr (...) jest sprzeczna z przepisami ustawy o własności lokali, jak i narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Należy bowiem wskazać, że 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 wykonywania przez właściciela jego praw do wyodrębnionego lokalu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r., II CSK 600/08). Zakres działania Wspólnoty ogranicza się więc jedynie do części wspólnych budynku tj. klatek schodowych, garaży. W okolicznościach przedmiotowej sprawy uchwała nr (...) w sprawie odcinania ciepłej wody do zadłużonego lokalu ingeruje w prawa odrębnej własności lokali i jako taka nie może się ostać. Ograniczenie ustanowione w uchwale nie dotyczy części budynku będącej przedmiotem współwłasności właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych.

Ustawa o własności lokali w art. 15 ust. 2 i art. 16 wyposaża wspólnotę w narzędzia umożliwiające ochronę przed zachowaniem współwłaścicieli, którzy uchylają się od uiszczania zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości. Możliwe jest dochodzenie tych wierzytelności w postępowaniu upominawczym, a nawet domaganie się licytacyjnej sprzedaży lokalu dłużnika. Nie jest jednak zgodne z prawem podejmowanie takich działań, jakich dotyczyła zaskarżona uchwała.

Sąd Okręgowy wskazał także, że dokonanie odcięcia ciepłej wody do lokali jest sprzeczne z prawidłowym zarządem nieruchomością wspólną. Pozbawienie dostawy ciepłej wody może bowiem stanowić zagrożenie dla ich substancji, jak również dla mieszkających w nich ludzi i rodzić zobowiązania współwłaściciela wobec innych podmiotów. Wiąże się to z możliwością naruszenia zasad współżycia społecznego. Godzi bowiem w bezpieczeństwo mieszkańców i ich godność. Jak wskazuje się w orzecznictwie, nie każde działanie wierzyiciela, zmierzające do odzyskania długu, legalizuje wkroczenie w sferę dóbr osobistych dłużnika. Działanie nadmierne, nakierowane na zastraszenie dłużnika,

zmierzające do wywołania w nim uzasadnionej obawy o mir domowy, realizowane w oparciu o zasadę, według której "cel uświęca środki" nie może być bowiem ocenione inaczej niż, jako wadliwe (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 czerwca 2011r., VI ACa 84/11).

Sąd a quo stwierdził, że nie sposób uznać, aby powód nadużywał prawa występując z powództwem o uchylenie uchwały. Uprawnione jest bowiem występowanie z powództwem zmierzającym do uchylenia uchwały sprzecznej z prawem i interesem powoda. Zaskarżona uchwała stanowi zagrożenie dla kondycji nieruchomości powoda i zajmujących je osób. Skutki uchwały mogą naruszać słusze interesy powoda i narażać na utratę wartości majątku i dodatkowe zobowiązania. Nie można powoda pozbawiać prawa do ochrony przed tym zagrożeniem z uwagi na to, że nie reguluje swoich zobowiązań wobec Wspólnoty. Działania zgodne z tymi regułami nie można uznawać za nadużycie prawa.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, powyższe okoliczności wskazują, że zaskarżona przez powoda uchwała jest sprzeczna z przepisami ustawy o własności lokali oraz jest sprzeczna z prawidłowym zarządzeniem nieruchomością wspólną. Powód w sposób należyty wykazał w niniejszym postępowaniu spełnienie przesłanek, o których mowa w przepisie art. 25 ust. 1 u.w.l. Uznając roszczenie powoda za zasadne, należało więc orzec jak w punkcie I sentencji wyroku. W związku z uwzględnieniem powództwa, orzekanie w przedmiocie roszczenia ewentualnego powoda stało się bezprzedmiotowe.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu. Powód był reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, i stąd na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu zasądził koszty zastępstwa procesowego w wysokości 180 zł, powiększone o koszt opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Na zasądzone koszty sądowe złożyła się także opłata od pozwu w wysokości 200 zł.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu Okręgowego z zebrany w sprawie materiałem dowodowym poprzez uznanie, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa i narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną;
2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego poprzez uznanie, że odcięcie dostaw ciepłej wody do lokalu mieszkalnego stanowi zagrożenie dla substancji budynku i lokali mieszkalnych i godzi w bezpieczeństwo mieszkańców, godzi w mir domowy oraz ingeruje w prawo własności;
3. naruszenie art. 13 ust. 1, art. 17 oraz art. 25 ust. 1 u.w.l. oraz art. 5 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie poprzez niesłuszne przyjęcie, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z przepisami prawa i narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, przez co doszło do priorytetu ochronie osób, które są dłużnikami wspólnoty mieszkaniowej z tytułu wydatków związanych z utrzymaniem ich lokalu kosztem pozostałych członków, co jest sprzeczne ze wskazanymi przepisami oraz zasadami współżycia społecznego.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżąca domagała się zmiany wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Przed oceną podniesionych w niej zarzutów wypada odnieść się do kwestii poruszonych w odpowiedzi na apelację, dotyczących skuteczności udzielenia przez pozwaną pełnomocnictwa procesowego - jest to bowiem kwestia mogąca mieć wpływ na prawidłowość reprezentacji pozwanej w postępowaniu apelacyjnym.

Otóż wbrew stanowisku powoda, udzielenie pełnomocnictwa procesowego radcy prawnemu lub adwokatowi stanowi czynność zwykłego zarządu, które zarząd zgodnie z art. 22 ust. 1 u.w.l. podejmuje samodzielnie. Zwykły zarząd oznacza bowiem podejmowanie czynności związanych z bieżącym administrowaniem nieruchomością, zarówno o charakterze faktycznym jak i prawnym, mające na celu zachowanie jej w stanie nie pogorszonym, i do zakresu tego pojęcia należą również czynności procesowe (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2013 r., III CZP 42/13, OSNC 2014/6/60).

Sąd Apelacyjny aprobuje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, co nie wymaga ponownego ich przytaczania, i czyni je podstawą własnego rozstrzygnięcia. Ustalenia te zostały poszerzone w niewielkim stopniu o dane wynikające z uzupełniającego przesłuchania stron w postępowaniu apelacyjnym na okoliczność przyczyn podjęcia zaskarżonej uchwały.

Z zeznań członków zarządu J. J. oraz P. K. (k. 235) wynika, że uchwała została podjęta w celach prewencyjnych, aby zapobiegać zaległościom w opłatach ze strony właścicieli poszczególnych lokali. Jednocześnie do tej pory tylko jedna sprawa została skierowana na drogę sądową, mimo że więcej jest osób posiadających zaległości na kwoty od 600 zł do 1000 zł, przy czym faktura otrzymana przez właściciela zawiera szereg pozycji, a właściciele nie regulując należnych opłat całości nie wskazują, za którą pozycję wymienioną w fakturze nie zapłacili.

W związku z zarzutem apelacji dotyczącym naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przypomnieć należy, iż postawienie tego zarzutu nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego, ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów. Jeżeli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2005 r. sygn. IV CK 387/04, Lex nr 177263 oraz z dnia 27 września 2002 r. sygn. II CKN 817/00, Lex nr 56906).

Oczywistym zatem w świetle powyższego winno być, że skuteczne postawienie zarzutu uchybienia zasadzie swobodnej oceny dowodów wymagałoby wskazania, które konkretnie dowody zostały ocenione przez Sąd a quo z naruszeniem zasad logicznego rozumowania oraz zasad doświadczenia życiowego. Tymczasem skarżąca w ogóle nie wskazała, które dowody zostały jej zdaniem wadliwie ocenione przez Sąd pierwszej instancji, a poprzez postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w istocie kwestionuje wywody prawne tego Sądu i jego konstatację, iż zaskarżona uchwała narusza prawo, interes powoda oraz zasady prawidłowego o zarządu nieruchomością wspólną. Tymczasem kwestia ta należy do sfery prawidłowości zastosowania prawa materialnego, którą to kwestię, niezależnie od zarzutów podniesionych przez stronę, Sąd Odwoławczy rozważa z urzędu.

Podobnie należy ocenić zarzut błędu w ustaleniach faktycznych – podniesiony również w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., gdzie skarżąca podejmuje polemikę ze stanowiskiem Sądu a quo co do oceny, czy zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu oraz interes powoda.

Tymczasem stan faktyczny w zakresie chronologii wydarzeń nie był sporny między stornami, a sporna była jedynie jego ocena prawna co do tego, czy spełnione są przesłanki z art. 25 u.w.l. pozwalające uchylić uchwałę wspólnoty. Do tego też zmierza postawiony przez skarżącą zarzut naruszenia art. 13 ust. 1, art. 17 oraz art. 25 ust. 1 u.w.l.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego jest słuszne, aczkolwiek dostrzec należy, że Sąd ten konstatując, iż zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem, nie wskazał, jakie konkretnie przepisy powszechnie obowiązujące prawa uchwała ta narusza.

W tej kwestii Sąd Odwoławczy wskazuje, że niewątpliwie uchwała ta daleko ingeruje w prawo odrębnej własności lokali każdego z właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową, i w ten sposób narusza przepisy o ochronie własności, które to prawo wprawdzie nie ma charakteru absolutnego, to jednak jest najszerszym prawem rzeczowym o charakterze bezwzględnym i doznaje ograniczeń tylko w ramach wyznaczonych przez art. 140 k.c. Zgodnie bowiem z tym przepisem, w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem swego prawa. Natomiast poprzez wprowadzenie możliwości odciążenia podgrzania ciepłej wody dostarczanej do lokalu, właściciel doznaje ograniczenia w swobodnym korzystaniu z lokalu stanowiącego jego własność i służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych jego i jego rodziny. Stały dopływ ciepłej wody do lokalu mieszkalnego, w obecnych realiach funkcjonowania społeczeństwa, należy bowiem uznać za dobro standardowe. Właściciel ma prawo w nieskrępowany sposób korzystać z tej zdobyczy cywilizacji, gdyż jest to zgodne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem przysługującego mu prawa odrębnej własności lokalu,

Formułując powyższą tezę, warto również mieć na uwadze i to, że jak wynika z przesłuchania członków zarządu pozwanej w postępowaniu apelacyjnym, zaprzestanie podgrzewania wody do konkretnego lokalu nie zostało powiązane z zaległościami w opłatach właśnie z tego tytułu, lecz z zaległościami w opłatach w ogóle.

W związku z tym Sąd Apelacyjny wskazuje, że w praktyce rzadka czy wręcz niespotykana jest sytuacja, w której właściciel lokalu nie uiszczając regularnie opłat czy też nie regulując ich w pełnej wysokości, równocześnie zaznacza, za jaką pozycję stanowiącą stały koszt zarządu, nie zapłacił w danym okresie rozliczeniowym. Nie ma zatem żadnej korelacji pomiędzy środkiem dyscyplinującym wybranym przez wspólnotę w zaskarżonej uchwale, a charakterem zaległości. W konsekwencji możliwa jest sytuacja, że właściciel danego lokalu może zalegać z opłatami z uwagi na wnoszenie ich w niepełnej wysokości nie precyzując, iż niedopłata ta dotyczy podgrzania wody, a mimo to zostanie pozbawiony dostępu do ciepłej wody. Ponadto – co istotne - uchwała nie reguluje również kwestii ponownego zapewnienia właścicielowi lokalu dopływu ciepłej wody, po uregulowaniu przezeń zaległości. W rezultacie kwestia ta pozostawiona byłaby dowolnemu uznaniu wspólnoty.

W konsekwencji nie sposób zgodzić się z argumentami apelującej, jakoby zaskarżona uchwała nie ingerowała w prawo własności powoda, choć jednocześnie przyznać należy, że istotnie przywołany przez Sąd Okręgowy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2009 r. sygn.akt II CSK 600/08 dotyczy odmiennego stanu faktycznego i odmiennych ograniczeń nałożonych w tamtej sprawie na właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową.

Jednakże nawet błędne odwołanie się przez Sąd pierwszej instancji do powyższego wyroku nie podważa trafności jego rozstrzygnięcia. Zgodzić się również należy z tym Sądem, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, aczkolwiek nie sposób uznać, aby poprzez wprowadzenie w życie zaskarżonej uchwały miało dojść do zagrożenia substancji budynku, jak przyjął to Sąd Okręgowy. Brak podgrzania ciepłej wody niewątpliwie uderza w komfort życia osób zajmujących lokal, jednak nie ma to wpływu na stan techniczny lokalu, brak ciepłej wody nie doprowadza bowiem do zawilgocenia lokalu czy też jego zagrzybienia itp.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, oceniając czy zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną nie sposób pominąć kontekstu i przyczyn jej podjęcia. Z przesłuchania członków zarządu pozwanej jednoznacznie wynika, że celem tym było swego rodzaju wymuszenie na właścicielach lokalu uregulowania zaległości w opłatach poprzez pozbawienie ich dostępu do ciepłej wody, gdyż procedura sądowa jest w ocenie pozwanej zbyt uciążliwa i nie daje gwarancji uregulowania zaległości przez dłużnika.

Nie sposób zaaprobować takiego postępowania, które zmierza w istocie do wyeliminowania drogi sądowej przewidzianej do rozwiązywania sporów na tle stosunków cywilnych. Trzeba bowiem zauważyć, że wspólnota pozbawiając właściciela ciepłej wody nie ma żadnych gwarancji, że ten skutek spowodowanego tym dyskomfortu zacznie regulować zaległe należności. Natomiast występując na drogę sądową i uzyskując korzystne dla siebie rozstrzygnięcie, wspólnota może egzekwować zasądzoną należność z różnych form majątku dłużnika, i to nie tylko

posiadanego przezeń w danej chwili, lecz także mogącego pojawić się w przyszłości. Termin przedawnienia należności stwierdzonych prawomocnym wynosi bowiem zgodnie z art. 125 § 1 k.c. dziesięć lat.

W konsekwencji należało raczej uznać, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu z uwagi na swego rodzaju zwolnienie zarządu z obowiązku wszczynania postępowania sądowego na rzecz środka, który nie daje żadnej gwarancji efektywności oraz nie zawiera instrumentów pozwalających ściągnąć zaległość od dłużnika.

Wprawdzie zaskarżona uchwała wprost nie wprowadza zakazu wytoczenia powództw przeciwko dłużnikom wspólnoty, jednak ujawnione w toku przesłuchania członków zarządu okoliczności pozwalają wnioskować, że nie korzystają oni ze środków przewidzianych prawem dla zasądzenia i wyegzekwowania zaległości, a za skuteczny ku temu środek uważają zaskarżoną uchwałę, traktując ją jako narzędzie o charakterze prewencyjnym. Do tej pory bowiem na drogę sądową skierowano tylko jedną sprawę o zapłatę zaległości, mimo iż więcej jest takich osób zalegających wobec pozwanej na kwoty od 600 zł do 1000 zł. Również uzasadnienie apelacji jednoznacznie wskazuje, że pozwana uznaje procedurę związaną z postępowaniem sądowym i egzekucyjnym za na tyle uciążliwą i długotrwałą, że nie zamierza niej korzystać, co w jej ocenie usprawiedliwia sięgnięcie po inny środek w postaci reglamentowania właścicielom lokali dostępu do ciepłej wody.

Pozwana zatem nie reaguje właściwie na występujące już przypadki zaległości w opłatach, nie uruchamia mechanizmów pozwalających na wyegzekwowanie należności (choć przyznać należy, że może to nastąpić w dłuższej perspektywie czasowej), uznając zaskarżoną uchwałę za właściwy sposób na dyscyplinowanie właścicieli lokali.

W konsekwencji nie sposób zgodzić się z zarzutem naruszenia prawa materialnego, skoro wszystkie przesłanki uchylenia uchwały z art. 25 u.w.l. zostały spełnione.

Nie sposób przyjąć, aby zaskarżony wyrok naruszał także pozostałe przepisy ustawy o własności lokali wskazane w apelacji, to jest art. 13 ust. 1 i art. 17. Uchylenia uchwały nie można bowiem interpretować, jak próbuje to uczynić pozwana – jako odstępianie od zasad ponoszenia kosztów utrzymania lokali oraz zasad odpowiedzialności wspólnoty i właścicieli lokali za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej, Sąd Okręgowy takiej tezy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie postawił. W niniejszej sprawie chodzi bowiem o dozwolony sposób egzekwowania powinności właścicieli lokali, uregulowanych w art. 13 ust. 1, a Sąd a quo wskazał, że właściwą ku temu drogą jest droga postępowania sądowego, w tym regulacje szczególne przewidziane w art. 15 ust. 1 i art. 16 u.w.l. Skarżąca natomiast deprecjonuje znaczenie tych przepisów z uwagi na uciążliwość i niepewny wynik postępowania sądowego i egzekucyjnego, co jednak z przyczyn omówionych wyżej nie zasługuje na aprobatę.

Co do zarzutu naruszenia art. 5 k.c., to zdaniem Sądu Apelacyjnego, skarżąca podnosząc ten zarzut w apelacji nie podjęła próby wykazania, iż wystąpienie przez powoda z żądaniem uchylenia uchwały narusza zasady współżycia społecznego, lecz poprzez nawiązanie do tego przepisu zamierzała zakwestionować zaistnienie przesłanek uchylenia uchwały. Otóż może nastąpić w drodze podniesienia zarzutu naruszenia innych przepisów prawa materialnego niż art. 5 k.c., co skarżąca nota bene uczyniła, skoro jednak Sąd Odwoławczy zobligowany jest urzędu zbadać prawidłowość zastosowania prawa materialnego, to rozważył żądanie pozwu także w kontekście klauzuli generalnej zasad współżycia społecznego.

Jak wskazał Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 października 2000 r., SK 5/99 (OTK 2000, Nr 7, poz. 254), klauzula zasad współżycia społecznego odwołuje się do wartości powszechnie uznanych w kulturze naszego społeczeństwa, jest klauzulą generalną, która współlistnieje z całym systemem prawa cywilnego i z tego punktu widzenia musi być brana pod uwagę przez sądy przy rozstrzyganiu każdej sprawy. Norma wyrażona w art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i wchodzi w grę wtedy, gdy w inny sposób nie można zabezpieczyć interesu zagrożonego wykonywaniem prawa podmiotowego. Wskazywał na to również wielokrotnie Sąd Najwyższy, podkreślając, że zasady współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy, a klauzula generalna ujęta w art. 5 k.c. ma na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób schematyczny, prowadzący do skutków niemoralnych lub rozmiających się z celem, dla którego dane prawo

zostało ustanowione. (por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 28 października 2015 r., II CSK 831/14, LEX nr 1938674 i przywołane tam orzeczenia).

W rozpoznawanej sprawie nie sposób dopatrzeć się naruszenia przez powoda zasad współżycia społecznego domagającego się uchylecia zaskarżonej uchwały.

Jest to przewidziany ustawą sposób umożliwiający reagowanie przez właściciela lokalu na nieprawidłowości uchwały regulującej prawa i obowiązki właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową, jednak wyłącznie w przypadku zaistnienia ściśle określonych przesłanek. Co istotne, do Sądu należy ocena, czy przesłanki te w danym wypadku zostały spełnione, a właściciel lokalu tylko inicjuje postępowanie sądowe. Przy tym, wbrew stanowisku skarżącej, zaskarżenie uchwały oraz jej uchYLENIE nie oznacza priorytetu ochrony dłużników wspólnoty – nie zwalnia ich bowiem w żaden sposób z obowiązku regulowania opłat, a jedynie neguje niedopuszczalny i nieefektywny sposób egzekwowania tych zaległości nie zabezpieczony przymusem państwowym.

W tym stanie rzeczy Sąd Odwoławczy na mocy art 385 k.p.c. oddalił apelację oraz obciążył pozwaną kosztami postępowania apelacyjnego jako przegrywającą to postępowanie, a wysokość tych kosztów ustalił na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w związku z § 5 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 490 ze zm.).

SSO Mariusz Wicki SSA Ewelina Jokiel SSA Małgorzata Zwierzyńska