

Sygn. akt I ACa 973/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj
Sędziowie:	SSA Zbigniew Ducki SSO del. Barbara Baran (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej oś. (...)w D.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 3 kwietnia 2014 r. sygn. akt I C 431/13

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 973/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 17 października 2014 r.

Strona powodowa - Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w M. w pozwie przeciwko Wspólnocie-Mieszkaniowej oś.(...) w D. wniosła o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty: nr (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu na kwotę 465 000 zł i nr (...) w sprawie zaciągnięcia kredytu na kwotę 161 703 zł, podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów. Wniosła także o zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu podała, że pomimo tego, iż jest właścicielem największej liczby lokali i współwłaścicielem części nieruchomości wspólnych, nie brała udziału w podejmowaniu uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów - nie otrzymała ani projektu uchwał, ani kart do głosowania, ani w żaden inny sposób nie została poinformowana o podejmowaniu uchwał. Tym samym zostało naruszone jej prawo do współdecydowania o treści podejmowanych

uchwał i prawo współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Ponadto strona powodowa jako powód zaskarżenia wskazała, że uchwały te są blankietowe lub częściowo blankietowe, bowiem zawierają w swej treści miejsca na wypełnienie lub rozwiązania alternatywne. W zasadniczych kwestiach dają zarządowi wspólnoty prawo do decydowania o wysokości zaciągniętego kredytu, jego kosztach, wysokości oprocentowania. Zdaniem strony powodowej uchwały dotyczące tak ważnej kwestii winny być podjęte na zebraniu właścicieli po wcześniejszej dyskusji nad nimi i po przedstawieniu przez pozwaną Wspólnotę kosztorysów lub kalkulacji kosztów wykonania planowanych prac, stanowiących podstawę zaciągnięcia kredytów. Strona powodowa miała też wątpliwości czy uchwały te w ogóle zostały podjęte i czy głosy pod uchwałami zostały zebrane przez zarząd Wspólnoty, gdyż informacja o treści uchwał została podpisana przez osobę, która nie jest członkiem zarządu. Zaskarżone uchwały zdaniem strony powodowej naruszają uzasadnione interesy Spółdzielni lub też zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Strona pozwana - Wspólnota Mieszkaniowa oś.(...) w D. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyjaśniła m.in., że procedura pozyskiwania kredytu inwestycyjnego dla wspólnoty rozpoczyna się podjęciem uchwały o jego zaciągnięciu wraz z udzieleniem zarządowi wspólnoty pełnomocnictwa w pewnym zakresie. Wspólnota, która stara się o kredyt, musi podjąć uchwałę według wzorca dostarczonego przez bank, a punktem odniesienia dla wysokości uzyskiwanego kredytu są wyniki audytu energetycznego. Tak było i w tym przypadku. W grudniu 2012 r. Wspólnota podjęła pierwszą z uchwał, które dotyczyć miały termo-modernizacji, z uwagi jednak na zmianę banku kredytującego, brak dokumentów i zakończenie okresu premiowania takich kredytów konieczne było jej anulowanie i podjęcie nowych uchwał, dostosowanych do aktualnej sytuacji. Uchwały takie zostały podjęte i wykonane, a środki z kredytu wykorzystane na prace remontowe i modernizacyjne. Skoro uchwała została „skonsumowana”, brak jest interesu prawnego w domaganiu się uchylecia nieaktualnych już uchwał. Zarzut, że uchwały te są „blankietowe” w świetle opisanego wymogu banku jest nieuprawniony. Nadto zmiany oprocentowania kredytów powodują, że podejmowanie uchwały na kredyt z określonym oprocentowaniem jest nieracjonalne i może przekreślić szanse na kredyt. Również przy wyborze wykonawcy przeważały zasady korzystnej ceny, gwarancji dobrego i szybkiego wykonania. Zarząd wspólnoty w uchwałach uzyskał pełnomocnictwo do dokonywania wszelkich czynności związanych z zaciągnięciem kredytu, w tym również wyboru wykonawcy. Tempo i jakość wykonanych już prac potwierdzają zasadność podjętych przez Wspólnotę uchwał i dokonanych przez jej zarząd wyborów wykonawcy.

Strona pozwana podniosła też, że uchwała jest podjęta w momencie uzyskania przewagi głosów „za”. Niegłosujący członek może bronić swoich interesów poprzez instytucję zaskarżenia uchwał, co uczynił. Współwłaściciel nie może skutecznie bronić się przed niekorzystną uchwałą twierdząc, że mógł głosować (jego głos nie byłby bowiem ważący).

Sąd Okręgowy w Krakowie zaskarżonym wyrokiem oddalił powództwo i zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyjaśniając podstawę faktyczną rozstrzygnięcia sąd wskazał m.in., że w sprawie zostało ustalone, iż uchwałą nr (...), za którą głosowało 81,21%, pozwana Wspólnota wyraziła zgodę na zaciągnięcie w banku (...) S.A. w W. kredytu na kwotę 465 000 zł w celu sfinansowania inwestycji polegającej na wykonaniu kompleksowej modernizacji systemu grzewczego w budynkach. Uchwałą nr (...), za którą głosowało 81,21%, pozwana Wspólnota wyraziła natomiast zgodę na zaciągnięcie w banku (...) S.A. w W. kredytu na kwotę 161 703 zł w celu wykonania kotłowni gazowej z dokumentacją oraz izolacji pionowej budynku. W obydwu tych uchwałach nie został określony okres spłaty kredytu. Udzielono nimi zarządowi uprawnienia do negocjowania wysokości oprocentowania kredytu, prowizji i samodzielnego zaakceptowania ich wysokości oraz podejmowania wszelkich czynności związanych z zaciągnięciem kredytu.

Wzór uchwał został sporządzony przez bank. Wybór banku przez Wspólnotę podyktowany był korzystnymi warunkami kredytu. Głosy oddawane po zaskarżonych uchwałami były zbierane przez członków Zarządu pozwanej Wspólnoty, a nie przez zarządcę M. K..

Jak następnie ustalił Sąd I instancji, uchwały zostały wykonane. Wspólnota zawarła umowę kredytową, kredyt został wykorzystany w całości, a wszystkie zaplanowane prace wykonane pod koniec grudnia 2013 r. Umowy kredytowe

zawarto z (...) Bankiem S.A., gdyż bank (...) został z nim połączony. Przy wyborze wykonawców Zarząd Wspólnoty kierował się korzystną ceną i pozytywnymi rekomendacjami firm. Strona powodowa w marcu 2014 r. dokonała sprawdzenia dokumentów stanowiących podstawę wykonanych remontów.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, dlaczego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Podkreślił, iż podejmowanie uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów jest przewidziane w art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej u.w.l.), a z ust. 2 tego przepisu wynika, że regułą jest podejmowanie uchwał nie przez ogół właścicieli, a przez większość liczoną według wysokości ich udziałów w nieruchomości. W braku odmiennych postanowień właścicieli dla podjęcia uchwały nie występuje wymóg określonego quorum, a o tym, czy uchwała została podjęta decyduje fakt, czy za jej podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli, obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej, będących w chwili podejmowania uchwały właścicielami lokali w danej nieruchomości. W trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała jest podjęta w momencie oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu większości, a nieprzedstawienie tekstu uchwały pod głosowanie pozostałych właścicieli nie ma wpływu na ocenę jej bytu prawnego. Zaskarżone uchwały zostały podjęte zdecydowaną większością głosów - ponad 81%, co świadczy o woli członków pozwanej Wspólnoty przyjęcia i wykonywania tych uchwał.

Sąd nadto podkreślił, że strona powodowa nie wykazała, jaki wpływ na treść uchwał miałyby ewentualnie wadliwy tryb podjęcia uchwały - a tylko istnienie takiego związku dawałoby podstawę do uchylenia uchwały z powodu uchybień formalnych przy jej podejmowaniu. Strona powodowa nie wykazała też dowodowo, że można byłoby wykonać przedmiotowe prace w bardziej korzystny sposób, nie kwestionowała również post factum dokumentów dotyczących tych prac, które sprawdzała w marcu 2014 r.

Niezasadny jest zdaniem sądu zarzut, że przedmiotowe uchwały są po części blankietowe. Wspólnota podejmując uchwały nie wiedziała kiedy umowa będzie zawierana i zaciągany będzie kredyt, a wysokość oprocentowania kredytu ulega przecież zmianom. To pociąga konieczność uzgodnienia przy zawieraniu umowy także innych warunków kredytu (w tym dokładnego okresu jego spłaty). Do tych czynności, m.in. do negocjowania oprocentowania kredytu, prowizji i innych niezbędnych czynności został upoważniony w tych uchwałach zarząd pozwanej Wspólnoty i działania te podejmował. Umowy zostały zawarte z (...) Bankiem S.A., gdyż bank (...) został z nim połączony.

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa, zaskarżając go w całości. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez niezastosowanie przepisów Kodeksu cywilnego, w szczególności art. 200, niezastosowanie i niewłaściwe zastosowanie przepisów u.w.l., w szczególności art. 23, 27, niewyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy i błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego. Strona powodowa wniosła o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości lub ewentualnie uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji. Wniosła także o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów postępowania.

Zasadniczym zarzutem było to, że strona pozwana pozbawiła ją możliwości współdecydowania i udziału w istotnych dla wspólnoty sprawach. W oparciu o art. 200 k.c. można przyjąć, że głosowanie za podjęciem uchwały we wspólnocie mieszkaniowej jest prawem i jednocześnie obowiązkiem właściciela lokalu. Tymczasem pozwana celowo i świadomie pozbawiła powódkę prawa wypowiedzenia się w sprawie tych dwóch uchwał. Sąd I instancji nie odniósł się do kwestii, czy taka metoda działania, jak zastosowana w tym konkretnym przypadku, stanowi ingerencję osoby nieuprawnionej w prawo własności strony powodowej. Nie odniósł się także do tej okoliczności, że zarząd Wspólnoty nie zorganizował zebrania właścicieli lokali w celu omówienia sprawy podjęcia uchwał nr (...)i (...), gdyż obawiał się pytań ze strony przedstawicieli Spółdzielni o sprawy zasadnicze w przypadku chęci zaciągnięcia kilkusetmilionowego kredytu na modernizację. Ustawa o własności lokali nie przewiduje możliwości pominięcia czy wyłączenia jednego z właścicieli lokali z podejmowania decyzji przekraczających zakres zwykłego zarządu. Takie celowe działanie jest niedopuszczalne i sprzeczne z prawem a właściciel nie może przez to korzystać z atrybutów prawa własności.

Strona powodowa stwierdziła także, że uchwała jest blankietowa w zasadniczych kwestiach i daje zarządowi Wspólnoty prawo do decydowania o wysokości zaciąganego kredytu, kosztach tego kredytu, wysokości oprocentowania itd. czyli innymi słowy o zasadniczej treści podjętej uchwały. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nie jest upoważniony ani nie ma kompetencji do „uchwalania” ostatecznej treści uchwał, przekazanie mu zatem takiej kompetencji to naruszenie u.w.l., gdyż sprawa wysokości zaciągniętego kredytu to domena zebrania właścicieli. Sąd I instancji nie wskazuje natomiast na jakim przepisie opiera pogląd, iż zarząd wspólnoty może precyzować treść uchwał lub je uzupełniać.

Zdaniem skarżącej Sąd Okręgowy nie sprostął pełnej i prawidłowej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie odniósł się w uzasadnieniu do zasadniczych zarzutów pozwu i skupił się jedynie na analizie art. 23 ust. 1 u.w.l., wyprowadzając z tego przepisu wszystkie wnioski i końcowe orzeczenie, gdy tymczasem powódka przytaczała całkiem inne przepisy na poparcie swoich zarzutów.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny w pełni podziela. Z argumentacji w apelacji wynika jednak, że strona powodowa kwestionuje nie tyle ocenę poszczególnych dowodów, co dokonaną przez Sąd Okręgowy subsumpcję ustalonych w sprawie faktów pod wskazane w treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku przepisy u.w.l. Stanowisko strony apelującej nie jest jednak w tym zakresie prawidłowe.

Strona powodowa wystąpiła z roszczeniem o uchylenie dwóch uchwał wspólnoty mieszkaniowej, której jest członkiem. Jak wskazał Sąd I instancji, podstawę prawną takiego roszczenia stanowi art. 25 ust. 1 u.w.l. Zgodnie z jego treścią właściciel 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. Skarżąca podnosi, że podstawowe zarzuty sformułowane na uzasadnienie żądania pozwu, dotyczące celowego pominięcia jej w procedurze podejmowania tych uchwał przeprowadzonej w trybie indywidualnego zbierania głosów wypełniają ostatnią z wymienionych w tym przepisie przesłanek.

Wniosek taki jest jednak błędny. Stanowiący istotę tej przesłanki skutek w postaci naruszenia interesów właściciela (w sposób inny niż naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością) ma wynikać nie z jakiegokolwiek okoliczności związanej z podjęciem kwestionowanej uchwały, ale ma być konsekwencją samej treści uchwały, czego strona powodowa zdaje się nie dostrzegać. To, że w trakcie podejmowania uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów doszło do sytuacji, w której jeden właściciel lokali nie miał o tym wiedzy i w szczególności nie mógł zapoznać się z jej treścią, może uzasadniać twierdzenie, iż w toku tej procedury naruszone zostały jakieś jego interesy. Wniosek taki nie jest jednak tożsamy ze stwierdzeniem, że skutek naruszenia interesów właściciela wywołuje sama uchwała, a to właśnie taka okoliczność w świetle treści wskazanego przepisu ma znaczenie dla oceny żądania uchylenia takiej uchwały. Stąd też Sąd I instancji, prawidłowo weryfikując przedstawiane w pozwie okoliczności w aspekcie ewentualnego naruszenia kwestionowanymi uchwałami interesów strony powodowej, przyjął, że uchwały te zostały podjęte z korzyścią wspólnoty a strona powodowa nie wykazała, że można byłoby wykonać przedmiotowe prace w bardziej korzystny sposób. Równocześnie właściwie dokonał oceny okoliczności dotyczących pominięcia przy podejmowaniu tych uchwał strony powodowej przez pryzmat pierwszej z przesłanek zaskarżenia uchwały wymienionych w art. 25 ust. 1 u.w.l., dotyczącej sytuacji niezgodności uchwały z przepisami prawa. Zasadne jest stwierdzenie, że uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów jest podjęta z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu większości, a dla oceny bytu prawnego uchwały nie ma znaczenia przedstawienie tekstu uchwały pozostałym członkom wspólnoty. Sąd Apelacyjny podziela również i to stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym uchybienia formalne w toku procedury podejmowania uchwały mogą doprowadzić do jej uchylenia tylko wówczas, gdy miały wpływ na jej treść. W niniejszej sprawie strona powodowa związku takiego nie wykazała.

W kontekście apelacji należy także wyjaśnić, że zaskarżone rozstrzygnięcie nie może być traktowane jako przejaw aprobaty sądów dla praktyki wykluczania części właścicieli lokali z procedur współdecydowania o kwestiach przekraczających zakres zwykłego zarządu, jak sugeruje to strona powodowa. Zadaniem Sądu w niniejszej sprawie było wyłącznie rozstrzygnięcie czy w świetle wykazanych przez stronę powodową okoliczności faktycznych spełnione zostały przewidziane w przepisach prawa przesłanki dla uwzględnienia żądania pozwu, tj. uchylenia kwestionowanych uchwał. Okazało się, że w świetle normatywnych podstaw na jakich można skutecznie zaskarżyć uchwały, okoliczności te nie mają znaczenia. Nie oznacza to jednak, że nie mogłyby one stanowić podstawy skutecznego dochodzenia innych roszczeń mających chronić interes właściciela lokalu. Sąd jest związany żądaniem pozwu i nie ma obowiązku oceny okoliczności sprawy w innym zakresie, niż jest to konieczne dla stwierdzenia zasadności bądź niezasadności żądania.

Wreszcie należy wyjaśnić, że wbrew twierdzeniom apelacji Sąd I instancji prawidłowo ocenił sformułowane przez stronę powodową zarzuty co do blankietowego charakteru przedmiotowych uchwał. Po pierwsze w uchwałach tych został określony w sposób szczegółowy rodzaj zobowiązania i cel, na jaki przeznaczone mają być uzyskane w wyniku jego zaciągnięcia środki finansowe oraz wysokość tego kredytu. Uchwały te nie dają takiego stopnia dowolności w wydatkowaniu środków pieniężnych przez zarząd wspólnot, jaki stanowił przesłankę do stwierdzenia przez tut. Sąd niedopuszczalności podejmowania przez właścicieli uchwał stricte blankietowych (w sprawie I ACa 1324/11, na którą powołuje się strona apelująca). Po drugie, jak sama strona powodowa zauważa, na podstawie części tych uchwał zarząd wspólnoty uzyskał umocowanie od właścicieli do negocjowania wysokości oprocentowania kredytu, prowizji i samodzielnego zaakceptowania ich wysokości. Skoro zaś w uchwale kwestie te zostały uregulowane, to bezpodstawne jest twierdzenie, że podejmowanie takich czynności przez zarząd stanowi uzupełnianie treści uchwał. Sprawa wysokości zaciągniętego kredytu to nie jest „domena” zebrania właścicieli. Jest to sprawa wykraczająca poza zakres czynności zwykłego zarządu i wymagająca uchwały właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 u.w.l.). Zebranie właścicieli stanowi jedynie forum, na którym taka uchwała może zostać podjęta, przy czym zgodnie z art. 23 ust. 1 u.w.l. możliwe jest podjęcie jej w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd lub w trybie mieszanym. Tryby te mają charakter równorzędny. Tym samym nie budzi wątpliwości, że uprawnienie zarządu do negocjowania ww. szczegółowych warunków kredytu, które istotnie mają charakter zmienny w czasie, opiera się na upoważnieniu właścicieli lokali. Oczekiwanie wskazania w tym zakresie przepisu ustawy, na jakim taka kompetencja zarządu się opiera, jest bezpodstawne.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.