

Sygn. akt I ACa 1369/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer
Sędziowie:	SSA Andrzej Struzik SSA Teresa Rak (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Syndyka Masy Upadłości (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w upadłości w L.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Osiedla (...) w S.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 27 czerwca 2014 r. sygn. akt I C 1699/13

1. **oddala apelację;**

2. **przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach na rzecz kuratora Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedla (...) w S. adwokat U. J. wynagrodzenie w kwocie 166,05 zł (sto sześćdziesiąt sześć złotych 5/100) w tym 31,05 zł podatku od towarów i usług;**

3. **nakazuje pobrać od Syndyka Masy Upadłości (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w upadłości w L. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 166,05 zł (sto sześćdziesiąt sześć złotych 5/100) tytułem kosztów sądowych.**

Sygn. akt I ACa 1369/14

UZASADNIENIE

Syndyk Masy Upadłości (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w upadłości w L. wniósł o uchylenie uchwał właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej w S. na Osiedlu (...) nr (...), (...), (...) podjętych w dniu 21 maja 2013r. Żądanie uchylenia uchwał opierał z jednej strony na twierdzeniu, że uchwały zostały podjęte

bez wymaganego prawidłowego zawiadomienia o zebraniu. Ponadto w ocenie powoda podjęte uchwały winny zostać uchylone z powodu ich niezgodności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa - art. 1 ust. 3 oraz art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Strona pozwana reprezentowana przez kuratora wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że nie podziela stanowiska powoda, co do niezgodności uchwał z przepisami prawa. Podkreśliła również, że zebranie odbyło się zgodnie z przepisami prawa, skoro inicjatywę w tym względzie wykazali współwłaściciele reprezentujący posiadający co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej. Zaznaczyła przy tym, że działający w imieniu współwłaściciel J. C. pismem z dnia 6 maja 2013r. zaprosił właścicieli na zebranie w dniu 21 maja 2013r., w zaproszeniu podany został dzień godzina jak i miejsce spotkania jak również porządek obrad.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo. W pkt. II przyznał od Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Kielcach na rzecz kuratora pozwanej Wspólnoty kwotę 221,40 zł, w tym kwotę 41,10 podatku VAT tytułem wynagrodzenia kuratora. Ponadto Sąd Okręgowy nakazał pobrać od Syndyka Masy Upadłości (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w upadłości w L. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 221,40 zł tytułem kosztów sądowych.

Rozstrzygnięcie wydał w oparciu o następująco ustalony stan faktyczny:

Na nieruchomości położonej w S. na O.. Na S. numer (...)zabudowanej budynkiem wielomieszkaniowym znajduje się (...) wyodrębnionych lokali mieszkalnych .Jeden z lokali należy do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w L. w upadłości, której syndykiem wyznaczona została J. P.. Zarząd nieruchomością sprawowany był przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w upadłości zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 15 grudnia 2000r, o spółdzielniach mieszkaniowych i zapisami w aktach notarialnych o ustanowieniu odrębnej własności lokali mieszkalnych i umowie przeniesienia własności lokali zawieranych z poszczególnymi właścicielami lokali. J. C. reprezentujący właścicieli lokali mieszkalnych tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) na Osiedlu (...) w S. i działając w ich imieniu na podstawie udzielonego pełnomocnictwa pismami z dnia 6 maja 2013r. zaprosił właścicieli lokali na zebranie w dniu 21 maja 2013r. o godz. 18.00 w budynku Osiedla (...) w holu parteru przedstawiając również porządek obrad. Pełnomocnictwo udzielone zostało początkowo ustnie zaś w dniu 8 maja 2013r. sporządzone zostało na piśmie i podpisane przez M. C., R. S., P. K. i K. J. współwłaścicieli nieruchomości i właścicieli wyodrębnionych lokali. Na zebraniu w dniu 21 maja 2013r. obecni byli właściciele (...) wyodrębnionych lokali reprezentujących łącznie 73,67 % udziałów we współwłasności za wyjątkiem powodowej Spółdzielni mieszkaniowej oraz R. G., P. C. i A. J.. Na zebraniu w dniu 21 maja 2013r. w obecności notariusza A. C. właściciele lokali położonych na nieruchomości nr (...) na Osiedlu (...) w S. podjęli :

-uchwałę numer 1 /2013r. w której postanowili, że w zakresie praw i obowiązków oraz do zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali . Za przyjęciem uchwały oddano 8 głosów za co stanowiło 73,67 % udziałów we współwłasności ,

-uchwałę numer (...) na podstawie której postanowili zmienić sposób zarządu nieruchomością wspólną w ten sposób, że zrezygnowali ze sprawowania zarządu przez Spółdzielnię Mieszkaniową i postanowili ,że zarząd sprawowany będzie na zasadach wynikających z ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. .Za podjęciem uchwały oddano 8 głosów co stanowiło 73,67 % udziałów we współwłasności ,

-uchwałę numer (...) podjętą już bez udziału notariusza na podstawie której dokonano wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach M. C., Ł. M. i M. P. za przyjęciem , której oddano 10 głosów.

Dokonując oceny prawnej wskazał, że przepis art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wyłączył stosowania art. 18 ust.1 u.w.l, co umożliwiło właścicielom ustalenie innego niż przewiduje to art. 27 ust.2 sposobu zarządu nieruchomością wspólną lub powierzenie zarząd komuś innemu niż spółdzielni. Odwołując się do przepisu art. 24¹ ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wskazał, że większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości

wspólnej może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Do podjęcia takiej uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali. Podjęcie takiej uchwały powoduje powstanie wspólnoty mieszkaniowej i wygaśnięcie uprawnień spółdzielni do wykonywania na podstawie art. 27 ust 2 tej ustawy zarządu nieruchomością wspólną. Taka uchwała w ocenie Sadu Okręgowego została skutecznie podjęta. Odwołując się zaś do art. 30 ust.1 i 1a oraz faktu, że zarząd w pierwszym kwartale roku 2013 nie zwołał zebrania właścicieli podniósł, że każdy ze współwłaścicieli miał możliwość zwołania zebrania. W tym kontekście wskazał, że właściciele lokali posiadający ponad 1/10 udziału w nieruchomości upoważnili J. C. do podpisania w ich imieniu i zwołania zebrania właścicieli na dzień 21 maja 2013r., a wszyscy właściciele lokali takie zaproszenie wraz z porządkiem obrad otrzymali. Wskazał przy tym, że pierwotnie ustne upoważnienie udzielone J. C., zostało następnie potwierdzone pisemnie. W tym stanie rzeczy uznał, że zebranie właścicieli, na którym została podjęta uchwała została zwołana prawidłowo. Ponadto uznał, że podniesiony przez powoda zarzut nieprawidłowego zebrania nie był zasadny z tego względu, że ewentualne uchybienia formalne przy zwołaniu zebrania nie miały wpływu na treść uchwał. Mając na uwadze to, że obecność powoda na zebraniu, nie miałoby wpływu na wynik głosowania, uznał zarzuty w tym zakresie za pozbawione podstaw, a uchwały za skutecznie podjęte. Podsumowując wskazał, że powód nie wykazał również tego, że treść uchwał jest niezgodna z przepisami prawa lub umową właścicieli albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy jednego spośród właścicieli lokali .

O kosztach postępowania orzekł mając na uwadze wynik postępowania i oddalenie powództwa. Z tego względu nakazał pobrać od powoda koszty w wysokości wynagrodzenia kuratora reprezentującego pozwanego.

Apelację od wyroku złożył powód i zaskarżając go w całości wniósł o jego zmianę w całości poprzez uwzględnienie powództwa w całości i uchylenie zaskarżonych uchwał nr(...) oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za drugą instancję wg. norm prawem przepisanych.

Zarzucił mu:

I. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie niewłaściwej, sprzecznej z zasadami doświadczenia życiowego oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego - poprzez zupełnie nieracjonalne i nielogicznie poczynione przez Sąd I instancji założenie, iż:

- w ocenie Sądu zebranie właścicieli, na którym zostały podjęte zaskarżone uchwały zostało prawidłowo zwołane przez właścicieli, w imieniu których działał na podstawie udzielonego i potwierdzonego pełnomocnictwa J. C., w sytuacji gdy wywieść należy, iż zebranie zostało zwołane przez nieuprawniony podmiot, bowiem Pan J. C. nie może być uznany ani za zarząd ani za zarządcę nieruchomości i tym samym zebranie właścicieli lokali zwołane w niniejszej sprawie nie może być uznane za ważne i nie było umocowane do podejmowania jakichkolwiek uchwał;

- w ocenie Sądu podniesiony przez powoda zarzut nieprawidłowego sposobu zwołania zebrania rocznego współwłaścicieli jest niezasadny i wobec tego uchwały podjęte przez Wspólnotę zostały skutecznie podjęte, w sytuacji gdy uchwały Wspólnoty winny zostać uchylone bowiem zostały podjęte z rażącym naruszeniem prawa, bez wymaganego prawidłowego zawiadomienia o zebraniu, bez zwołania zebrania w prawidłowym trybie;

II. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego orzeczenia polegający na bezpodstawnym przyjęciu, iż właściciele lokali M. C., R. S., P. K. i K. J. upoważnili skutecznie J. C. do podpisania w ich imieniu i zwołania zebrania właścicieli na dzień 21 maja 2013 r., w sytuacji gdy wskazać należy, iż z treści upoważnienia z dnia 08.05.2013 r. nie wynika, ażeby właściciele upoważnili Pana J. C. do zwołania zebrania właścicieli, a jedynie do podpisania zaproszeń na zebranie właścicieli, do pisma Pana J. C. z dnia 6 maja 2013 r. nie zostały załączone pełnomocnictwa upoważniające go do zwołania zebrania w dniu 21 maja 2013 r., a zatem Pan J. C. nie był osobą uprawnioną do zwołania zebrania właścicieli, nie był uprawnionym do wysłania zaproszeń na zebranie i nie mógł on tym samym działać „w imieniu współwłaścicieli” wobec braku stosownego umocowania, co przesądza o braku spełnienia wymogów zarówno co do sposobu zawiadomienia o zebraniu jak również co do jego treści.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie mogła odnieść zamierzonego skutku.

Na wstępie należy wskazać, że ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego są prawidłowe, a Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Nie mogły odnieść skutku zarzuty skierowane przeciw ustaleniom związanym ze sposobem zwołania zebrania przez J. C., który w ocenie apelującej był nieprawidłowy. Zaznaczenia wymaga, że samo ustalenie sposobu zwołania zebrania, znalazło oparcie w treści materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, a kwestia oceny, czy upoważnienie to czyniło zadość wymogom formalnym związanym ze zwołaniem zebrania, leży poza sferą ustaleń Sądu i objęte jest zakresem oceny prawnej. Sąd Apelacyjny mając jednak na uwadze to, że zarzut ten mógłby odnieść skutek jedynie wtedy, gdy naruszenie takie mogło mieć wpływ na wynik sprawy zaznacza, że w jego ocenie nawet w przypadku przyjęcia, że zawiadomienie o zebraniu zostało dokonane w sposób niewłaściwy stoi na stanowisku, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy, takie naruszenie nie mogło mieć wpływu na wynik głosowania, a co za tym idzie na wynik niniejszego postępowania. Tym samym rozważanie skuteczności zarzutów skierowanych przeciw ustaleniom faktycznym należało poprzedzić wyrażeniem oceny, co do wpływu ewentualnych uchybień formalnych na wynik sprawy. W świetle stanowiska ugruntowanego w doktrynie i orzecznictwie w sytuacji z jaką mamy do czynienia, gdy postępowanie w niniejszej sprawie nie wykazało, że ewentualne uchybienia miały lub mogły mieć wpływ na treść zaskarżonych uchwał, to nie ma podstaw do konstruowanych wobec zaskarżonych uchwał zarzutów formalnych. Jakkolwiek więc, nie ulega wątpliwości, że niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia, to w przypadku zarzutów formalnych, dotyczących procedury podjęcia uchwały, mogą one stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Skuteczne zatem powoływanie się na zarzuty formalne wymaga, poza wykazaniem ich zaistnienia, wykazania również, że gdyby nie miały one miejsca, kwestionowane uchwały takiej treści nie mogłyby zostać podjęte. Obowiązek wykazania, iż naruszenie przepisów dotyczących podejmowania uchwał mogło wpłynąć na treść podjętej uchwały, obciąża stronę wnoszącą o uchylenie uchwały, co wynika z art. 6 k.c. w zw. z art. 25 ust. 1 i art. 32 u.w.l. W ocenie Sądu Apelacyjnego strona powodowa nie podjęła próby by wpływ taki w najmniejszym stopniu wykazać, co skazywało jej wywody w tej mierze na niepowodzenie. Nie ulega wątpliwości, że liczba głosów oddanych za podjęciem uchwały stanowiła wymaganą większość, a stosunku tego nie mógł zmienić udział spółdzielni (notabene poinformowanej o odbywającym się zebraniu, co jest bezsporne). W zebraniu tym uczestniczyli właściciele 8 wyodrębnionych lokali reprezentujący łącznie 73,67 % udziałów w nieruchomości, głosujący za podjęciem przedmiotowych uchwał. Bardziej rygorystyczne stanowisko prezentowane przez powódkę w apelacji, nie znajduje uzasadnienia i przeciwko niemu przemawiają przede wszystkim względy związane z praktyką funkcjonowania wspólnot oraz związane istotą formalnych wymogów zwoływania zebrań, które mają na celu przede wszystkim zapewnienie właścicielom lokali dostatecznej możliwości wyrażenia woli, co w okolicznościach przedmiotowej sprawy miało miejsce (zob. wyrok Sądu Najwyższego, z 5 października 2011 r. w sprawie sygn. akt IV CSK 664/10 LEX nr 1129164). Tym samym podsumowując tą część rozważań wskazać należy, że zarzuty powódki związane z ewentualnymi uchybieniami formalnymi przy zwoływaniu zebrania, nie mogły odnieść zamierzonego skutku.

Podzielić również należy ocenę prawną jaką wyraził Sąd I instancji w zakresie w jakim przyjął, że zaskarżone uchwały są zgodne z prawem. W świetle art. 24¹ ust. zdanie pierwsze u.s.m., większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Argumenty skarżącej, że podjęte uchwały są niezgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa w tym art. art. 27 ust. 2 u.s.m. są pozbawione podstaw. W świetle przywołanego wyżej przepisu zarząd nieruchomością wspólną stanowiącymi współwłasność spółdzielni jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., choćby właściciele lokali nie byli członkami spółdzielni, jednak z zastrzeżeniem art. 24¹ i art. 26 u.s.m. Przepisów ustawy o własności

lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się, z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a, które stosuje się odpowiednio. Artykuł 27 ust. 2 u.s.m. dwukrotnie więc odwołuje się do art. 18 ust. 1 u.w.l., według którego właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Odpowiednie stosowanie art. 18 ust. 1 u.w.l. oczywiście nie może być rozumiane jako przyznanie właścicielom lokali uprawnienia do pozbawienia spółdzielni wykonywania zarządu nieruchomością wspólną w inny sposób niż wynikający z zastosowania art. 24¹ albo art. 26 u.s.m. Oznacza ono jedynie to, że zarząd nieruchomością wspólną jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony w rozumieniu art. 18 ust. 1 u.w.l. Jednakże zarząd przysługujący spółdzielni powstaje i jest wykonywany ex lege, podczas gdy zarząd powierzony według art. 18 ust. 1 u.w.l. powstaje i jest wykonywany na podstawie uchwały podjętej przez właścicieli lokali. W szczególności więc właściciele lokali w okresie wykonywania zarządu przez spółdzielnię nie mogą go powierzyć innej osobie dopóty, dopóki nie będą do nich stosowane przepisy ustawy o własności lokali na podstawie art. 24¹ albo art. 26 u.s.m. Skoro w okolicznościach przedmiotowej sprawy uchwałą nr (...)członkowie wspólnoty wymaganą większością głosów uchwalili, że w zakresie ich praw i obowiązków będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, to został spełniony warunek niezbędny do podjęcia uchwały o zmianie sposobu zarządu oraz w sprawie wyboru nowego zarządu, a kwestia dopuszczalności takiego wyboru nie budzi wątpliwości. W tym zakresie można również odwołać się poglądu wyrażonego w jednym z wyroków Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012r. sygn. V CSK 459/11, który w całości podziela Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie.

Wobec braku podstaw do zmiany rozstrzygnięcia w zakresie merytorycznym za prawidłowe należy uznać również orzeczenie o kosztach, które obciążają powódkę stosownie do wyniku postępowania.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki przyjmując za podstawę art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł Sąd mając na uwadze wynik tego postępowania, gdzie apelacja powoda została w całości oddalona. Wysokość wynagrodzenia ustanowionego dla strony pozwanej kuratora ustalił Sąd w oparciu o przepisy Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 13 listopada 2013r. w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej w zw. z §11 ust. 1 oraz §13 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Wynagrodzenie kuratora należało podwyższyć o podatek VAT.