

Sygn. akt I ACa 406/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska
Sędziowie:	SSA Grzegorz Krężolek (spr.) SSA Robert Jurga
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa H. K. (1)

przeciwko Wspólnocie (...) (...) położonej przy ulicy (...) w S.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 13 listopada 2015 r. sygn. akt I C 1222/15

1. oddala apelację;

2. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 270 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Grzegorz Krężolek SSA Barbara Górczanowska SSA Robert Jurga

Sygn. akt :I ACa 406/16

UZASADNIENIE

H. K. (1) , w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie(...) (...) przy ul. (...) w S. , domagał się uchylenia czterech uchwał podjętych na zebraniu członków Wspólnoty w dniu 16 lutego 2015r , oznaczonych numerami (...)z powodu ich niezgodności z prawem. Wnosił również o przyznanie na swoją rzecz kosztów procesu.

W motywach zgłoszonego żądania wskazał , że zebranie członków Wspólnoty zostało zwołane nieprawidłowo, w szczególności nie miał do tego właściwego upoważnienia właściciel firmy wykonującej faktyczny zarząd nieruchomością wspólną , M. W. (1).

W głosowaniu na uchwałami nie brała udziału , dysponująca znacznym , bo niemal 20 % udziałem w nieruchomości wspólnej , gmina S. albowiem osoba , która w jej imieniu oddała za nimi głos, nie była do tej czynności prawidłowo umocowana.

Ponadto powód podnosił , że oddający głos za uchwałami syn zmarłego właściciela jednego z lokali , S. G. , nie był do tego uprawniony albowiem nie były należycie wykazane jego prawa spadkowe po ojcu. Wszystkie te nieprawidłowości , zdaniem m H. K. (1) decydują o tym , że każda z podjętych w tych warunkach uchwał narusza prawo.

Odpowiadając na pozew strona przeciwna domagała się oddalenia powództwa oraz obciążenia przeciwnika procesowego kosztami sporu.

W motywach swojego stanowiska Wspólnota zaprzeczyła trafności wszystkich zarzutów na jakich opierała się konstrukcja żądania powoda.

Zaprzeczyła ażeby osoba oddająca głos w imieniu Gminy nie była ku temu upoważniona. W kwestii dotyczącej czynności jakie podejmował właściciel firmy prowadzącej administrację nieruchomości wspólnej , w ramach przygotowania zebrania na którym podjęto sporne uchwały, pozwana akcentowała to , iż były to jedynie czynności faktyczne , natury ściśle technicznej , a decyzja o zwołaniu zebrania , jego terminie oraz w zakresie [proponowanego porządku obrad, pochodziła od zarządu Wspólnoty.

Pozwana wskazywała również , że syn zmarłego właściciela lokalu nr (...) - S. G. - oddając głos za podjęciem objętych sporem uchwał reprezentował własne prawo albowiem uprzednio stał się już właścicielem tego lokalu.

Wyrokiem z dnia 13 listopada 2015r , Sąd Okręgowy w Kielcach :

- oddalił powództwo [pkt I],

- zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 197 złotych , tytułem zwrotu kosztów procesu. [pkt II sentencji orzeczenia].

Sąd I instancji ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia :

Właściciele lokali mieszkalnych położonych w S. przy ul. (...) , tworzą Wspólnotę (...) Jej członkowie powołali zarząd w osobach : M. C., P. P. i L. W..

W dniu 18 grudnia 2007r zarząd zawarł z M. W. (2), L. K. i C. J. - właścicielami firmy (...) w S. , umowę na podstawie której druga strona przyjęła na siebie obowiązki administratora nieruchomości wspólnej .

Realizując decyzję zarządu administrator , podejmując czynności natury faktycznej , związane z przygotowaniem zebrania członków Wspólnoty, ogłosił o jego terminie , miejscu i przedmiocie obrad , wystosowując zawiadomienia na piśmie do wszystkich uprawnionych do wzięcia w nim udziału.

Odbyło się ono w dniu 16 lutego 2015r , a jeden w właścicieli firmy administrującej , M. W. (3) objął, za zgodą obecnych, przewodniczenie zebraniu.

Wzięli w nim udział właściciele lokali reprezentujący łącznie 59, 33 % udziałów w tym, za pośrednictwem właściwie umocowanego przedstawiciela gmina S., dysponująca 19, 53 % udziałów. Na zebraniu podjęto cztery uchwały za którymi opowiedzieli się wszyscy obecni i głosujący. Były to :

Uchwała nr (...)w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za rok poprzedni , nr (...) w sprawie przyjęcia planu rzeczowo - finansowego na rok 2015r , nr (...) , w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną na ten rok oraz nr (...) , w sprawie określenia wysokości zaliczki na koszty remontów na 2015rok.

W ramach rozważań prawnych Sąd Okręgowy stanął na stanowisku , iż żaden z argumentów do jakich odwoływał się H. K. (1) nie może by wystarczającym dla uznania , iż żądanie uchylenia wszystkich uchwał podjętych w dniu 16 lutego 2015r jest usprawiedliwione.

W pierwszej kolejności Sąd wskazał , że powód nie zdołał dowieść , iż miały miejsce nieprawidłowości natury formalnej , dotyczące sposobu zwołania zebrania członków Wspólnoty , a tym bardziej aby uchybienia tego rodzaju, o ile miałyby miejsce , mogły mieć wpływ na treść podjętych uchwał , a tylko tego rodzaju współzależność mogłaby być podstawą do uznania żądania powoda za usprawiedliwione.

W tym kontekście Sąd zwrócił uwagę , że rola osób działających w ramach firmy (...) „ przy przygotowaniu zebrania odbytego 16 lutego 2015r , sprawdzała się wyłącznie do przedsięwzięcia czynności organizacyjno - technicznych a wola , w zakresie tak zwołania go , określenia czasu i miejsca jego odbycia oraz proponowanego porządku obrad pochodziła od zarządu Wspólnoty - organu do tego ustawowo upoważnionego.

W kwestii dotyczącej sposobu reprezentacji na zebraniu gminy S. oraz uprawnienia po stronie jej przedstawiciela do brania udziału w głosowaniu nad kwestionowanymi uchwałami , Sąd I instancji uznał , że umocowanie to zostało w sposób dostateczny przez stronę pozwaną w sporze wykazane.

Biorąc udział w głosowaniu w tym charakterze J. G. , była pełnomocnikiem gminy uprawnionym do udziału w zebraniu i oddania głosu , a dokument umocowujący ją do tego pozostawał w dyspozycji podmiotu prowadzącego administrację nieruchomości wspólnej.

Jako podlegający odparciu, ocenił także Sąd Okręgowy zarzut powoda dotyczący braku uprawnienia do brania udziału w zebraniu i głosowaniu nad uchwałami po stronie syna zmarłego właściciela lokalu nr (...) S. G..

W ocenie Sądu syn zmarłego jeszcze przed datą zebrania, uzyskał samodzielną legitymację do udziału w zebraniu i w akcie głosowania , a wynikała ona z faktu , że stał się właścicielem tego mieszkania.

Wobec bezzasadności zarzutów H. K. (1) , Sąd oceniając jego roszczenie jako bezzasadne , obciążył powoda także kosztami procesu , stosując , w tym zakresie wynikającą z przepisu art. 98 §1 i 3 kpc , regułę odpowiedzialności za wynik sprawy.

W apelacji od tego orzeczenia powód , obejmując jej zakresem całość rozstrzygnięcia, domagał się jego zmiany i uwzględnienia żądania w całości albo też wydania orzeczenia kasatoryjnego i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania .

Środek odwoławczy został oparty na następujących zarzutach :

- naruszenia prawa procesowego , w sposób mający istotny wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 §1 , wobec dokonania oceny zgromadzonych w sprawie dowodów, w sposób sprzeczny z regułami logiki i doświadczenia życiowego , w następstwie czego doszło do wyrażenia przez Sąd I instancji nietrafnej oceny , iż podniesione przez apelującego uchybienia nie miały wpływu na treść kwestionowanych przezeń uchwał,

- naruszenia prawa materialnego , tj art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o własność i lokali , w następstwie wyrażenia nietrafnego wniosku prawnego , iż zebranie członków Wspólnoty zostało zwołane prawidłowo mimo , że dokonał tego podmiot nieuprawniony , bo nie mający statusu zarządcy, w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy.

W uzasadnieniu apelacji powód w istocie powtórzył dotąd prezentowane stanowisko procesowe , dodatkowo wskazując na kolejne uchybienia formalne dotyczące sposobu zwołania zebrania w dniu 16 lutego 2015r oraz związane z dokumentowaniem jego przebiegu.

Jego zdaniem , w połączeniu z tymi na które powoływał się dotychczas , tym bardziej upewniają w tym , iż miały one wpływ na treść podjętych uchwał.

Uzasadniając odwołanie się do nowych uchybień na tym etapie postępowania, skarżący podnosił , że miał i nadal ma, utrudniany przez administratora , dostęp do dokumentów dotyczących nieruchomości wspólnej , co samo w sobie stanowi naruszenie jego uprawnień, jako członka Wspólnoty , wynikającego z normy art. 29 ust. 3 ustawy.

Strona pozwana domagała się oddalenia apelacji jako pozbawionej uzasadnionych podstaw oraz obciążenia powoda kosztami postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację , Sąd Apelacyjny rozważył :

Środek odwoławczy powoda nie jest uzasadniony i podlega oddaleniu. W szczególności nie można podzielić żądanego z zarzutów na jakich opiera się jej konstrukcja.

Zgodnie z utrwalonym i podzielanym przez skład Sądu Apelacyjnego rozpoznający sprawę , stanowiskiem Sądu Najwyższego, wypracowanym na tle wykładni normy art. 233 § 1kpc , opisującej instytucję swobodnej oceny zgromadzonych w sprawie dowodów przez Sąd rozstrzygający spór , skuteczne postawienie tego zarzutu wymaga od strony wykazania , w odniesieniu do zindywidualizowanych dowodów , na czym polega nieprawidłowość postępowania Sądu w zakresie tej oceny oraz opartych na niej konstatacji faktycznych doniosłych dla rozstrzygnięcia . W szczególności , w odwołaniu się do argumentów natury jurystycznej dłaczego dokonana ocena nie da się pogodzić z regułami doświadczenia życiowego i [lub] logicznego rozumowania.

Zważywszy na to , w jaki sposób H. K. (1) motywuje w apelacji ten zarzut , stwierdzić należy , że w jego ramach nie podejmuje on rzeczowej , opartej na wskazanych kryteriach polemiki z tą oceną i ustaleniami a ich krytyka z jego strony sprowadza się do przeciwstawienia im własnej wersji tychże, które uznaje za poprawne i odpowiadające rzeczywistemu stanowi rzeczy.

Tak motywowany zarzut z przyczyn wskazanych wyżej jako chybiony należy odeprzeć.

W tym kontekście należy również zawrócić uwagę , iż w ramach motywów apelacji H. K. (1) powołuje nowe okoliczności faktyczne opisujące inne [nowe] uchybienia proceduralne towarzyszące organizacji zebrania członków Wspólnoty na którym podjęte były kwestionowane uchwały , jak również odnoszące się do samego dokumentowania jego przebiegu , które , w jego ocenie [także] decydują o niezgodności tych uchwał z prawem.

W treści uzasadnienia apelacji jej autor nie wskazuje , w jaki sposób powoływane po raz pierwszy uchybienia miałyby wpływać na ich przyjęcie w brzmieniu określonym w ich tekście. Przede wszystkim jednak należy wskazać , że termin określony w art. 25 ust 1a/ termin w jakim można skutecznie zaskarżyć uchwałę Wspólnoty (...)jest terminem prekluzyjnym , który odnosi się nie tylko do samego uprawnienia strony legitymowanej czynnie do zakwestionowania jej ale także do zarzutów na jakich żądanie jej wyeliminowania z obrotu prawnego zostało oparte.

Wobec tego , zarzuty H. K. (1) , których nie powołał w treści pozwu , a [tym bardziej] , takie do których zdecydował się odwołać dopiero w środku odwoławczym , muszą zostać ocenione jako spóźnione [sprekludowane] i wobec tego takie , które wymykają się ocenie Sądów obu instancji z punktu widzenia ich doniosłości dla oceny zgodności uchwał Wspólnoty (...)z prawem , w ramach weryfikacji roszczenia powoda .

Nie można przy tym podzielić jego argumentacji zgodnie z którą nie mógł odwołać się do tych zarzutów wcześniej wobec niezawinionego przezeń braku dostępu do dokumentacji dotyczącej funkcjonowania Wspólnoty, spowodowanego działaniem administratora nieruchomości wspólnej . Braku takiego dostępu nie dowiódł , a nawet

nie uprawdopodobnił, co więcej, stanowisku powoda w tym zakresie przeczy treść korespondencji pomiędzy nim a przedstawicielem administratora z dnia 7 września 2015r / k. 37 akt /. Wynika z niej, że tego rodzaju dostęp do dokumentów był powodowi gwarantowany, chociaż nie w formie, która była przez niego aprobowana. Nie wynika z niej jednak potwierdzenie dla zasadniczej tezy H. K., że omieszkanie właściwego terminu w zgłaszaniu [kolejnych] zarzutów nastąpiło z przyczyn od niego niezależnych.

Odpierając zatem jako niezasadny zarzut procesowy naruszenia art. 233 §1 kpc, Sąd II instancji przyjmuje jako własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, uznając je za kompletne i niesprzeczne z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego

Nie ma racji powód także wówczas, gdy podnosi zarzut materialno prawny naruszenia art. 30 ust. 1 w zw z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, którego realizacji upatrywał apelujący w tym, iż zebranie członków Wspólnoty w dniu 16 lutego 2015r zostało zwołane przez nieuprawniony podmiot – zarządcę wykonującego jedynie czynności natury faktycznej związane z nieruchomością wspólną.

Stawiając ten zarzut autor apelacji pomija ustalony prawidłowo w sprawie fakt, że przedstawiciele firmy (...) „prowadzącej, na podstawie umowy cywilnoprawnej ze Wspólnotą jedynie administrację nieruchomości wspólnej, w ramach czynności organizacyjnych zmierzających do przeprowadzenia zebrania członków Wspólnoty w tym dniu, realizowali wolę zarządu strony pozwanej, obejmującą nie tylko samo zwołanie zebrania ale także miejsce i czas jego przeprowadzenia jak również proponowany porządek obrad.

Taką kwalifikację czynności jakie, w imieniu firmy administrującej, podejmował przed zebraniem M. W. (1), potwierdzili w zgodnych wzajemnie zeznaniach przesłuchani w sprawie członkowie zarządu Wspólnoty/ por . k. 55-56 akt, zapis dźwiękowy rozprawy z dnia 5 listopada 2015r, minuty 17 – 44 /.

Tym samym Sąd I instancji, wbrew stanowisku apelującego, trafnie przyjął, że zebranie zostało zwołane przez Zarząd strony pozwanej zgodnie z jego kompetencjami ustawowymi a nie, jak twierdził H. K. (1), nie upoważniony do tego zarządca nieruchomości wspólnej.

Uznając zatem za chybiony także i drugi z zarzutów apelacyjnych. Sąd II instancji podziela zapatrywanie prawne Sądu I instancji co do tego, że uczestniczący w zebraniu syn zmarłego właściciela jednego z lokali jako jego nowy, wykazany, właściciel dysponował samoistnym [własnym] uprawnieniem do tego udziału i oddania głosu podczas aktu głosowania nad negowanymi obecnie uchwałami. Aprobata ta odnosi się także do oceny Sądu Okręgowego w ramach której uznał, że pełnomocnik gminy S. był właściwie umocowany do tej reprezentacji i oddania głosu w jej imieniu.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny orzekł o oddaleniu apelacji, na podstawie art. 385 kpc w zw z art. 25 ust. 1i 1 a/ ustawy z dnia 24 czerwca 1994r O własności lokali [jedn. tekst DzU z 2015 poz.1892]

Orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd II instancji zastosował art. 98 §1 i 3 kpc i wynikającą z tej normy, w zakresie rozliczenia ich pomiędzy stronami, zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy.

Kwota należna z tego tytułu stronie pozwanej, od przegrywającego spór H. K. (3), odpowiada wynagrodzeniu profesjonalnego pełnomocnika procesowego Wspólnoty (...)

Została ona określona na poziomie dwukrotnej stawki minimalnej z uwagi na fakt, że żądaniem uchylenia były objęte cztery uchwały. Podstawą do oznaczenia tej stawki był §10 ust. 1 pkt 1 w zw z §12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 28 września 2002r [jedn. tekst DzU z 2013 poz.490]

SSA Grzegorz Krężolek SSA Barbara Górczanowska SSA Robert Jurga