

Sygn. akt I ACa 54/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Marek Boniecki (spr.)
Sędziowie:	SSA Zbigniew Ducki SSO del. Wojciech Żukowski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w D.**

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w K.

z dnia 12 września 2017 r. sygn. akt I C 1243/17

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Zbigniew Ducki SSA Marek Boniecki SSO (del.)Wojciech Żukowski

Sygn. akt I ACa 54/18

Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 18 października 2018 roku

Pozwem z dnia 11 maja 2017 r. powód Z. K. wniósł o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej (...) w D. z (...) w części dotyczącej wyboru członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej I. Ś. wobec niezgodności wyboru z przepisami prawa oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Na uzasadnienie swojego roszczenia podniósł, że I. Ś. nie jest właścicielem lokalu w pozwanej wspólnocie, jak również nie posiada licencji zawodowego zarządcy.

W piśmie procesowym z dnia 26 czerwca 2017 r. powód zarzucił dodatkowo, że głosowanie dnia (...) odbyło się bez sporządzenia listy do głosowania, co skutkowało dokonaniem wadliwego wyboru. Uchwała nie została podpisana przez przewodniczącego zebrania W. S.. Przez długi czas po zebraniu nie sporządzono protokołu zebrania. Jak się później okazało, po odczytaniu pełnego tekstu uchwały przez I. Ś. dokument zawierał postanowienia, które nie były przedmiotem głosowania i które zostały wprowadzone przez nowy zarząd. Ostatecznie powód wniósł o uchylenie uchwały z dnia (...) w całości.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania. Podniosła, że przepis, na którym oparte jest powództwo, tj. art. 189 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie obowiązuje, gdyż został uchylony.

Wyrokiem z dnia 12 września 2017 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił powództwo, a w punkcie II zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił stan faktyczny szczegółowo zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z którego to uzasadnienia wynika, że w dniu (...) odbyło się roczne zebranie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z zawiadomieniem o terminie zebrania porządek zebrania obejmował: otwarcie zebrania, wybór przewodniczącego i protokolanta zebrania, sprawozdanie zarządu z działalności za (...), podjęcie uchwały w sprawie (...), podjęcie uchwały w sprawie (...), zatwierdzenie planu (...), sprawy różne. W skład zarządu wspólnoty w dniu zebrania wchodził: Z. K. i W. S.. W trakcie zebrania w związku z nieudzieleniem zarządowi absolutorium, dotychczasowi członkowie zarządu złożyli rezygnację. Został zgłoszony przez właścicieli wniosek o powołanie nowego zarządu. Na kandydatów do zarządu zgłoszeni zostali I. Ś. i K. G.. Za podjęciem uchwały o wyborze nowego zarządu głosowało(...) właściciele lokali, posiadających około 64% udziału w nieruchomości wspólnej. Po zebraniu sporządzona została na piśmie uchwała nr (...)z dnia (...), zgodnie z którą: „1. Wybiera się Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w D. w składzie: K. G., I. Ś.. 2. Umowy, akty oraz pełnomocnictwa i dokumenty finansowe podpisują w imieniu wspólnoty: K. G., Ś. I.”. Nad uchwałą głosowano udziałami. Za uchwałą głosowało (...)właściciele lokali posiadających około 64% udziałów. Uchwała została podpisana przez członków zarządu Wspólnoty: K. G. i I. Ś.. Protokół zebrania wspólnoty został sporządzony i podpisany przez I. Ś., protokolanta zebrania. Przewodniczący zebrania W. S. odmówił podpisania protokołu.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym, po dokonaniu analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne. Sąd wywiódł, że bezspornie I. Ś. nie jest właścicielem lokalu, jednak w świetle obowiązujących przepisów fakt ten nie wyłącza jej z grona osób, które mogą być wybrane na członka zarządu wspólnoty. Jest ona zorientowana w sprawach i problemach wspólnoty, uczestniczy jako pełnomocnik właściciela w zebraniach i od kilku lat zamieszkuje na terenie wspólnoty. Powód nie wykazał, że wybór I. Ś. na członka zarządu wspólnoty pozostaje sprzeczny z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością lub narusza interesy pozwanej. Konieczność wyboru nowego zarządu wyłoniła się nagle podczas zebrania w dniu(...)r. i nie mogła być objęta porządkiem obrad. Powód nie wykazał, jaki wpływ na wynik głosowania miało nieobjęcie wyboru nowego zarządu w porządku obrad, jak również nie wykazał jaki wpływ na głosowanie miał sposób jego przeprowadzenia. Forma głosowania nie jest uregulowana przepisami prawa, właściciele mogą zatem głosować w każdej formie pozwalającej na złożenie oświadczenia woli w głosowanym przedmiocie. Również treść samej uchwały może zostać spisana już po zebraniu, ponieważ stanowi to wyłącznie czynność techniczną. Odnośnie do punktu (...) uchwały z (...) Sąd wskazał, że uchwała w tym zakresie nie istnieje, ponieważ nie była przedmiotem głosowania na zebraniu. I. Ś. przyznała, że zapis został dodany później w celu złożenia przez zarząd wzorów podpisów w banku. Ocena, czy uchwała w części, w której stwierdzono jej nieistnienie jest zgodna z prawem pozostaje bezprzedmiotowe. Zaskarżenie może objąć jedynie uchwałę istniejącą.

Powód wniósł apelację, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez uchylenie uchwały pozwanej z dnia (...)Orzeczeniu zarzucił:

1. naruszenie art. 233 §1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i wyprowadzenie z jego analizy mylnych wniosków poprzez uznanie wyjaśnień przedstawicielki pozwanej I. Ś., że potrzeba wprowadzenia zapisu w pkt(...) uchwały z dnia (...)nastąpiła w celu umożliwienia działania Wspólnoty, złożenia przez zarząd wzorów podpisu w Banku;
2. naruszenie art. 191 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie złożonego w dniu 7 lipca 2017 r. przez powoda pozwu o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...)z dnia (...)i wniosku o łączne rozpoznanie;
3. pozostawienie w treści uchwały nr (...)zapisu punktu (...) o treści szkodliwej, mogącej naruszać interes powoda, jak też innych właścicieli tworzących nieruchomości wspólną;
4. naruszenie praw powoda przez uniemożliwienie precyzyjnego wypowiedzania się w trakcie rozprawy powodowi oraz W. S., świadkowi zgłoszonemu przez powoda;
5. naruszenie praw powoda poprzez prowadzenie rozprawy tak w dniu 26 czerwca 2017 r., jak też i w dniu 29 sierpnia 2017 r. przy wykorzystaniu przekazanego przez pozwaną dokumentów uchwał nr (...)i (...), obydwu z dnia 26 maja 2017 r., a jednocześnie przy odmówieniu dołączenia do toczącej się rozprawy złożonego przez powoda w dniu 7 lipca 2017 r. pozwu o ustalenia nieistnienia uchwały nr (...);
6. przesłuchanie w charakterze świadka K. G., który w okresie od (...) do (...)był członkiem zarządu wspólnoty;
7. odmowę uwzględnienia wniosku powoda z dnia 26 czerwca 2017 r. o udzielenie zabezpieczenia oraz nienadanie przez Sąd biegu złożonego na postanowienie z dnia 11 lipca 2017 r. o odmowie udzielenia zabezpieczenia zażalenia;
8. błędne umieszczenie w uzasadnieniu wyroku treści „w dniu (...) na Zebraniu wspólnoty pani I. Ś. odczytała pełną treść uchwały z dnia (...)gdy faktycznie na wniosek właścicieli I. Ś. odczytała pełną treść uchwały nr (...)dopiero w dniu (...)

Powód jako błędne uznał nieuwzględnienie jego stanowiska w części odnoszącej się do tego, że I. Ś., członek zarządu pozwanej przez swoje dotychczasowe działania na szkodę właścicieli lokali nie daje gwarancji racjonalnego gospodarowania nieruchomością wspólną, w skład której wchodzi około 44 % udziałów Gminy D. oraz że I. Ś. posiadając szeroki zakres upoważnień do zarządzania lokalem, w którym zamieszkuje, niejako sama spowodowała zadłużenie tego lokalu.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy prawidłowo, z poszanowaniem reguł wyrażonych w przepisie art. 233 § 1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, co sprawiło, że Sąd Apelacyjny przyjął go za własny.

Powód zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. wiązał jedynie z tym, że Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne zeznania I. Ś. co do przyczyn późniejszego ujęcia w uchwale pkt. (...). Okoliczność ta pozostaje jednak całkowicie nieistotna dla rozstrzygnięcia, albowiem Sąd Okręgowy przyjął, że w zakresie pkt.(...) uchwała w ogóle nie została podjęta, a zatem uznać należało ją za nieistniejącą. Z kolei stwierdzenie, jakoby I. Ś. miała odczytać treść uchwały (...) nie dotyczyło ustaleń Sądu lecz omyłkowego zaprezentowania stanowiska procesowego powoda, co jednak pozostało bez wpływu na rozstrzygnięcie.

Szczególnego podkreślenia wymaga, że powód w złożonym pozwie dochodził jedynie stwierdzenia niezgodności z prawem uchwały z dnia (...) Uchwałę z (...) nr (...) powód również zaskarżył, lecz w przedmiocie tej uchwały toczyło się odrębne postępowanie, a kwestie związane z prawidłowością jej podjęcia nie były przedmiotem niniejszego postępowania. Zarzuty zawarte w apelacji, a odnoszące się do uchwały nr (...) nie miały zatem wpływu na ustalenie prawidłowości orzeczenia Sądu I instancji.

Zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 191 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie złożonego przez powoda dnia 7 lipca 2017 r. pozwu pozostaje oczywiście chybiony. Powód w pozwie z dnia 8 czerwca 2017 r. dochodził stwierdzenia nieważności uchwały z dnia (...) Dnia 8 czerwca 2017 r. wniósł nowy pozew, dochodząc innego roszczenia, tj. ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) z dnia (...) Powód nie dochodził zatem jednym pozwem dwóch roszczeń, nie rozszerzył również w toku postępowania powództwa, lecz wniósł nowy, odrębny pozew, w którym zgłosił inne roszczenie. Sąd I instancji prawidłowo uznał, że przedłożenie w toku postępowania odpisu pozwu o stwierdzenie nieistnienia uchwały (...) ma charakter wyłącznie dowodowy, a powód usiłował wykazać, że dąży również do podważenia innej uchwały. Co więcej sprawa w przedmiocie uchwały (...) została już rozstrzygnięta. Sąd ma możliwość połączenia do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia (art. 219 k.p.c.), lecz jest to czynność wyłącznie techniczna, a sam wniosek strony w tym zakresie nie obciąża Sądu do automatycznego jego uwzględnienia.

Bezasadne okazały się również pozostałe zarzuty o charakterze proceduralnym.

Odnosnie do przesłuchania powoda oraz świadka W. S. skarżący nie wskazał, jakie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia nie zostały wyjaśnione z uwagi na rzekomą wadliwość przeprowadzenia dowodu przez Sąd. Przede wszystkim jednak twierdzenia powoda w tym zakresie pozostały gołosłowne. Nie było też przeszkód do przesłuchania K. G. w charakterze świadka, skoro w dniu przeprowadzenia tego dowodu, nie był on już członkiem zarządu wspólnoty.

Powód podnosił w apelacji również zarzut odmowy uwzględnienia jego wniosku o udzielenie zabezpieczenia. Jednak wniosek ten został przez Sąd I instancji rozpoznany, a następnie Sąd Apelacyjny postanowieniem z dnia 9 stycznia 2018 r. zażalenie powoda oddalił (sygn. akt I ACz 2160/17). Kwestia udzielenia zabezpieczenia została już zatem prawomocnie rozstrzygnięta.

Wnosząc o stwierdzenie nieważności wyboru I. Ś., powód oparł swoje roszczenie na uchylonym, a zatem nie obowiązującym już art. 189 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 121). Przepis ten został uchylony na mocy ustawy z dnia 13 czerwca 2013 r. o zmianie ustaw regulujących wykonywanie niektórych zawodów – art. 8 pkt 14 (Dz. U. z 2013 r., poz. 829). Po dniu 1 stycznia 2014 r. nieruchomości wchodzące w skład zasobu nie muszą już być zarządzane przez osoby posiadające licencję. Niezależnie od tego możliwość powołania do zarządu wspólnoty na podst. art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 716, dalej – u.w.l.) osoby niebędącej właścicielem lokalu i nieposiadającej licencji istniała również w czasie, gdy obowiązywał art. 189 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na co wskazuje przykładowo powołana przez skarżącego w pozwie uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 96/11. Powód odniósł się do cytowanego orzeczenia pobieżnie i wyrywkowo, co skutkowało przeinaczeniem sensu uchwały, jak również nie wziął pod uwagę zmiany stanu prawnego, jaka nastąpiła pomiędzy dniem wydania uchwały a dniem wniesienia pozwu.

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 (art. 25 ust. 1 u.w.l.). Niezgodność z prawem to sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa i może ona wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały przy czym zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały, tj. spowodowała, że treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Pojęcie „interesów” na gruncie art. 25 u.w.l. rozumiane jest szeroko, jako czyjeś dobro, czyjaś korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu cytowanego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle

zasad współżycia społecznego. Ocena, czy skarżona uchwała narusza słusne interesy właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych danej sprawy. Dla przyjęcia, że istnieją przesłanki do uchylenia danej uchwały musi istnieć, co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Wówczas spór sprowadza się do rozstrzygnięcia konfliktu pomiędzy dobrem wspólnoty a dobrem jej indywidualnego członka. Obowiązek podania przyczyn, dla których zaskarżona uchwała ma ulec uchyleniu oraz ich udowodnieniu obciąża powoda (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 listopada 2017 r., I ACa 435/17, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 7 listopada 2017 r., I ACa 340/17).

Sąd Apelacyjny nie stwierdził wystąpienia takich błędów proceduralnych w wyborze I. Ś., które mogłyby skutkować nieważnością uchwały w tej części. Podczas zebrania dnia(...)w sposób nieoczekiwany i nagły, członkowie zarządu zrezygnowali z pełnienia funkcji. Wspólnota była zatem zobowiązana do wyboru nowego zarządu (art. 20 ust. 1 u.w.l.). Mogli wybrać zarząd jedno lub wieloosobowy. Prawdłowo Sąd I instancji wywiódł, że wybór nowego zarządu nie mógł być objęty porządkiem obrad wcześniej sporządzonym, a powód nie wykazał wpływu powyższej sytuacji na podjęcie uchwały. Przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują obowiązku uprzedniego sporządzenia wyczerpującego porządku obrad, a zbieranie głosów może mieć miejsce podczas zebrania, a także poza nim, tj. w drodze indywidualnego ich zbierania przez zarząd (art. 23 ust. 1 u.w.l.). Zatem nawet gdyby do zebrania dnia(...) nie doszło pozwana mogłaby podjąć uchwałę.

Powód nie wykazał, że wybór I. Ś. na członka zarządu pozwanej narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Jak wyżej wskazano, fakt, że nie jest ona właścicielem lokalu wspólnoty ani nie posiada licencji zarządcy samo w sobie nie stanowi przeszkody do skutecznego jej wybrania do zarządu. Skuteczne zakwestionowanie uchwały z dnia (...) wymagałoby, aby powód wykazał wystąpienie innych przyczyn, które są sprzeczne z prawidłowym zarządzeniem, interesem właściciela, czemu jednak nie podołał. Zadłużenie lokalu, który zajmuje I. Ś. nie pozwala na automatyczne przyjęcie, że nie daje ona gwarancji prawidłowego wykonywania powierzonych funkcji. Apelujący nie wykazał, na jakiej podstawie prawnej zamieszkuje w lokalu, jaki stosunek prawny łączy ją z właścicielem i czy na mocy tego stosunku prawnego jest ona zobowiązana do zapłaty czynszu na rzecz wspólnoty. Apelujący nie udowodnił zatem, że zadłużenie lokalu stanowi okoliczność wynikającą z zaniedbań I. Ś.. Co jednak najważniejsze, zarzut dotyczący zadłużenia lokalu zajmowanego przez I. Ś. nie został wyartykułowany procesowo w sposób, który mógłby stanowić podstawę do uchylenia uchwały, a nadto nie został zgłoszony w pozwie, co ma istotne znaczenie z punktu widzenia art. 25 ust. 1a u.w.l. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 13 lipca 2016 r., I ACa 406/16).

Należy również zauważyć, że jeżeli okaże się, że zarząd błędnie wykonuje swoją funkcję, to dla właścicieli lokali przewidziano możliwość reakcji i roszczenie o ustanowienie zarządcy przymusowego (art. 26 ust. 1 u.w.l.).

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 wyroku na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podst. art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz § 10 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 265).

SSA Zbigniew Ducki SSA Marek Boniecki SSO Wojciech Żukowski