

Sygn. akt I ACa 792/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel
Sędziowie:	SSA Maria Kus-Trybek <u>SSA Jerzy Bess</u>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa B. B. i M. B.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 28 marca 2012 r. sygn. akt I C 1287/11

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 360 zł tytułem kosztów procesu;

2. zasądza od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 470 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 792/12

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 marca 2012 r. sygn. akt I C 1287/11 uchylił uchwałę nr 7 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. podjętą w dniu 19 marca 2011 r. oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy m.in. ustalił, że zaskarżona uchwała została podjęta na zebraniu sprawozdawczym z działalności zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Wspólnoty w dniu 19 marca 2011 r.

W trakcie tego zebrania podjęto uchwałę nr 5, zgodnie z którą pozwana Wspólnota wyraziła z dniem 19 marca 2011 r. zgodę na wprowadzenie monitoringu, uchwałę nr 6, na podstawie której Wspólnota postanowiła podjąć niezwłocznie

działania zmierzające do upoważnienia Zarządu do zawarcia konkretnej umowy o świadczenie usługi monitoringu oraz uchwałę nr 7, zgodnie z którą do czasu upoważnienia Zarządu do zawarcia konkretnej umowy o świadczenie usługi monitoringu, o której mowa w uchwale nr 6 – Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) wyraziła wolę kontynuowania świadczenia na jej rzecz tej usługi na dotychczasowych warunkach, a tym samym potwierdziła i zatwierdziła podejmowane przez Zarząd w latach ubiegłych czynności związane z wprowadzeniem, zainstalowaniem i funkcjonowaniem systemu na nieruchomości wspólnej wokół budynku.

W motywach rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał, że zasadne jest stanowisko Wspólnoty Mieszkaniowej, iż monitoring zapewnia bezpieczeństwo i należy chronić nieruchomość, a więc zaskarżona uchwała została podjęta w interesie właścicieli nieruchomości. W uzasadnieniu wyrażono także pogląd, że wprowadzenie monitoringu, jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, wymagało uprzedniego podjęcia uchwały w trybie art. 22 ust. u.w.l. Dopiero w dniu 19 marca 2011 r., a więc w dniu, w którym podjęto zaskarżoną uchwałę, właściciele lokali zezwolili na podejmowanie działań w zakresie wprowadzenia monitoringu, a zatem wcześniejsze naliczenie opłat za monitoring nie miało podstawy prawnej i nie powinno mieć miejsca. Postępowanie zarządcy w tym przedmiocie było więc nieprawidłowe i nic nie wskazuje, aby należycie dbając o interesy wspólnoty, dokonał zebrania i porównania ofert monitoringu dostępnych na rynku, tak, aby wybrać najkorzystniejszą. Dodatkowo wskazano, że przepis art. 25 u.w.l. ma za zadanie chronić również interesy mniejszości, czy nawet pojedynczych właścicieli. Stanowisko przeciwne powodowałoby, iż art. 25 ust. 1 in fine u.w.l. stanowiłby normę pustą.

Ponadto Sąd Okręgowy zważył, że w sprawach toczących się przed Sądem Okręgowym w Krakowie pod sygn. akt I C 1553/09 oraz I C 1099/10 pomiędzy tymi samymi stronami uchylono uchwały dotyczące kosztów monitoringu i z tego powodu - zdaniem Sądu I Instancji - również zaskarżona uchwała w niniejszej sprawie winna być uchylona, ponieważ „dotychczasowe warunki świadczenia monitoringu” - są sprzeczne z interesami powodów oraz niezgodne z prawem.

Strona pozwana zaskarżyła niniejszy wyrok w całości, zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania w postaci:

a. art. 217 § 1 poprzez niezasadne oddalenie wniosków dowodowych strony pozwanej, co doprowadziło do błędnych i niepełnych ustaleń stanu faktycznego mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy,

b. art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego,

c. art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 8 Konstytucji RP – poprzez nieprzytoczenie podstawy prawnej wyroku i nie wyjaśnienie jej,

d. art. 316 § 1 k.p.c. - poprzez oparcie rozstrzygnięcia bez ustalenia stanu faktycznego istniejącego w dniu wydania wyroku,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci:

a. art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali - poprzez jego błędne zastosowanie, to jest uchylenie uchwały pomimo niezastnienia przesłanek warunkujących dopuszczalność wydania takiego orzeczenia,

i na tej podstawie wniosła o:

zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych

ewentualnie o:

uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie Sądowi Okręgowemu sprawy do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Powodowie wniesli o oddalenie apelacji, obciążenie strony pozwanej kosztami postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest zasadna. Co do zasady należy zgodzić się z zarzutem apelacji naruszenia przez Sąd Okręgowy normy art. 22 ust 2 i 3 pkt 3 ustawy o własności lokali, w przedmiocie oceny prawnej zaskarżonej uchwały. W istocie Sądy już dwukrotnie uchylały uchwały rzeczonyj Wspólnoty dotyczące monitoringu, jednak obydwaj wyroki dotyczyły uchwał mających skutkować na przyszłość, o brzmieniu: „Wspólnota Mieszkaniowa uchwała plan gospodarczy na rok 2009 (lub 2010) oraz stawki opłat obowiązujące od 1.01.2009 (lub 2010) stanowiące załącznik do niniejszej uchwały.” Wyroki uchylały uchwały w zakresie dotyczącym planu gospodarczego na rok 2009 (lub 2010) oraz stawek opłat obowiązujących od 1.01.2009 (lub 2010) w pozycjach: „przychody monitoringu”, „koszty monitoringu”, „stawka miesięczna 35zł/mieszkanie”.

W tamtych sprawach Sądy uznały, że podstawą do przyjęcia uchwały dotyczącej planu finansowego na dany rok w zakresie monitoringu winna być uchwała wyrażająca zgodę na zawarcie przez zarząd umowy o monitoring.

W tym kontekście należy zwrócić uwagę, iż uchwała nr 7 będąca przedmiotem zaskarżonego rozstrzygnięcia ma zgołą inną treść, niż uchwały, które zostały uprzednio uchylone przez Sądy. Współwłaściciele zawarli w niej wolę, aby do czasu zawarcia „konkretnej umowy o świadczenie usługi monitoringu” usługi te były świadczone na dotychczasowych warunkach. Oznacza to, iż mając pełną świadomość tego, jaki podmiot i na jakich warunkach świadczy przez cały czas usługi monitoringu, współwłaściciele zadecydowali, że ich wolą jest, aby w trakcie określonego uchwałą czasu usługi te były świadczone na dotychczasowych warunkach. Przesłanki, które zadecydowały zatem o uchyleniu poprzednio zaskarżonych uchwał w ich ograniczonych zakresach, nie są tożsame, bądź w niniejszej sprawie nie występują. Co za tym idzie brak jest podstaw do automatycznego uchylenia zaskarżonej uchwały.

Stąd w ocenie Sądu Apelacyjnego odwoływanie się do ocen prawnych sformułowanych na gruncie uchwał o innej treści, celem weryfikacji uchwały, która została podjęta właśnie celem wykonania tamtych wyroków - podjęcia uchwały wprowadzającej monitoring, należy poprzedzić pewnymi założeniami.

Po pierwsze zaskarżona uchwała została przyjęta zgodnie z art. 22 ust. 2 i 23 ustawy o własności lokali. Jest ona oświadczeniem woli wspólnoty, które jest formułowane w formie uchwały przyjmowanej większością udziałów. Jest ona zatem wyrazem woli stosownej większości członków wspólnoty, którzy uznali za właściwe wprowadzenie monitoringu na określonych zasadach, do czasu, gdy zostanie wyłoniony usługodawca w sposób określony w uchwałach nr 5 i 6. Oznacza to, że wbrew twierdzeniom powoda, nie ma tu sprzeczności pomiędzy uchwałami nr 5 i 6, a zaskarżoną uchwałą nr 7. Wręcz przeciwnie, można stwierdzić, że uchwała nr 7 jest konsekwencją przekonania Wspólnoty wyrażonej w w/w uchwałach o konieczności wprowadzenia monitoringu. Podjęcie tych uchwał jest też świadectwem konieczności zachowania określonej procedury wskazanej w w/w wyrokach.

Po drugie należy zauważyć, że wbrew twierdzeniom powodów, zaskarżona uchwała nr 7 w swej treści nie odnosi się do usankcjonowania praktyki mającej miejsce przed dniem jej podjęcia, to jest przed dniem 19.03.2011 r., lecz na przyszłość i to na czas ściśle określony, to jest do czasu upoważnienia Zarządu do zawarcia konkretnej umowy o świadczenie usługi monitoringu, o której mowa w uchwale nr 6. Natomiast uwagi odnoszące się do okresu wcześniejszego odnoszą się co do zasady do warunków technicznych na jakich ma system funkcjonować w tym okresie przejściowym.

Odnosząc się do wskazanej przez Sąd Okręgowy przesłanki, że „dotychczasowe warunki świadczenia monitoringu” - są sprzeczne z interesami powodów oraz niezgodne z prawem należy wskazać, że w istocie jest to zarzut naruszania zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. W tym zakresie Sąd Okręgowy uznał, że postępowanie zarządcy w tym przedmiocie było nieprawidłowe i nic nie wskazuje, aby należycie dbając o interesy wspólnoty, dokonał zebrania i porównania ofert monitoringu dostępnych na rynku, tak, aby wybrać najkorzystniejszą.

Jednakże w ocenie Sądu Apelacyjnego na obecnym etapie, to jest okresu przejściowego określonego zaskarżoną uchwałą nr 7, nie tylko najniższa cena usługi monitoringu decyduje o prawidłowym zarządzaniu nieruchomością wspólną, ale również i inne okoliczności, które trafnie powołuje apelujący. Przede wszystkim wolą członków Wspólnoty wyrażonej w niezaskarżonej uchwale nr 5 i 6 jest wprowadzenie monitoringu. Zresztą wynika to wprost z rozważań prawnych Sądu Okręgowego, który stwierdził, że rozstrzygając w niniejszej sprawie, konieczne było ustalenie, czy w istocie doszło do naruszenia przepisów art. 25 u.w.l. i nie sposób zakwestionować stanowiska strony pozwanej, że monitoring zapewnia bezpieczeństwo i należyście chroni nieruchomość, a tym samym z tego punktu widzenia uchwała została podjęta w interesie właścicieli nieruchomości. O determinacji w tym zakresie członków wspólnoty świadczy też wynik głosowania za przedmiotową uchwałą, to jest przy głosowaniu 58 właścicieli o łącznym udziale 64,75 % głosów własności, oddano 56,88 % głosów za, przy 7,87 % głosów przeciw.

Niezależnie od tego należy też przytoczyć pogląd prawny wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13 stycznia 2011 r., I ACa 869/10, LEX nr 1120184, zgodne z którym: „Ewentualne naruszenie zasady wyrażonej w art. 22 u.w.l. przez zarząd przy zawieraniu umowy nie ma znaczenia dla oceny ważności podjętej uchwały przez właścicieli. W szczególności w ten sposób, że umowa została zawarta, przed rozstrzygnięciem tej kwestii w drodze uchwały właścicieli. Konsekwencje działania zarządu w warunkach, w jakich przekraczają oni swoje kompetencje może skutkować jedynie ich odpowiedzialnością, a nie prowadzić do uchylenia uchwały właścicieli”.

Tak więc w ocenie Sądu Apelacyjnego apelacja strony pozwanej okazała się zasadna i dlatego orzeczono jak w pkt 1 sentencji na mocy art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono jak pkt 2 sentencji według zasady odpowiedzialności za wynik postępowania określonej w art. 98 § 1 k.p.c. Na zasądzoną kwotę 470 zł składa się opłata od apelacji w wysokości 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 270 zł, zgodnie z § 2 ust 1 i 2, § 10 ust 1 pkt 21 oraz § 12 ust 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., nr 163 poz. 1349).