

Sygn. akt I A Ca 180/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Janusz Leszek Dubij (spr.)
Sędziowie	:	SA Małgorzata Dołęgowska SO del. Przemysław Jagosz
Protokolant	:	Iwona Aldona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **I. T. i G. T.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w E.**

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji **pozwanej**

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 14 grudnia 2012 r. sygn. akt I C 130/12

zmienia zaskarżony wyrok i oddala powództwo.

UZASADNIENIE

Powodowie I. T. i G. T. wnosili o uchylenie uchwał nr (...) oraz nr (...) z dnia 10 grudnia 2011 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w E. oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazywali, że uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także jest niezgodna z prawem. Natomiast w toku postępowania powoływali się na okoliczność, iż została ona podjęta z naruszeniem art. 18 ust. 2a u.w.l. Odnosząc się zaś do uchwały nr (...) z dnia 10 grudnia 2011 r. wskazywali, iż jest ona bezpośrednio związana z uchwałą nr (...), której ewentualne uchylenie przesądzi o konieczności uchylenia również tej uchwały.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w E. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu. Podnosiła, że zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 10 grudnia 2011 r. nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a powodowie nie sprecyzowali, na czym konkretnie owo

naruszenie miałyby polegać. Nadto powodowie nie mogą skutecznie powoływać się na naruszenie art. 18 ust. 2a u.w.I. z uwagi na prekluzję ustanowioną w art. 25 ust 1a u.w.I. Wskazywali również, że zaskarżona uchwała nr (...) nie jest sprzeczna z prawem.

Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Suwałkach uchylił w całości uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w E. (pkt I); uchylił w całości uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w E. (pkt II) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego (pkt III).

Wydanie powyższego wyroku poprzedziły następujące ustalenia faktyczne oraz ocena prawna dokonana przez Sąd Okręgowy:

Powodowie są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku położonym przy ul. (...) w E., wchodzącego w skład pozwanej Wspólnoty. Uchwałą nr (...) z dnia 10 grudnia 2011 r. właściciele lokali wchodzących w skład (...) podjęli decyzję o odwołaniu uchwały z dnia 10 grudnia 2010 r. w sprawie pozostawienia zarządu częścią wspólną nieruchomości (...) w L. oraz odwołali zarząd Wspólnoty powołany uchwałą nr (...) z dnia 5 listopada 2011 r. Ponadto dokonali wyboru jednoosobowego zarządu w osobie A. K., zamieszkałego w L. przy ulicy (...). Za uchwałą głosowało 56,01% udziałów, przy czym nikt nie głosował przeciwko uchwale, jak również nikt nie wstrzymał się od głosu. W tym samym dniu podjęto kolejną uchwałę nr (...) w przedmiocie ustalenia miesięcznej stawki wynagrodzenia Zarządu, przy czym uchwała ta została również podjęta większością głosów. Do dnia 5 listopada 2011 r. wspólnotą zarządzał dotychczasowy właściciel (...) w L., który wyodrębniał poszczególne lokale w drodze umów sprzedaży. W dniu 5 listopada 2011 r. właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w E. podjęli uchwałę nr (...) w przedmiocie wyboru Zarządu w osobach: I. T., T. T., R. W. i H. Z.. W dniu 12 marca 2012 r. powyższą uchwałę (...) w L. zaskarżyła, żądając w powództwie wniesionym do Sądu Okręgowego w Lublinie jej uchylenia.

W zaistniałym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał wniesione powództwo za zasadne.

Sąd zgodził się ze stanowiskiem powodów, którzy twierdzili, iż zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 10 grudnia 2011 r., jest niezgodna z przepisami prawa, natomiast za nieprzekonujące uznał ich twierdzenia o naruszeniu przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Wskazał, że powodowie nie udowodnili naruszenia tych zasad, zaś podnoszona przez nich bezsporna okoliczność, dotycząca zamieszkiwania sprawującego jednoosobowy zarząd A. K. w L., sama przez się nie może przesądzać o nieprawidłowym zarządzaniu.

Odnosząc się natomiast do twierdzeń powodów, iż zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 10 grudnia 2011 r. jest niezgodna z przepisami prawa, odwołał się do art. 18 ust. 1 u.w.I., zgodnie z którym sposób zarządu nieruchomością wspólną może zostać określony przez właścicieli lokali w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego.

Wskazał, że zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną jest dopuszczalna niezależnie od tego, czy zarząd ten został wcześniej określony w wymagającej jednomyślności umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, czy też w umowie późniejszej. Wymaga to jednak podjęcia uchwały Wspólnoty zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a u.w.I.). Podkreślił, że dochowanie tego ostatniego wymogu jest obligatoryjne, bowiem niezachowanie formy aktu notarialnego w wypadku uchwały zmieniającej dotychczasowy sposób zarządu nieruchomością wspólną sprawia, że jest to, według określenia z art. 25 ust. 1 ustawy z 1994 r. o własności lokali, uchwała „niezgodna z przepisami prawa”, która podlega zaskarżeniu w trybie i w terminie, o jakich mowa w art. 25 ust. 1 i 1a tej ustawy. Sąd nie podzielił przy tym stanowiska pozwanej, zgodnie z którym powodowie powinni być pozbawieni możliwości skutecznego powoływania się na naruszenie przez pozwaną art. 18 ust. 2a u.w.I., z uwagi na prekluzję ustanowioną w art. 25 ust 1a u.w.I. Podkreślił, że wskazanie przez stronę jednej z czterech podstaw uchylenia uchwały, o których mowa w art. 25 ust 1 u.w.I., nie oznacza, że sąd nie może uwzględnić powództwa z innej, przewidzianej w tym przepisie, gdy nie podzieli poglądu wyrażonego przez stronę co do przyczyn jej uchylenia. Powołał się przy tym na wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 26 stycznia 2009 r. w sprawie I ACa 1169/08, który stwierdził, że przepis art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24

czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 ze zm.) nie wprowadza, w ramach wskazanej w pozwie podstawy zaskarżenia, prekluzji w zakresie możliwości podnoszenia zarzutów na uzasadnienie skuteczności powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej wniesionego w ustawowym terminie.

Podzielił również stanowisko powodów wskazujących na niezgodność z prawem uchwały nr(...), mocą której pozwana Wspólnota odwołała uchwałę z dnia 10 grudnia 2010 r. w sprawie pozostawienia zarządu częścią wspólną nieruchomości (...) w L.. Istotnie bowiem uczyniono to w sytuacji, gdy uchwała ta nie funkcjonowała już w obrocie prawnym z uwagi na fakt uprzedniego podjęcia przez pozwaną w dniu 5 listopada 2011 r. uchwały nr (...) w przedmiocie wyboru nowych członków Zarządu. Uchyleniu podlegała również zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 10 grudnia 2011 r., ustalająca miesięczną stawkę zarządu w kwocie brutto 0,70 zł. Uchwała ta jako bezpośrednio związana z uchwałą nr (...) i będąca jej konsekwencją podlegała również uchyleniu w oparciu o art. 25 ust. 1 u.w.l.

O kosztach Sąd postanowił na zasadzie art. 98 k.p.c.

Z wyrokiem Sądu Okręgowego w całości nie zgodziła się pozwana, która w swojej apelacji zanegowała ustalenia oraz ocenę prawną Sądu I instancji i w oparciu o powyższe domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenia od powodów na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje według norm przepisanych.

Powodowie w odpowiedzi na apelację pozwanej wnosili o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej zasługiwała na uwzględnienie.

Wynikające z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. 2000 r. nr 80 poz. 903 ze zm.) uprawnienie każdego z właścicieli lokali do zaskarżenia uchwały wspólnoty jest jednym z elementów uprawnień współwłaścicieli do sprawowania zarządu. Tym niemniej skuteczność tego żądania uzależniona jest od wykazania jednej z przesłanek wskazanych w powyższym przepisie, a więc wykazania, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa lub umową współwłaścicieli albo że narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar wykazania powyższych okoliczności spoczywa na powodzie żądającym uchylenia uchwały.

W ocenie Sądu Apelacyjnego powodowie nie wykazali, aby zaistniały przesłanki wskazane w art. 25 ustawy. Swoje żądanie powodowie oparli jedynie na zawartych w pozwie i pismach procesowych twierdzeniach wskazujących, że uchwała Wspólnoty nr(...)z dnia 10 grudnia 2011 r. narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, o czym świadczy zaniechanie terminowego dostarczenia nowo wybranemu zarządowi niezbędnych dokumentów umożliwiających sprawowanie prawidłowego zarządu pozwaną Wspólnotą, jak również znaczne oddalenie siedziby (L.) jednoosobowego Zarządu, wybranego mocą tejże uchwały od miejsca położenia nieruchomości wspólnej (E.) i związane z tym trudności w realizacji zadań określonych w art. 21 u.w.l.. Ponadto podnosili, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z prawem, albowiem Wspólnota odwołała uchwałę z dnia 10 grudnia 2010 r. w sprawie pozostawienia zarządu częścią wspólną nieruchomości(...) w L., gdy tymczasem uchwała ta nie funkcjonowała już w obrocie prawnym, a także, iż została ona podjęta z naruszeniem art. 18 ust. 2a u.w.l. Natomiast odnośnie uchwały nr (...) z dnia 10 grudnia 2011 r. wskazywali, że jest ona bezpośrednio związana z poprzednią, co w przypadku uchylenia pierwszej z uchwał przesądzi również o konieczności uchylenia drugiej z nich.

Żadna z powyższych okoliczności nie uzasadnia w ocenie Sądu Apelacyjnego żądania uchylenia uchwał. Powodowie, poza sformułowanymi jak wyżej zarzutami, nie wskazali żadnych dowodów na poparcie twierdzeń, że podjęcie zaskarżonych uchwał, a w szczególności uchwały nr (...) z dnia 10 grudnia 2011 r. narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Ekspozycja przez powodów okoliczność dotycząca zamieszkiwania sprawującego jednoosobowy Zarząd A. K. w L. nie może przesądzać o jej nieprawidłowym zarządzaniu. Trafnie uznał

zatem Sąd Okręgowy, że brak jest podstaw do przyjęcia, że powołana wyżej uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Skarżąca ma rację zarzucając, że Sąd Okręgowy wadliwie ocenił, że zaskarżone uchwały dotyczyły zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i w konsekwencji błędnie uznał, że uchwała o wyborze zarządu, o którym mowa w art. 20 ust. 1 u.w.l. powinna być zaprotokołowana przez notariusza. Niewątpliwie też Sąd Okręgowy nie dostrzegł różnicy między pojęciem zarządu w ujęciu art. 18 u.w.l. i w ujęciu art. 20 u.w.l.

Analiza treści ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. 2000 r. nr 80 poz. 903 ze zm.) prowadzi do wniosku, że pojęcie zarządu, którym posłużył się w niej ustawodawca, występuje w dwóch różnych znaczeniach, mianowicie w znaczeniu funkcjonalnym oraz w znaczeniu podmiotowym.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l., 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, którą ustawodawca w innym miejscu nazywa zarządcą (np. art. 14 pkt 5, art. 24, art. 29, art. 30, art. 31, art. 32 czy art. 32a u.w.l.). W przepisie tym jest mowa o zarządzie w znaczeniu funkcjonalnym, bowiem chodzi w nim o zarządzanie nieruchomością wspólną, czyli podejmowanie czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania tej nieruchomości. Zarządcą jest przy tym osobą trzecią, a więc podmiotem odrębnym od samej wspólnoty. Pojęcie zarządu w znaczeniu funkcjonalnym występuje w licznych innych przepisach ustawy, w tym w art. 13 ust. 1, art. 14, art. 15, art. 22, art. 27, art. 30 ust. 2 pkt 1 czy w art. 33 u.w.l.

Według art. 20 u.w.l., jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona (ust. 1); zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach lub odwołani (ust. 2). Zarząd - jak wynika z art. 21 ust. 1 u.w.l. - kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. W przytoczonych przepisach jest mowa o zarządzie w znaczeniu podmiotowym, bowiem chodzi w nich o organ wspólnoty mieszkaniowej, która - jak wynika z art. 6 zd. drugie u.w.l. - może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Zarząd, który jest wybierany w trybie art. 20 ust. 1 u.w.l., nie jest podmiotem odrębnym od wspólnoty, lecz organem wchodzącym w skład jej struktury organizacyjnej, a działanie tego zarządu jest w istocie działaniem samej wspólnoty. Pojęcie zarządu w znaczeniu podmiotowym występuje w licznych innych przepisach ustawy, w tym w art. 13 ust. 2, art. 22, art. 23 ust. 1, art. 24, art. 26, art. 28, art. 29, art. 30, art. 31, art. 32 czy w art. 32a u.w.l.

Przewidziany w art. 18 ust. 2a u.w.l. obowiązek zaprotokołowania uchwały przez notariusza dotyczy wyłącznie uchwały właścicieli lokali o zmianie ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Nie dotyczy natomiast uchwały o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu, będącego organem wspólnoty mieszkaniowej.

Trzeba zgodzić się z zarzutem podniesionym w apelacji, że Sąd Okręgowy błędnie uznał zaskarżoną uchwałę nr (...) z dnia 10 grudnia 2011 r. o powołaniu - w miejsce dotychczasowego Zarządu (powołanego uchwałą (...)) - nowego Zarządu, do którego wybrano jednoosobowo A. K. za uchwałę o zmianie ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 ust. 2a u.w.l.). Przyczyną błędnej kwalifikacji prawnej powołanej wyżej uchwały był niewątpliwie wspomniany na wstępie brak rozróżnienia pojęcia zarządu w znaczeniu funkcjonalnym i w znaczeniu podmiotowym. Nie ulega wątpliwości, że uchwała nr (...) dotyczyła wyboru zarządu jako organu wspólnoty, nie zaś zmiany ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Również uchwała nr (...) nie może być uznana za uchwałę o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Konkludując, trzeba stwierdzić, że Sąd Okręgowy, w wyniku błędnej kwalifikacji prawnej zaskarżonej uchwały nr (...) - z naruszeniem art. 18 ust. 2a u.w.l. - przyjął, iż powinna być ona zaprotokołowana przez notariusza.

Trzeba zgodzić się wprawdzie z oceną Sądu Okręgowego, że zaskarżona uchwała nie była pozbawiona błędów formalnych, gdyż odwoływała uchwałę z dnia 10 grudnia 2011 r. w sprawie pozostawienia zarządu częścią wspólną

nieruchomości (...)w L., która de facto nie funkcjonowała już w tym czasie w obrocie prawnym. W judykaturze i doktrynie utrwalony jest pogląd, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały, co nawiązuje on do utrwalonego w judykaturze i doktrynie stanowiska dotyczącego art. 42 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze, na którym był wzorowany art. 25 ustawy o własności lokali. Wskazuje się, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania Wspólnoty mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności i wprowadzałoby istotne utrudnienie funkcjonowania wspólnot, w szczególności tam, gdzie jest duża liczba właścicieli, a ich część nie wykazuje zainteresowania sprawami wspólnoty lub dotarcie do nich napotyka na poważne przeszkody. Z tego punktu widzenia istotne jest, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą. Na gruncie sprawy niniejszej zgodzić się należało ze skarżącym, że nie zostało w żaden sposób wykazane, aby uchybienia te miały wpływ na treść zaskarżonej uchwały w zakresie wskazanym w art. 25 ust. 1 u.w.l.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny przyjął, iż powodowie nie wykazali, że kwestionowane uchwały nie były zgodne z prawem i zasadami prawidłowej gospodarki i prawidłowego zarządu rzeczą wspólną. W efekcie brak było podstaw określonych w art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali uzasadniających uchylenie zaskarżonych uchwał. W zaistniałych warunkach podniesione przez stronę pozwaną zarzuty apelacyjne okazały się trafne i skutkowały uwzględnieniem apelacji i zmianą wyroku na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c.

Orzeczono zatem jak w sentencji.