

Sygn. akt I ACa 258/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 sierpnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SA Małgorzata Dołęgowska SA Elżbieta Borowska (spr.)
Protokolant	:	Elżbieta Niewińska

po rozpoznaniu w dniu 8 sierpnia 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **(...) Spółki jawnej w E.**

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

**o uchylenie uchwał**

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 5 grudnia 2013 r. sygn. akt I C 26/13

**oddala apelację.**

## UZASADNIENIE

(...) spółka jawna w E. wniosła o uchylenie dwóch uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w E.:

- uchwały nr (...) z dnia 8 listopada 2012 r. w sprawie udzielenia zarządowi upoważnienia do zerwania umowy o administrowanie z obecnym administratorem R. (...) 2012;

- uchwały nr (...) z dnia 8 listopada 2012 r. w sprawie udzielenia zarządowi upoważnienia do wyboru nowego zarządcy, podpisania z nim umowy o zarządzanie oraz ustalenie wynagrodzenia nowego zarządcy.

W uzasadnieniu wskazała, że przedmiotowe uchwały są niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności z ustawą o własności lokali. Wspólnota nie miała bowiem prawa podejmować czynności dotyczących zwoływania zebrania, jego przebiegu z pominięciem jednego z członków zarządu, a mianowicie K. R., współnika powodowej spółki, będącej współwłaścicielem lokali w tej wspólnotcie. Prowadzący zebranie nie wiedział jaka wielkość

udziałów jest reprezentowana podczas jego trwania, przez co stwierdził, że uchwały zostały podjęte przez większość, a to spowodowało złożenie podpisów „za” przez niezdecydowanych członków wspólnoty. Zdaniem powoda taki sposób podjęcia uchwał mógł mieć wpływ na rozstrzygnięcie, ponieważ osoby niezdecydowane mogły głosować pod wpływem błędu. Ponadto podczas zebrania w dniu 8 listopada 2012 r. zarząd pozwanej wskazywał, jako przyszłego zarządcę T. L. (1), który prowadził zebranie wspólnoty, nie będąc jej członkiem. Przy tym przyszedł zarządca, a nie zarząd wspólnoty dokonał zebrania głosów w sprawie podjęcia skarżonych uchwał, co miało istotny wpływ na sposób głosowania członków wspólnoty, bowiem byli oni namawiani przez zbierającego głosy, jako bezpośrednio zainteresowanego wynikami głosowania, co determinowało ich sposób głosowania. Podjęte uchwały naruszały interes powoda, albowiem skoro nie został poinformowany o terminie zebrania, to nie mógł ocenić na jakich warunkach oferowana jest zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną i czy w ogóle była przedstawiona taka oferta, ze szczególnym uwzględnieniem wynagrodzenia za zarząd tą nieruchomością. Uchwała nr (...) została podjęta z naruszeniem prawa również z tego powodu, że wypowiedzenie umowy administratorowi jest czynnością zwykłego zarządu i leży w kompetencji zarządu wspólnoty, a nie ogółu członków wspólnoty. Natomiast uchwała nr (...) również została podjęta z naruszeniem prawa, ponieważ brak jest ustawowej podstawy do podjęcia uchwały upoważniającej zarząd do zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną w drodze podpisania umowy z zarządcą i ustalenia wynagrodzenia zarządcy. Powierzenia zarządu nieruchomością wspólną przez właścicieli lokali, o którym mowa w art. 18 ust. 1 o własności lokali nie można utożsamiać ze zleceniem administrowania nieruchomością. Zarząd wspólnoty może powierzać innym osobom wykonywanie określonych czynności faktycznych, a nawet czynności prawnych. Nie oznacza to modyfikacji zasad zarządu nieruchomością wspólną, za który odpowiedzialny wobec współwłaścicieli jest nadal zarząd wspólnoty. Uchwała nr (...) w zamyśle wspólnoty ma prowadzić do zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i jako taka podjęta została z niedochowaniem formy szczególnej.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w E. wniosła o oddalenie powództwa w całości i na koszt powódki.

Wyrokiem z dnia 5.12.2013 r. Sąd Okręgowy w Suwałkach oddalił powództwo. Rozstrzygnięcie to oparł o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną

Uchwałą pozwanej Wspólnoty nr (...) z 8 listopada 2012 r. udzielono zarządowi upoważnienia do „zerwania” umowy o administrowanie z obecnym administratorem R. (...). Natomiast uchwałą nr(...), udzielono zarządowi pozwanej upoważnienia do wyboru nowego zarządcy, podpisania z nim umowy o zarządzanie, oraz ustalenie wynagrodzenia nowego zarządcy. Za pierwszą z uchwał głosowało 66,41% udziałów, przeciwko uchwale 3,10%. Natomiast za uchwałą nr (...) głosowało 69,51% udziałów, przeciwnych głosów nie było. Uchwały te zapadły większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Podjęte zostały w drodze indywidualnego zbierania głosów. O porządku obrad i terminie zebrania, na którym podjęto zaskarżone uchwały zarząd pozwanej zawiadomił współwłaścicieli pisemnie 2 tygodnie wcześniej, a następnie na 10 dni przed zebraniem członkowie wspólnoty zostali o nim powiadomieni dodatkowo poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń usytuowanej na klatce schodowej budynku przy ul. (...) w E..

W zebraniu nie uczestniczył powód, który o jego terminie miał być powiadomiony – jak utrzymuje pozwana – przez przekazanie mu pisemnej informacji pozostawionej w skrzynce pocztowej.

W ocenie Sądu powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Przyjął, że wprawdzie pozwana nie wykazała, że powód zgodnie z wymogami przewidzianymi w art. 32 ust.1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, został prawidłowo zawiadomiony o terminie zebrania, podczas którego podjęto zaskarżone uchwały, jednak uchybienie to nie miało wpływu na treść zaskarżonych uchwał, którą to kwestię rozważył w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego. Tylko więc wykazanie, że nieobecność właściciela lokalu mogła mieć wpływ na treść uchwały, może skutkować jej uchyleniem na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Wobec powyższego, obowiązek wykazania, że niezawiadomienie wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli lokali mogło wpłynąć na treść podjętej uchwały, obciąża stronę wnoszącą o uchylenie uchwały (art. 6 k.c. w zw. z art. 25 ust. 1 i art. 32 u.w.l.). Tymczasem powód, w ocenie Sądu, okoliczności tej nie udowodnił, a nawet nie przejawiał w tym

zakresie inicjatywy dowodowej. Podniesione w uzasadnieniu pozwu twierdzenia dotyczące tej kwestii, nie znalazły potwierdzenia w zebranych w sprawie dowodach.

Mało przekonujące, w ocenie Sądu, okazały się również twierdzenia powoda o działaniach T. L. (1) towarzyszących zbieraniu głosów w sprawie podjęcia skarżonych uchwał, do których nie był upoważniony, które zdeterminowały sposób i wynik głosowania. Pozostały one nie udowodnione. Z wiarygodnych zeznań słuchanych na tę okoliczność świadków P. T. (1) i K. B. (1), obecnych na zebraniu wspólnoty 8 listopada 2012 r wynika bowiem, iż sugerowane przez powoda poczynania T. L. (1) mające świadczyć o nieważności zaskarżonych uchwał, nie miały miejsca.

Sąd nie zgodził się również ze stanowiskiem powoda, że uchwała nr (...) została podjęta bez podstawy prawnej. Uznał bowiem, że w sprawie nie mamy do czynienia ze zmianą sposobu zarządu nieruchomością wspólną, lecz jak wskazuje treść wymienionej uchwały, podjęto ją w celu udzielenia zarządowi upoważnienia do wyboru nowego zarządcy. Zmiana podmiotu wykonującego zarząd nie wymaga podjęcia uchwały zaprotokołowanej przez notariusza w formie aktu notarialnego. 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. Tak więc wbrew wywodom powoda zaskarżona uchwała nie zmieniła sposobu zarządu, a sama zmiana osoby zarządcy nie przesądza o zmianą sposobu zarządu. Z uwagi na powyższe, powództwo podlegało oddaleniu.

Powódka wniosła apelację, zaskarżając wydany wyrok w całości i zarzucając mu naruszenie:

1. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, poprzez:

a) niewyjaśnienie kwestii czy wypowiedzenie umowy administratorowi wspólnoty, jakim był R. (...) Sp. J. w E. należy do czynności zwykłego zarządu, które to czynności zarząd podejmuje samodzielnie;

b) niewyjaśnienie w jaki sposób Sąd zakwalifikował charakter wykonywanych czynności powoda i T. L. (1) - jako administratorów czy jako zarządców nieruchomości wspólnej budynku przy ul. (...) w E.;

c) niewyjaśnienie na jakiej podstawie Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie nie nastąpiła zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną budynku przy ul. (...) w E.;

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a) dokonanie przez sąd ustaleń sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału procesowego poprzez przyjęcie, że nie nastąpiła zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną budynku przy ul. (...) w E.;

b) rozważenie zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób nieszczechstronny i dowolny, w szczególności treści uchwały nr (...), bowiem wbrew twierdzeniom pozwanej uchwała miała prowadzić do zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, a nadto przez dowolną i niepełną ocenę zebranego materiału w przedmiocie zwołania i przebiegu zebrania głosów na zebraniu członków Wspólnoty.

Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości i obciążenie pozwanej kosztami procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

**Apelacja nie była uzasadniona.**

Wyrok Sądu Okręgowego odpowiada prawu, aczkolwiek w jego pisemnych motywach, zabrakło pewnych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny w ramach przyznanej mu kompetencji poczynił (art. 382 k.p.c.).

Wskazać zatem należy, że w zawartej w formie aktu notarialnego pierwszej umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i umową sprzedaży lokalu położonego w budynku przy ul. (...) w E. z dnia 28 listopada 2011 r. ustalono, że sposób zarządu nieruchomością wspólną będzie sprawowany na zasadach określonych w ustawie o własności lokali z 24 czerwca 1994 r. (dalej w skrócie jako u.w.l.) oraz kodeksie cywilnym, a administrowanie nieruchomością wspólną będzie sprawować (...) spółka jawna w E. (§ 10 umowy, k. 122v). Powyższe oznacza, że zarząd nie został powierzony w umowie osobie trzeciej, zgodnie z art. 18 u.w.l., lecz jego wybór pozostawiono do przeprowadzenia w trybie art. 20 ust. 1 tej ustawy, który stanowi, że 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. Do wyboru takiego zarządu doszło już z końcem 2011 r.

A zatem należy uznać, że zarząd w pozwanej wspólnocie sprawowany jest w formule przyjętej w art. 20 ust. 1 u.w.l., nie ma zaś tzw. zarządu powierzonego, przewidzianego w art. 18 ust. 1 tej ustawy.

W konsekwencji nie można się zgodzić co do meritum sprawy z zarzutami strony powodowej, że uchwały, które były przedmiotem zaskarżenia zmierzały do zmiany sposobu zarządu przez powołanie w ich drodze zarządu powierzonego w rozumieniu art. 18. ust. 1 u.w.l. Z treści samych uchwał, jak i z nich brzmienia w kontekście § 10 w/w aktu notarialnego wynika, że ich przedmiotem było li tylko udzielenie zarządowi upoważnienia do rozwiązania umowy o administrowanie z obecnym administratorem oraz udzielenie zarządowi upoważnienia do wyboru nowego zarządcy, podpisanie z nim umowy o zarządzanie i ustalenie wynagrodzenia. Uchwały te mogły zatem zostać podjęte przez Wspólnotę w formie zwykłej, nie zaś w formie protokołu notarialnego, o czym stanowi art. 18 ust. 2a u.w.l. Podjęte uchwały nie naruszają więc wskazanego przepisu, skoro ujęty w nim wymóg nie miał do nich zastosowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z 14.01.2004 r., I CK 108/03, LEX 508810). Dodać też należy, iż w judykaturze utrwalony jest pogląd, iż w przypadku ustanowienia zarządcy (w znaczeniu funkcjonalnym) na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, wykluczona jest możliwość tworzenia zarządu (w znaczeniu podmiotowym) według postanowień art. 20 ustawy. Za taką wyłączością określonej, przyjętej już raz formuły prawnej zarządu nieruchomością wspólną przemawiają istotne względy natury organizacyjno-gospodarczej - brak potrzeby mnożenia struktur zarządu nieruchomością wspólną, problem ewentualnego rozkładu uprawnień pomiędzy takie struktury i in. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05, LEX nr 171751). W pozwanej Wspólnocie niewątpliwie funkcjonuje zarząd wybrany w trybie art. 20 ust. 1 u.w.l. i był on ponownie wybierany po podjęciu spornych uchwał. Świadczy to dobitnie, iż zamiarem Wspólnoty nie była zmiana sposobu zarządu, a jedynie osoby zarządcy mającego wykonywać czynności zarządzania i administrowania tą nieruchomością.

Przechodząc ostatecznie do kwestii uchybień proceduralnych w podjęciu zaskarżonych uchwał, Sąd Apelacyjny jako sąd meriti, po ponownym przeanalizowaniu materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy na okoliczność przebiegu głosowania, sposobu zbierania głosów i zawiadomienia o zebraniu, nie podzielił ustalenia Sądu Okręgowego, że powódka nie została zawiadomiona o zebraniu. Niewątpliwie bowiem wywieszenie informacji w widocznym miejscu na klatkach schodowych o planowanym zebraniu członków Wspólnoty, ze wskazaniem jego miejsca i terminu, co było faktem bezspornym, wyczerpuje obowiązek zawiadomienia w rozumieniu art. 32 u.w.l. Tę okoliczność potwierdzają też zeznania świadków P. T. i K. B. (k. 112, 136).

Natomiast niewątpliwie uchybieniem w świetle art. 23 ust. 1 u.w.l. było zbieranie głosów w drodze indywidualnego zbierania głosów nie przez zarząd, lecz osobę spoza zarządu – T. L. (1). Jak trafnie uznał Sąd pierwszej instancji, powódka nie wykazała jednak, by uchybienie to miało jakikolwiek wpływ na treść podjętych uchwał.

Podkreślić przy tym należy, iż w orzecznictwie Sądu Najwyższego można uznać za utrwalone stanowisko opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych związanych ze zwoływaniem zebrań wspólnoty mieszkaniowej.

Zgodnie z tym poglądem, uchybienia formalne, jakich dopuszczono się przed zebraniem, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na nim uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść tych uchwał. Wskazuje się bowiem, że bardziej rygorystyczna interpretacja przepisów regulujących działanie wspólnot mogłaby doprowadzić do utrudnień, a nawet do niemożności ich funkcjonowania. Ustawodawca odnosi naruszenie prawa do samej uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie (por. wyrok z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40, czy z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132). W drugim z tych orzeczeń Sąd Najwyższy stwierdził wprost, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Przyłączając się do tego stanowiska dodać należy, że decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne.

Jeśli zaś chodzi o przebieg samego zebrania w dniu z 8 listopada 2012 r., to również brak jest podstaw do przyjęcia, iż jego przebieg miał wpływ na treść uchwał. Zeznania świadków P. T. i K. B., były częściowo rozbieżne, co do okoliczności dotyczącej osoby prowadzącej zebranie. Protokół zebrania (k. 103) ostatecznie potwierdza jednak, że zebranie, na którym podjęto kwestionowane uchwały, zostało otwarte przez Zarząd Wspólnoty z udziałem przyszłego zarządcy -T. L. i było przez ten zarząd prowadzone. Nie wykazano przy tym, aby udział T. L. miał wpływ na treść podjętych na nim uchwał.

Z tych względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na mocy art. 385 k.p.c.