

Sygn. akt I ACa 989/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Chojnowski (spr.)
Sędziowie	:	SA Elżbieta Bieńkowska SA Elżbieta Borowska
Protokolant	:	Małgorzata Sakowicz - Pasko

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2016 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej w O.**

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

o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 12 sierpnia 2015 r. sygn. akt I C 283/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 405 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

(...) (...)

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa w O. wnosila o uchylenie uchwał o numerach (...), (...) i (...) podjętych w dniu 26 stycznia 2015 r. przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) w O.. Wskazała, że jako właściciel kilku lokali mieszkalnych w budynku nie została poinformowana o zebraniu zwołanym na dzień 26 stycznia 2015 roku. W ocenie powódki zaskarżone uchwały naruszają treść art. 32 ustawy o własności lokali oraz art. 24¹ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Nadto w jej ocenie brak powiadomienia pozbawił osoby niezawiadomione prawa do wyrażenia swej opinii i podjęcia decyzji. Zdaniem powódki została ona celowo

wprowadzona w błąd co do terminu zebrania, aby nie mogła zająć stanowiska w sprawie zmiany sposobu zarządzania. Nadto uchwała (...) z sprawie powierzenia zarządzania nieruchomością wspólną osobie fizycznej została podjęta z uchybieniem przepisanej prawem formy, gdyż nie została zaprotokołowana przez notariusza zgodnie z dyspozycją art. 18 ust. 2 a u.w.l.

W odpowiedzi na pozew pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 12 sierpnia 2015 roku Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił powództwo i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowej Spółdzielni przysługują wynoszące mniej niż połowę udziały w nieruchomości położonej przy ul. (...) w O.. Pismem z dnia 9 grudnia 2014 r. właściciele wyodrębnionych lokali wniosli o zwołanie na dzień 9 stycznia 2015 r. zebrania w celu podjęcia uchwały o powołaniu wspólnoty. W tym celu upoważniono do doręczenia pisma Ż. S. (1), która udała się do lokalu spółdzielni zastając tam członków tymczasowego zarządu M. P., L. P. i G. Z.. Wobec odmowy odebrania przez nie korespondencji pismo zostało wysłane pocztą i powróciło z adnotacją „nie odebrane w terminie”. Nowy termin zebrania wyznaczono na dzień 22 stycznia 2015 r. sporządzając kolejne zawiadomienie dla właścicieli lokali nieruchomości położonej przy ul. (...) w O. o zwołaniu zebrania właścicieli lokali na dzień 22 stycznia 2015 r. Proponowany porządek zebrania obejmował podjęcie uchwały w sprawie zarządu nieruchomością wspólną, podjęcie uchwały o wyborze zarządu, podjęcie uchwały powierzającej zarządzanie nieruchomością wspólną firmie zarządzającej. Projekty uchwał były dołączone do pisma.

Z ustaleń Sądu I instancji wynika, że ponowną próbę doręczenia pisma z nowo wyznaczonym terminem na dzień 22 stycznia 2015 r. Ż. S. podjęła w dniu 14 stycznia 2015 r. – również bezskutecznie, wobec czego pismo zostało wysłane pocztą. Z uwagi na wizytę duszpasterską w dniu 22 stycznia 2015 r. termin zebrania został przeniesiony na dzień 26 stycznia 2015 r. W celu powiadomienia o powyższym upoważniona wcześniej osoba udała się do siedziby Spółdzielni, w której to w tym czasie przebywał jedynie konserwator G. P. (1), który również w Spółdzielni odbierał uprzednio korespondencję. Po konsultacji telefonicznej G. P. odebrał pismo, kwitując odbiór.

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że w dniu 26 stycznia 2015 r., po otwarciu spotkania, w całości przyjęto proponowany porządek obrad. Na zebraniu reprezentowani byli właściciele posiadający większość udziałów, przy czym nie było tam przedstawicieli powódki. Na zebraniu obecni właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...) w sprawie zastosowania do praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością przepisów ustawy o własności lokali, uchwałę (...) w sprawie wyboru zarządu członków wspólnoty oraz (...) w sprawie „powierzenia zarządzania firmie” - Ż. S. (1). W tej ostatniej uchwale upoważniono też zarząd wspólnoty do zawarcia umowy o „zarządzanie” nieruchomością.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd I instancji podkreślił, że powódka nie udowodniła, że przy trybie podjęcia zaskarżonej uchwały doszło do takich uchybień, które miałyby istotnie ważki wpływ na wynik głosowania. Uznał przy tym, że osoba upoważniona do doręczenia zawiadomienia o usprawiedliwionej zmianie terminu zebrania usiłowała w siedzibie Spółdzielni skutecznie doręczyć zawiadomienie o powyższym, co wypełnia z powodzeniem kryterium właściwego powiadomienia o terminie. Nadto powiadomienie nie jest oświadczeniem woli, co dozwala na różne formy jego realizacji, w szczególności takie, które w normalnych warunkach prowadziłyby do powiadomienia skutecznego, tym bardziej, że ostatecznie, przy trzeciej próbie zawiadomienia o planowanym zebraniu, osoba obecna w lokalu Spółdzielni korespondencję przyjęła. Zawiadomienie o terminie zebrania było zatem skuteczne, nawet jednak brak takiego zawiadomienia nie przesądza sam z siebie o konieczności uchylenia kwestionowanych uchwał.

Sąd Okręgowy podkreślił, że powodowa Spółdzielnia nie starała się przywołać konkretnych okoliczności wskazujących na realny wpływ braku powiadomienia o zmianie terminu i nieuczestniczenia w zebraniu na wynik przeprowadzonego głosowania, a tym bardziej nie starała się tego udowodnić, choć niewątpliwie procesowo takie możliwości

istniały. Co najwyżej w pozwie zawarte były nieskonkretyzowane przypuszczenia czy domniemania, („nie można wykluczyć” „prawdopodobnie”) co zadość wykazaniu wspomnianego wpływu w ocenie Sądu nie czyniło.

Nadto niezasadny, zdaniem Sądu I instancji, był zarzut niedochowania formy zmiany zarządcy nieruchomością. Zmiana sposobu zarządu dotyczy tylko zmiany podmiotu obranego w trybie art. 18 ust 1 u.w.l. Zarząd przysługujący spółdzielni powstał i był tu wykonywany ex lege, podczas gdy zarząd powierzony według art. 18 ust. 1 u.w.l. powstaje i jest wykonywany na podstawie uchwały podjętej przez właścicieli lokali. Wobec tego właściciele lokali w okresie wykonywania zarządu przez spółdzielnię nie mogą go powierzyć innej osobie dopóty, dopóki nie będą do nich stosowane przepisy u.w.l. na podstawie art. 24¹ albo art. 26 u.s.m. Zmiana zaś sposobu zarządu nieruchomością wspólną w formie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza jest wymagana tylko wtedy, gdy zarząd nieruchomością wspólną został uprzednio powierzony określonej osobie bądź w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, bądź w umowie zawartej później przez właścicieli lokali w formie aktu notarialnego, co nie miało miejsca w sprawie niniejszej.

Ponadto, Sąd Okręgowy uznał wbrew zapatrywaniu powódki, że powstała Wspólnota Mieszkaniowa upoważniła obrany zarząd do zawarcia umowy w istocie o administrowanie (zarządzanie) wspólną nieruchomością ze wskazanym podmiotem jako swoistym pomocnikiem zarządu, co konsekwentnie potwierdzała w toku postępowania i czemu nie sposób w świetle okoliczności sprawy nie dać wiary. Zaś do obrania takiego administratora nie jest wymagana forma szczególna. Nie był to zdaniem Sądu zarząd powierzony lecz w istocie administrowanie, do którego przywołany przez powódkę przepis się nie stosuje. Znamiennym przy tym było użycie słowa „zarządzanie” w § 2 uchwały, a nie zarząd.

Wobec tego, z chwilą podjęcia uchwały nr (...) o przejściu na reżim innej ustawy oraz o wyborze zarządu, dotychczasowy (ustawowy) zarząd nieruchomością wspólną powódce został odjęty, natomiast z chwilą wyboru zarządu w myśl u.w.l. doszło do takiego a nie innego sposobu zarządu zgodnego z przyjętymi z mocy uchwały nr 1 przepisami u.w.l. i ten sposób zarządu nie został zmieniony.

W konsekwencji Sąd Okręgowy w oparciu o art. 25 u.w.l. oraz art. 24¹ u.s.m. w oddalił powództwo. O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 i 108 k.p.c. mając na uwadze wynik procesu.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła apelacją powódka zarzucając:

1. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegający na błędnym założeniu, że pozwana upoważniła firmę (...) do administrowania wspólną nieruchomością w sytuacji, gdy tej firmie został powierzony zarząd, co wynika wprost z treści uchwały załączonej do akt sprawy,
2. naruszenie prawa procesowego, w szczególności art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranych w sprawie dowodów, co wyraziło się w zaniechaniu poddania ocenie zeznań świadków przesłuchanych w sprawie i w konsekwencji dokonanie dowolnej zamiast swobodnej oceny dowodów, objawiającej się uznaniem, że zakres uchybień proceduralnych przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał nie miał żadnego wpływu na ich ważność oraz, że Spółdzielnia została prawidłowo zawiadomiona o zmianie terminu zebrania, a przy tym nie wykazała, że jej obecność na tym zebraniu miałaby realny wpływ na wynik przeprowadzonego głosowania.

Mając to na uwadze powódka wносиła o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Po pierwsze wskazać należy, że powódka zarzuca naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez naruszenie zasad swobodnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego.

Powódka nie precyzuje jednakże, jakie dowody Sąd I instancji ocenił sprzecznie z zasadą wynikającą z art. 233 § 1 k.p.c. wskazuje tylko, że Sąd ten zaniechał poddania ocenie zeznań przesłuchanych świadków.

W tym kontekście wskazać należy, że postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na przedstawieniu przez stronę skarżącą stanu faktycznego, ustalonego przez nią na podstawie własnego przekonania. Ocena dowodów dokonana przez Sąd orzekający może zostać skutecznie podważona tylko wówczas, gdy skarżący wykaże, iż naruszone zostały reguły przewidziane w art. 233 § 1 k.p.c., tj. że w sposób oczywiście wadliwy z punktu zasad widzenia zasad logiki i doświadczenia życiowego Sąd dał wiarę określonym dowodom, względnie uznał określone dowody za niewiarygodne. Niezbędne jest więc powołanie się na argumenty natury jurystycznej oraz wskazanie konkretnych przyczyn, z powodu których ocena dowodów w zaskarżonym orzeczeniu narusza prawo.

Nadto nie jest słuszny zarzut, naruszenia art. 233 § 1 poprzez zaniechanie poddania ocenie zeznań przesłuchanych świadków, gdyż w rzeczywistości dokonanie takiej oceny było całkowicie zbędne. Stan faktyczny sprawy był w istocie niesporny, a dla rozstrzygnięcia konieczna była tylko prawna analiza podjętych przez pozwaną Wspólnotę skarżonych uchwał oraz ocena, czy uchwały te naruszają prawo, umowę właścicieli lokali, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają interesy właściciela lokalu. Skoro zatem powódka w istocie nie zakwestionowała oceny dowodów (a jedynie skuteczne jej podważenie mogłoby prowadzić do poczynienia odmiennych ustaleń) ani nie podniosła zarzutu wadliwości ustaleń, obejmujących zresztą okoliczności niesporne, poczynione w motywach skarżonego wyroku ustalenia Sąd Apelacyjny może w pełni zaakceptować i uznać za własne. W tożsamy sposób należy odnieść się do wniosków Sądu I instancji zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Są one konsekwencją prawidłowej oceny zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego. Nie budzi również zastrzeżeń zastosowanie przez ten Sąd przepisów prawa materialnego.

Nadto obowiązek wykazania, że niezawiadomienie wszystkich członków wspólnoty o terminie zebrania mogło mieć wpływ na treść uchwały spoczywał na powodzie – tak też np. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 8 listopada 2012 roku (I ACa 584/12, LEX 1271994 „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.).” W orzecznictwie Sądu Najwyższego można również uznać za utrwalone stanowisko opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych związanych ze zwoływaniem zebrania 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 Sądu Najwyższego 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 podjętej uchwale, a nie kwestie proceduralne. Ta zaś, jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, nie budziła wątpliwości. Została ona wyrażona przez ogół współwłaścicieli tworzących Wspólnotę zgodnie z przepisami ustawy. Wynikało z niej, że ponad połowa właścicieli dysponujących ponad 50 % udziałów opowiedziała się za podjęciem skarżonych uchwał.

Nadto podkreślenia wymaga, że zawiadomienie o terminie zebrania, jak też informacja o przesunięciu tego terminu, jak to miało miejsce w niniejszej sprawie, nie stanowi w żadnym wypadku oświadczenia woli, a jest jedynie czynnością techniczną. Odebranie stosownej korespondencji przez pracownika powódki w jej siedzibie i złożenie podpisu potwierdzającego ten odbiór było wystarczające aby uznać w niniejszej sprawie, że Spółdzielnia, jako właściciel części

lokali, została poinformowana o terminie zebrania. Niemniej, jak już to zostało podkreślone wcześniej, powódka w żaden sposób nie wykazała, że ta forma powiadomienia miała jakikolwiek wpływ na podjęte uchwały.

W okolicznościach sprawy niniejszej nie powinno budzić również wątpliwości, że uchwałą nr (...) firma (...) nieruchomości – (...) ul. (...) nie została ustanowiona zarządcą, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, niezbędne bowiem do tego byłoby podjęcie przez Wspólnotę zaprotokołowanej przez notariusza uchwały o zmianie sposobu zarządu, stosownie do art. 18 ust. 2a ustawy. Brak takiej uchwały, w sytuacji gdy Wspólnota ma wybrany w sposób określony w art. 20 ust. 1 ustawy zarząd, oznacza tyle, że podmiot ten, z którym zarząd miał zawrzeć umowę, pełnić może wyłącznie funkcje podlegającego kontroli organu Wspólnoty administratora. Wynika to wprost z treści samej uchwały, przy czym „zarządzanie” nieruchomością wspólną nie jest tożsame z zarządzeniem lecz z administrowaniem, co wynika choćby z umocowania zarządu wspólnoty (wybranego uchwałą nr (...)) do zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością (§ 2 uchwały (...)) czy też faktycznego reprezentowania wspólnoty po dacie analizowanego zebrania przez zarząd wybrany uchwałą nr (...).

Nie sposób w żadnej ze skarżonych uchwał dopatrzeć się naruszenia interesu powódki jako właścicielki lokali w pozwanej Wspólnocie. Analiza treści apelacji wskazuje, że powódka bezpodstawnie utożsamia swój interes ekonomiczny, jako podmiotu zajmującego się w ramach swojej działalności gospodarczej sprawowaniem zarządu i administrowaniem nieruchomościami, w tym dotychczas i nieruchomością pozwanej, z interesem jednego z wielu właścicieli lokali. Są one rozdzielne w tym sensie, że usprawiedliwione interesy właściciela, o których mowa w art. 25 ust. 1 ustawy, związane muszą być wyłącznie ze statusem właściciela lokalu, takich interesów zaś powołanie administratora uchwałą nr (...) nie narusza.

Wobec tego, że Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń i nie został naruszony art. 233 § 1 k.p.c., a ocena prawna tych ustaleń jest trafna, apelację powódki ocenić należało jako bezzasadną.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu orzeczono stosownie do wyniku sprawy na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1, § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat z czynności radców prawnych... (Dz. U. z 2015 r. poz. 617) przyjmując jedną stawkę wynagrodzenia pełnomocnika za każdą z trzech kwestionowanych w procesie uchwał.

(...)