

Sygn. akt I ACa 448/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Bogusław Dobrowolski
Sędziowie	:	SSA Elżbieta Bieńkowska (spr.) SSA Elżbieta Borowska
Protokolant	:	Iwona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2018 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. H.**

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

**o uchylenie albo ustalenie nieistnienia uchwały**

na skutek apelacji **powoda**

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 30 marca 2018 r. sygn. akt I C 1304/17

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

(...)

Sygn. akt I ACa 448/18

## UZASADNIENIE

K. H., po ostatecznym spracowaniu żądań pozwu, domagał się uchylenia lub stwierdzenia nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 20 lipca 2017 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. uchylającej uchwałę nr (...) dotyczącą wyrażenia zgody na wykonanie nowego muru oporowego od strony drogi pożarowej oraz od ul. (...). Podnosił, że zarząd nie poinformował członków wspólnoty czego dotyczyła uchylana uchwała (...) a nadto realizował interesy pojedynczych członków Wspólnoty, pomijając przy tym potrzebę wykonania prac remontowych opisanych w uchwale nr (...)

co narusza słuszny interes mieszkańców. Podjęcie uchwały naruszyło także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż realizacja uchwały nr (...) poprawiłaby estetykę nieruchomości, zwiększając jej wartość oraz bezpieczeństwo mieszkańców i użytkowników, zaś naprawa murków oporowych ograniczyłaby ilość napraw osuwających się chodników i pozwoliłoby zakryć oraz zabezpieczyć izolację stropu nad garażami przed uszkodzeniem i przesiąkaniem. Dodał, że całość prac zostałaby pokryta z funduszu remontowego, bez konieczności dodatkowego obciążania członków Wspólnoty.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w B. wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 30 marca 2018 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej kwotę 737 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Orzeczenie zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

K. H. jest właścicielem lokalu i z tej racji również członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej(...) w B..

W piśmie z dnia 30 maja 2017 r. zwrócił się do Zarządu Wspólnoty z inicjatywą podjęcia uchwały w przedmiocie wykonania nowych murków oporowych przy jego lokalu usługowym od strony ul. (...) oraz postawienia dodatkowego oświetlenia. W związku z tym administrator Wspólnoty – E. K. sporządziła projekt uchwały, który został przesłany Zarządowi w dniu 6 czerwca 2017 r.

Powód, pomimo że nie uzyskał pisemnego upoważnienia Zarządu Wspólnoty, w dniach 13-16 czerwca 2017 r. dokonał indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą nr (...). Następnie treść uchwały umieścił w skrzynkach pocztowych wraz z wynikiem głosowania oraz wywiesił informację na tablicach ogłoszeń na każdej klatce schodowej.

Wówczas część członków Wspólnoty poczuła się wprowadzona w błąd przez powoda. Twierdzili, że nie wiedzieli nad czym głosują oraz nie znali szczegółów finansowania przedsięwzięcia. Do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej wpłynęły również dwa wnioski mieszkańców, w których domagali się uchylecia uchwały Nr (...), podnosząc m.in. że powód działał bez upoważnienia Zarządu, nie odczytał pełnej treści uchwały, omawiając jedynie ogólnikowo bez szczegółów dotyczących kosztów i źródła finansowania inwestycji.

W związku z tym Zarząd Wspólnoty podjął decyzję o podjęciu czynności w celu uchylecia uchwały nr (...). W tym celu poddał pod głosowanie uchwałę nr (...) w drodze indywidualnego zbierania głosów. W treści zaskarżonej uchwały nr (...) odwołano się do numeru i tytułu uchylanej uchwały. Zbieranie głosów nad odbyło się poprzez umieszczenie karty do głosowania w skrzynkach pocztowych mieszkańców lub wysłanie na ich adresy korespondencyjne - z prośbą o zwrot wypełnionych kart.

W dniu 5 lipca 2017 r. Zarząd Wspólnoty przekazał mieszkańcom informację o głosowaniu nad uchwałą nr(...), wskazując że dotyczy ona uchylecia uchwały nr(...)z dnia 16 czerwca 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie nowego muru oporowego od strony drogi pożarowej oraz od ul. (...). Podał też, że uchwała została przygotowana na podstawie wniosków złożonych przez właścicieli lokali. Jednocześnie poinformował, że podpisane karty do głosowania powinny być zwrócone do skrzynki listowej Zarządu, za pośrednictwem poczty elektronicznej lub na adres korespondencyjny biura Administracji.

Zbieranie głosów trwało od 8 do 31 lipca 2017 r. W dniu 19 lipca 2017 r. uzyskano wymaganą większość głosujących za podjęciem uchwały. Za uchwałą zagłosowało 52,51% udziałów. Zawiadomienie o treści uchwały nr (...) zostało przekazane właścicielom w dniu 10 sierpnia 2017 r. poprzez wrzucenie informacji do skrzynek pocztowych.

Pismem z dnia 21 lipca 2017 r. Zarząd poinformował o planowanym spotkaniu z właścicielami lokali w celu omówienia problemów Wspólnoty, w tym okolicznościach podjęcia uchwały nr (...). Spotkanie odbyło się w dniu 9 sierpnia 2017 r.

W tak ustalony stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Uznał, że powodowi nie udało się wykazać, iż zostały spełnione przesłanki do uchylenia uchwały nr (...), gdyż nie była ona niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, ani nie naruszała zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób jego interesów (art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali).

Wskazał, że wbrew twierdzeniom powoda, biorąc udział w głosowaniu właściciele lokali mieli pełną świadomość o przedmiocie podejmowanej uchwały nr (...). Odnosiła się ona bezpośrednio to uchwały nr (...) i jej przedmiotu, a jej treść była wywieszona na tablicach informacyjnych przez cały okres głosowania. Nadto świadomość mieszkańców wynikała stąd, że to właśnie część z nich była inicjatorami uchylenia uchwały nr(...).

Powód nie wykazał też, że uchwała ta nie została podjęta większością głosów, gdyż przeczą temu dokumenty przedłożonego przez pozwaną, z których wynika, że już w dniu 19 lipca 2017 r. uzyskano ponad 50 % głosów za jej podjęciem. Wyniku na wpływ głosowania nie mogły mieć także nieprawidłowości dotyczące karty lokalu nr (...) (brak daty i podpisu), gdyż została ona oddana w dniu 31 lipca 2017 r., a co za tym idzie nawet nieważność tego głosu nie mogła wpłynąć na wynik głosowania, który został rozstrzygnięty już 19 lipca 2017 r.

Zdaniem Sądu sporna uchwała nie naruszała także interesów właściciela lokalu, ani zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, albowiem przeprowadzenie prac objętych uchyloną uchwałą nr (...) nie miało charakteru priorytetowego. Dotyczyły bowiem głównie estetyki miejsca zamieszkania, gdy w tym czasie Wspólnota miała bardziej priorytetowe prace do przeprowadzenia, w tym związane z odnowieniem elewacji oraz naprawą dachu.

Sąd zwrócił też uwagę, że nic nie wskazuje, iż naprawy murku dokonane przez administrację we własnym zakresie są niewystarczające i zagrażają bezpieczeństwu mieszkańców, a co za tym idzie, że niezbędne jest ich ponowne wykonanie w formie wskazanej w uchwale nr(...).

O kosztach postanowił na podstawie art. 98 k.p.c.

#### ***Apelację od wyroku wniósł powód, który zarzucił Sądowi I instancji:***

- poczynienie ustaleń sprzecznych z zebrany materiał dowodowy i przyjęcie, że uchwała nr (...) została podjęta w dniu 19 lipca 2017 r., choć z dowodów wynikało, iż co najmniej do 20 lipca 2017 r. nie posiadała ona większości głosów wymaganej przez art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali;

- naruszenie art. 233 k.p.c. przez dokonanie dowolnej oceny dowodów i obdarzenie walorem wiarygodności zestawienia głosów przedstawionego przez pozwanego przy piśmie procesowym z 24 listopada 2017 r.;

- poczynienie ustaleń sprzecznych z materiałem dowodowym zgromadzonym sprawie i błędne przyjęcie, że członkowie Wspólnoty przy głosowaniu nad uchwałą mieli pełną świadomość w zakresie jej przedmiotu, a nadto, że prace wskazane w uchwale nr (...) nie są w takim stopniu istotne, jak inne potrzeby Wspólnoty związane z odnowieniem elewacji oraz naprawą dachu;

- naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przez brak dostatecznego rozważenia naruszenia jego słusznego interesu w zakresie w jaki zabezpieczała uchwała nr (...);

- naruszenie § 20 w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych poprzez orzeczenie o kosztach zastępstwa procesowego w kwocie wyższej, niż wynika to ze stawek przewidzianych w rozporządzeniu.

Wnosił o zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa.

#### ***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

***Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.***

Wstępnie zauważyć należy, że podmioty prawne typu korporacyjnego składają oświadczenia woli w formie uchwał odpowiednich organów. Podobnie jest ze wspólnotami właścicieli lokali, obejmującymi zabudowaną nieruchomości, w której została wyodrębniona własność poszczególnych lokali. Przyjmuje się, że wspólnota taka ma zdolność prawną, chociaż nie jest osobą prawną (art. 33<sup>1</sup> § 1 k.c.). Wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości (art. 6 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali). Podstawowe znaczenie w takiej wspólnotcie mają uchwały właścicieli lokali, podejmowane bądź na zebraniu, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, bądź w drodze kombinacji obu tych metod głosowania (art. 23 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali). Uchwały wspólnoty mieszkaniowej służą do wyrażania wspólnej woli właścicieli lokali w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu (art. 22 ust. 2 - 4 powołanej ustawy). Powinny być one zatem podejmowane w sposób, który w możliwie najpełniejszym stopniu odzwierciedla wolę większości właścicieli. Służy temu procedura indywidualnego zbierania głosów, ułatwiająca uzyskanie wymaganej liczby bez potrzeby organizowania zebrania wspólnoty. W okolicznościach niniejszej sprawy kwestią bezsporną powinno być zatem także, że indywidualne zbieranie głosów jest dopuszczoną przez ustawę formą głosowania nad projektem uchwały i w sytuacji opowiedzenia się za jej jego przyjęciem przez większość staje się ona obowiązującą dla wszystkich jej członków wspólnoty mieszkaniowej.

W świetle powyższego zwrócić należy uwagę, że z niekwestionowanych przez strony ustaleń faktycznych wynika, że procedura zbierania podpisów pod uchwałą nr (...) trwała w dniach od 8 do 31 lipca 2017 r., przy czym jeszcze przed zakończeniem głosowania uzyskano wymaganą większość głosów za podjęciem uchwały. Nie ma przy tym większego znaczenia, czy większość ta została uzyskana już w dniu 19 lipca 2017 r., czy też w dacie późniejszej, albowiem ustawodawca skuteczność uchwały uzależnia jedynie od uzyskania za jej przyjęciem ponad 50% głosów (art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali). Bez znaczenia dla jej skuteczności jest natomiast, czy w głosowaniu takim wzięli udział wszyscy właściciele lokali i kiedy oddali swoje głosy. Skoro zaś sam powód poza wyrażeniem jedynie własnych przypuszczeń, co do ilości oddanych głosów, nie wykazał, że sporna uchwała nie została podjęta większością głosów właścicieli lokali, ani nie podważył ważności głosowania, zatem nie sposób uznać było, że uchwała nr(...) została podjęta z naruszeniem przepisów prawa (art. 58 k.c. w zw. z art. 189 k.p.c. lub art. 25 ustawy o własności lokali).

W tym miejscu jedynie nadmienić należy, że całkowicie niezasadne są twierdzenia powoda, jakoby treść zaskarżonej uchwały uniemożliwiła głosującym dostateczne rozeznanie czego dotyczyła uchylana uchwała nr(...). Pomijając bowiem już samą treść projektu uchwały, która jednoznacznie wskazywała, że uchylona ma być uchwała dotycząca wyrażenia zgody na wykonanie nowego muru oporowego, zaznaczyć trzeba, że głosowanie nad uchwałą nr(...) odbywało się niespełna miesiąc wcześniej, a zatem co najmniej wątpliwym jest, że mieszkańcy nie wiedzieli, czy nie pamiętali czego (jakich konkretnie prac) dotyczyło poprzednie głosowanie.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w rozpoznawanej sprawie powodowi nie udało się również wykazać zaistnienia pozostałych przesłanek wymienionych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, tj. naruszenia przez zaskarżaną uchwałą zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób interesów właściciela lokalu. Jak trafnie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, ocena uchwały z perspektywy zgodności z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną powinna być dokonywana z uwzględnieniem przesłanek celowości, rzetelności i gospodarności.

Wobec tego wskazać należy, że jednym z głównych obowiązków współwłaścicieli nieruchomości lokalowych jest utrzymanie nieruchomości wspólnej w należytych stanie. Utrzymanie należy rozumieć przede wszystkim jako dbałość o niepogarszanie substancji nieruchomości i zachowanie jest w stanie odpowiednim do celów, jakim ma służyć. Prawidłowe logicznie i zgodne z zasadami racjonalnej gospodarki jest więc podejmowanie w pierwszej kolejności działań zmierzających do naprawy (wymiany) zużytych (uszkodzonych) elementów nieruchomości wspólnej. Dokonywanie ulepszeń i upiększeń terenu wokół budynku mieści się w granicach zarządu, jednak większe nakłady z tego tytułu będą racjonalne wówczas, gdy nie występują pilniejsze potrzeby remontowe dotyczące substancji budynku.

W świetle powyższego, trafna była konkluzja Sądu pierwszej instancji, że zasady racjonalnej gospodarki zasobami wspólnoty może naruszać sytuacja, gdy mimo istnienia pilniejszych potrzeb inwestycyjnych (remontowych dachu i elewacji budynku), znaczące środki pieniężne zgromadzone na funduszu remontowym wspólnoty mają być przeznaczone na wydatki nie wpływające choćby pośrednio na substancję nieruchomości, a służące zagospodarowaniu (poprawie estetyki) niezabudowanej części nieruchomości. Nie wynika także z materiału procesowego, by wiążąca się wydatkowaniem niebagatelnej przecież kwoty ok. 46.000 zł inwestycja objęta uchwałą nr (...) polegająca na wykonaniu nowego muru oporowego, wybudowaniu muru ogrodzeniowego łupanego zwieńczonego daszkiem, montaż dodatkowych opraw oświetleniowych o wysokości 0,6 m i związana z tymi pracami konieczność ponownego zagospodarowania (nawiezienia ziemi i dokonania nasad) tej części terenu, nie miała głównie na celu zwiększenia estetyki terenów wokół nieruchomości położonej przy ul. (...) i były pilniejsza niż kwestie opisywane przez pozwaną Wspólnotę a dotyczące substancji budynku. W tych realiach niniejszej sprawy wydaje się w pełni zasadnym, aby środki pieniężne posiadane przez Wspólnotę, zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki w pierwszej kolejności były przeznaczane na remont budynku, a dopiero po zabezpieczeniu tych kwestii, należałoby przystąpić do ulepszania stanu zagospodarowania terenów okalających budynek.

W rozpoznawanej sprawie brak jest również podstaw do uznania, że uchylenie uchwały nr(...) może naruszać interes powoda, jak właściciela jednego z lokali wchodzących w skład nieruchomości wspólnej. Kwestia ta była przedmiotem licznych orzeczeń, w których wykrystalizował się pogląd, że interes właściciela lokalu powinien być oceniany w kategoriach obiektywnych. Samo zaś naruszenie jedynie subiektywnego interesu właściciela nie uzasadnia uchylecia uchwały (por. wyroki Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 19 stycznia 2017 r., I ACa 792/16, Legalis; Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 21 maja 2015 r., I ACa 68/15, Legalis). Należy przy tym zwrócić uwagę, że pełna obiektywizacja interesu właściciela lokalu nie jest możliwa. W szczególności z uwagi na fakt, że działalność wspólnoty mieszkaniowej odnosi się do nieruchomości wspólnej, a zatem rzeczy objętej współwłasnością. Wobec tego interesy poszczególnych właścicieli winny być oceniane z uwzględnieniem interesów pozostałych. Wprawdzie nie można zakładać, że interes większości właścicieli lokali ma pierwszorzędne znaczenie nad interesem indywidualnego właściciela. Niemniej jednak dla uznania prymatu interesu pojedynczego właściciela, musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony jego interesu, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą. Zatem uchylenie uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie prac zmierzających w głównej mierze do poprawy estetyki terenu wokół budynku, nie może przeważać nad interesem ogółu.

Nie znajdując przeto podstaw do uchylenia czy zmiany pierwszoinstancyjnego orzeczenia, Sąd Apelacyjny oddalił apelację, za podstawę swojego rozstrzygnięcia przyjmując przepis art. 385 k.p.c.

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 §1 k.p.c., powód jako strona przegrywająca również postępowanie odwoławcze, obowiązany jest zwrócić pozwanej Wspólnocie koszty jakie poniosła na tym etapie postępowania. Jako, że na uiszczone przez stronę pozwaną koszty postępowania odwoławczego złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w stawce obowiązującej w dacie złożenia apelacji w wysokości 270 zł ustalone w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 8 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

(...)