

Sygn. akt V ACa 518/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

|                 |  |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSA Maryla Domel-Jasińska                |
| Sędziowie:      | SA Jacek Grela (spr.)<br>SA Artur Lesiak |
| Protokolant:    | Magdalena Tobiasz - Ignatowicz           |

po rozpoznaniu w dniu 5 lipca 2012 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki jawnej w B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w B.

o stwierdzenie nieważności uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 24 stycznia 2012 r. sygn. akt I C 586/11

I. oddała apelację;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 518/12

## UZASADNIENIE

Powódka (...)spółka jawna w B. wniosła pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w B. o uchylenie uchwały (...)zebrania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej podjętej w dniu 27 kwietnia 2011 r. w sprawie wyboru nowego zarządu, a w szczególności wyboru jako członka zarządu J. C. (2).

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w B. przy ul. (...). Zdaniem powódki, zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa bowiem uchwałą tą dokonano wyboru nowego zarządu w składzie 4 osobowym: M. S., M. R., J. C. (2) i E. M., co przekracza statutową liczbę członków

wynikającą z brzmienia(...)statutu wspólnoty. Ponadto powódka wskazała, że wybrany w skład zarządu J. C. (2) nie jest współwłaścicielem nieruchomości i zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami powinien mieć tytuł licencjonowanego zarządcy, a takiej licencji nie posiada.

Pismem procesowym z dnia 12 października 2011 r. (k. 22 akt) powódka wniosła o unieważnienie zaskarżonej uchwały z racji rodzaju naruszonego prawa.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o odrzucenie pozwu w całości ewentualnie o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania podnosząc, że powód nie wykazał, że treść podjętej uchwały w jakikolwiek sposób narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub jego własne interesy ani nie wykazał, że jest niezgodna z przepisami prawa, a nadto pozew został wniesiony po upływie 6 tygodni od jej podjęcia. Pozwana również wskazała, że wybrany do zarządu J. C. (2) nie pełni funkcji zarządcy nieruchomości tylko członka zarządu i przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie mają zastosowania, ponadto członkowie zarządu nie pobierają żadnych gratyfikacji finansowych z tytułu sprawowanej funkcji i tym samym nie naruszono żadnych zasad prawidłowego zarządu nieruchomością czy też interesów poszczególnych właścicieli. Pozwana również podała, że w dniu 2 listopada 2011 r. podjęto uchwałę o zmianie przepisów § 34 statutu Wspólnoty Mieszkaniowej i poinformowano powoda o swoim stanowisku w sprawie.

Wyrokiem z dnia 24 stycznia 2012 r., zapadłym w sprawie o sygn. akt I C 586/11, Sąd Okręgowy w B.:

1/ oddalił powództwo,

2/ zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem zł) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podjęte rozstrzygnięcie, Sąd Okręgowy uzasadnił w następujący sposób:

Powódka jest właścicielem lokalu nr (...) w nieruchomości położonej w B. przy ul. (...).

Powódka powzięła wiadomość o treści uchwały z dnia 27 kwietnia 2011 r. w dniu 9 czerwca 2011 r. Jeden z członków zarządu pozwanej nie jest właścicielem lokalu ani nie posiada licencji zarządcy.

W dniu 2 listopada 2011 r. pozwana podjęła uchwałę (...)zmieniającą zapis § 34 ust. 1 statutu Wspólnoty Mieszkaniowej, polegający na wykreśleniu ilości członków zarządu.

W ocenie Sądu a quo, w niniejszej sprawie spór ma charakter sporu prawnego.

Bezspornym pomiędzy stronami jest, że powódka dowiedziała się o treści zaskarżonej uchwały w dniu 9 czerwca 2011 r., zaś pozew do tutejszego Sądu wniosła w dniu 16 września 2011 r. Zgodnie z treścią art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2000 Nr 80 poz. 903 tekst jedn.) uchwała wspólnoty niezgodna z przepisami prawa, z umową właścicieli lub naruszająca zasady prawidłowego zarządu albo w inny sposób naruszająca interes prawny właściciela, może być przez niego zaskarżona do sądu w zawitym terminie 6-tygodniowym, liczonym od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Oznacza to, że ustawodawca przyjął koncepcję tzw. nieważności względnej uchwał wspólnoty mieszkaniowej, z wyłączeniem, co do zasady, możliwości ustalenia ich nieważności, w przypadku sprzeczności z prawem, na podstawie ogólnych norm art. 58 k.c.

Powódka wniosła pozew po upływie 6-tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały a następnie zmodyfikowała powództwo wnosząc o unieważnienie uchwały.

Ponieważ sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty ma charakter zawity, po upływie tego terminu uchwała podjęta z naruszeniem przepisów staje się wiążąca. Tym niemniej – uznał Sąd meriti - w szczególnych

przypadkach, gdy dochodzi do naruszenia podstawowych zasad porządku prawnego, za dopuszczalne przyjmuje się roszczenie oparte na art. 189 k.p.c., którego skutkiem będzie wyeliminowanie z obrotu prawnego takiej uchwały (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 19 sierpnia 2010r. (...) OSA 2011/3/50-57).

Powództwo w trybie art. 189 k.p.c. w oparciu o art. 58 k.c. o ustalenie nieważności uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest zasadne, jeżeli treść uchwały jest sprzeczna z fundamentalnymi, konstytucyjnymi normami porządku prawnego.

Zdaniem Sądu a quo, w niniejszej sprawie nie zachodzą powyższe przesłanki.

Wskazać należy – dodał - iż niezgodność liczby członków zarządu oraz okoliczność powołania na członka zarządu osoby spoza grona właścicieli bez licencji zarządcy nie powodują, że zaskarżona uchwała narusza podstawowe zasady porządku prawnego.

Należy podkreślić, iż pozwana uchwałą (...)z dnia 2 listopada 2011 r. zmieniła treść (...) statutu w ten sposób, iż wykreśliła z brzmienia przepisu ilość członków zarządu. Zatem treść zaskarżonej uchwały powołującą wskazane cztery osoby w skład Zarządu pozwanej jest zgodna z treścią statutu.

Ponadto zwrócić należy uwagę, że ustawa o własności lokali posługuje się pojęciem zarządu oraz zarządcy. Zarząd to organ wykonawczy wspólnoty mieszkaniowej i zarówno zarząd, jak i jej członkowie mogą być na mocy uchwały właścicieli lokali w każdej chwili zawieszani w czynnościach lub odwołani. Zarządca zaś jest ustanawiany w trybie określonym w art. 18 ustawy o własności lokali i do zarządcy mają zastosowanie przepisy wspomnianej przez powódkę ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Podkreślić należy, iż ustawa o własności lokali w art. 20 ust. 1 stanowi, iż członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. Zdaniem Sądu meriti, przytoczony przez powódkę pogląd doktryny, iż członek zarządu nie będący właścicielem lokalu musi posiadać licencję zarządcy nie znajduje uzasadnienia w świetle treści ustawy o własności lokali. Gdyby ustawodawca chciał nałożyć dodatkowe wymogi dla osoby fizycznej spoza grona właścicieli uczynił to w tej ustawie. Wobec braku takiego wymogu uznać należy, iż ograniczeń w zakresie powołania na członków zarządu osób fizycznych nie ma.

Mając na uwadze powyższe Sąd a quo oddalił powództwo.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 2 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Koszty te stanowi wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w kwocie 197 zł (na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu Dz. U. Nr 163, poz. 1348) wraz z opłatą skarbową od udzielonego pełnomocnictwa.

Powyższe rozstrzygnięcie w całości zaskarżyła apelacją powódka i zarzucając:

1. obrażę prawa materialnego, tj. art. 20 ust. 1 zd. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali poprzez błędną jego wykładnię, sprowadzającą się do przyjęcia, iż osoba nieposiadająca statusu właściciela lokalu może pełnić funkcję członka zarządu bez konieczności posiadania tytułu licencjonowanego zarządcy, która to wykładnia prowadzi w konsekwencji do obejścia wymogów wynikających z treści art. 184 ust. 2 w zw. z art. 190 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami;

2. obrażę przepisów prawa materialnego, tj. art 58 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w wyniku czego przyjęcie przez Sąd, wbrew całokształtowi zaprezentowanych w toku procesu twierdzeń i poglądów prawnych, iż w niniejszej sprawie nie zachodzą podstawy do żądania ustalenia przez Sąd nieważności uchwały w trybie art. 189 k.p.c. w oparciu o art. 58 k.c.;

wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i stwierdzenie nieważności uchwały (...)zebrania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B. z dnia 27 kwietnia 2011 r. w przedmiocie wyboru nowego zarządu, a w szczególności wyboru jako jego członka Pana J. C. (2); ewentualnie o:

2. uchylenie powyższego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania,

3. zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny, podziela i przyjmuje za swoje, wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia, ustalenia Sądu pierwszej instancji oraz dokonaną ocenę prawną, o ile poniżej, nie uznał odmiennie.

1. Na wstępie, przypomnieć należy ugruntowaną w judykaturze regułę, a mianowicie, że w wypadku wyroku oddalającego apelację, wydanego na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji, sąd odwoławczy nie musi powtarzać dokonanych prawidłowo ustaleń; wystarczy stwierdzenie, że ustalenia sądu pierwszej instancji podziela i przyjmuje za własne. Konieczne jest jednak ustosunkowanie się do wszystkich zarzutów apelacji (por. wyrok SN z dnia 23.02.2006 r., II CSK 126/05, niepublikowany, zamieszczony w LEX nr 179973).

Przywołać także należy zasadę, według której Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (por. uchwała składu 7 sędziów SN z dnia 31.01.2008 r., III CZP 49/07, opublikowana w OSNC 2008 z. 6 poz. 55).

W przedmiotowej sprawie nie występują okoliczności, które mogłyby świadczyć o nieważności postępowania.

Powódka sformułowała w apelacji dwa zarzuty dotyczące naruszenia norm prawa materialnego. W ocenie Sądu Apelacyjnego powyższe zarzuty okazały się nieuzasadnione.

2. Na wstępie należy przypomnieć, że w myśl art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 z 2000 poz. 903 ze zm.), powoływanej w dalszej części uzasadnienia jako „ustawa”:

- ust. 1 właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

- ust. 1a. powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Niewątpliwie, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy 6-tygodniowy termin zawity prawa materialnego został przekroczony.

Wobec tego, tylko i wyłącznie (zgodnie ze zmodyfikowanym żądaniem powódki), mogła być rozważana nieważność zaskarżonej uchwały, bowiem – jak podnosi się w judykaturze - w szczególnych wypadkach, gdy dochodzi do naruszenia podstawowych zasad porządku prawnego, za dopuszczalne uznać należy roszczenie oparte na art. 189 k.p.c., którego skutkiem będzie wyeliminowanie z prawnego obrotu takiej uchwały.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, można w ogóle zastanawiać się nad możliwością domagania się ustalenia nieważności danej uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c., ze względu na jednoznaczną treść art. 25 ust. 1 ustawy. Należy bowiem zauważyć, że Sąd Najwyższy dopuszcza taką możliwość, ale w przypadku uchwał nieistniejących, a więc takich, które ze względu na charakter wadliwości, w ogóle nie stanowią wyrażenia woli zebrania współwłaścicieli. Dodać trzeba, że tylko uchwała istniejąca może być rozważana pod kątem jej ważności.

Odmiennie Sąd Najwyższy podchodzi do wadliwości innej, niż nieistnienie danej uchwały. Stwierdza bowiem m.in., że „inaczej przedstawia się sprawa związana z uchwałą (...). Tu nie ulega wątpliwości, że podjęta ona została odpowiednią większością głosów, tyle tylko, że nie zachowano odpowiedniej formy. Była to uchwała zmieniająca dotychczasowy sposób zarządu nieruchomością wspólną, dlatego należało ją sporządzić w formie aktu notarialnego (art. 18 ust. 2a u.w.l. w wersji obowiązującej w dacie podjęcia uchwały z dnia 28 maja 1999 r.). Niezachowanie tej formy sprawia, że jest to, według określenia z art. 25 ust. 1 u.w.l., 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, a nie uchwała nieistniejąca, jak to utrzymuje w kasacji strona powodowa. Stwierdzenie to dotyczy także konsekwencji naruszenia obecnie obowiązującej formy zaprotokołowania uchwały przez notariusza. Gdyby iść tropem rozumowania strony powodowej, to każdą niezgodność uchwały z prawem należałoby traktować jako przyczynę jej nieważności na zasadach ogólnych (nieważność bezwzględna - art. 58 § 1 k.c.), co podważałoby sens istnienia szczególnej normy art. 25 u.w.l. Tymczasem na podstawie tego przepisu ustawodawca, przedkładając pewność obrotu nad formalną zgodnością uchwał z prawem, zastąpił nieważność bezwzględną, nieważnością względną, wzruszalną. Skoro zaś w trybie przewidzianym w ostatnio powołanym przepisie uchwała(...)nie została zaskarżona do sądu, jej wada formalna podległa sanowaniu, tak, że po upływie terminów z art. 25 ust. 1a nie można się już na tę niezgodność z prawem powoływać. Dlatego też nie mogły odnieść skutku zarzuty kasacji powoda naruszenia tego przepisu oraz przepisów art. 58 § 1 w zw. z art. 73 § 2 k.c.” (por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, niepublikowanego, zamieszczonego w LEX nr 424423).

Przyjmując nawet, że pewnych, wyjątkowych sytuacjach dopuszczalne jest domaganie się ustalenia nieważności uchwały, na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c., to z pewnością okoliczności przedmiotowej sprawy nie wskazują na taką sytuację.

Po pierwsze, jak słusznie podniosła apelująca, można rozważać zarówno sprzeczność uchwały z ustawą, jak i mającą na celu obejście ustawy.

Wobec tego przypomnieć należy, że w myśl art. 20 ust. 1 zd. 1 ustawy jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu.

Z powyższego wynika, że właściciele lokali decydują o tym, czy zarząd będzie jednoosobowy czy kilkuosobowy.

Decyzja właścicieli manifestowana jest podjęciem stosownej uchwały.

Właściciele podejmując zaskarżoną uchwałę(...)z dnia 27 kwietnia 2011 r. (k. 44 akt), ustalili zarówno ilościowy skład zarządu, jak i skład personalny tego organu. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma w tym wypadku znaczenia uprzednia regulacja statutowa. Statut bowiem stanowi w tym wypadku tylko i wyłącznie również uchwałę, trafniej, swoisty konglomerat uchwał. W ocenie Sądu ad quem nie było potrzeby podejmowania uchwały o jednoznacznym uchyleniu bądź zmianie uchwały zawartej w statucie, a dotyczącej ilościowego składu zarządu. Po prostu, uchwała późniejsza uregulowała tę kwestię odmiennie. Zatem, w ocenie Sądu odwoławczego zaskarżona uchwała, w rozważanym aspekcie, w ogóle nie wykazywała wadliwości.

Po drugie, należy jeszcze raz przypomnieć, że statut we wspólnotach mieszkaniowych może być rozważany tylko i wyłącznie w kategoriach zwykłej uchwały. Zatem, mówiąc o sprzeczności określonej uchwały ze statutem wspólnoty, w istocie, rozważa się sprzeczność uchwały z inną uchwałą. Zatem, ewentualnie przedmiotowa uchwała mogłaby być tu rozważana jako naruszająca szeroko rozumiane interesy właściciela. Brak z kolei jest jakichkolwiek podstaw do

twierdzenia, że taka uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, a już zupełnie poza sporem winna być okoliczność, że taka uchwała w żadnej mierze nie mogłaby być rozważana w kategoriach wadliwości uzasadniającej wyjątkową możliwość sięgnięcia do konstrukcji zawartej w art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c.

W konsekwencji, zarzut zawarty w punkcie 2 petitum apelacji należało uznać za chybiony.

3. Nieuzasadniony okazał się również zarzut skarżącej zawarty w punkcie 1 petitum apelacji.

Otóż, po pierwsze, przekonywująca jest argumentacja przedstawiona przez Sąd Okręgowy odnośnie wykładni dyspozycji art. 20 ust. 1 zd. 2 ustawy w powiązaniu z określonymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Po drugie, w międzyczasie, Sąd Najwyższy podjął uchwałę, której oczekiwała strona powodowa.

Sąd Najwyższy stwierdził m.in., że „do zarządu może zostać wybrana osoba, która nie jest ani właścicielem mieszkania we wspólnocie, ani też nie posiada licencji zawodowej zarządcy. Wynikający z art. 184 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651) wymóg posiadania licencji zarządcy nie dotyczy członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej wybranego spoza grona właścicieli lokali.” (por. uchwała SN z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 96/11, niepublikowana, zamieszczona w LEX nr 1162424).

W takiej sytuacji, należało uznać, że Sąd Najwyższy wyjaśnił nurtującą powódkę kwestię. Z kolei Sąd Apelacyjny w pełni podziela to zapatrywanie.

W tym stanie rzeczy, Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekając jednocześnie o kosztach procesu, poniesionych w postępowaniu apelacyjnym, na podstawie art. 108 § 1 i 98 k.p.c.

Powódka przegrała postępowanie apelacyjne, w związku z czym, zobowiązana była zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty procesu.

Składało się na nie wynagrodzenie reprezentującego pozwaną pełnomocnika w kwocie 135 zł, zasądzone na podstawie § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 11 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163 poz. 1348 ze zm.).