

Sygn. akt I ACa 143/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier (spr.)
Sędziowie :	SA Anna Bohdziewicz SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska
Protokolant :	Magdalena Bezak

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy (...)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 27 listopada 2014 r., sygn. akt I C 588/14

1) oddala apelację;

2) zasądza od powódki na rzecz pozwanej 135 (sto trzydzieści pięć) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 143/15

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo Gminy (...) skierowane przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. a uchylenie uchwały pozwanej dotyczącej upoważnienia zarządu do wypowiedzenia umowy z dotychczasowym zarządcą oraz wyboru podmiotu któremu zostanie powierzony zarząd.

Sąd ponadto zasądził od powódki na rzecz pozwanej 197 złotych z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie Sądu pierwszej instancji oparte zostało na następujących ustaleniach.

Gmina (...), jako członek pozwanej Wspólnoty posiada 57,6% udziałów w częściach wspólnych nieruchomości.

Pozwana w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę nr (...) w sprawie rozwiązania umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną oraz powierzenia obowiązków administratora nowemu podmiotowi. Głosowanie odbyło się w ten sposób, że członek zarządu odwiedzał poszczególnych członków Wspólnoty przedstawiając im wnioski o głosowanie w trybie 1 właściciel – 1 głos a następnie przedstawiał kartę do głosowania. Dokumenty takie dostarczono też powódce za pośrednictwem osoby trzeciej.

Powódka oddała głos przeciwko przyjęciu uchwały.

Mając na względzie powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał za bezzasadny zarzut powódki jakoby uchwała winna ulec uchynieniu ze względu na niewłaściwy tryb głosowania.

W ocenie Sądu brak podstaw do uznania, że głosowano najpierw nad uchwałą a następnie właściciele lokali wypowiedzieli się co do trybu głosowania. Za trybem głosowania 1 właściciel – 1 głos wypowiedzieli się właściciele dysponujący 1/5 udziałów i zgoda powódki nie była niezbędna dla ustalenia takiego sposobu głosowania.

Sąd za niezasadny uznał też zarzut pozwanej, że w przypadku lokali należących do małżonków w głosowaniu winien uczestniczyć każdy z nich.

W ocenie Sądu pierwszej instancji powódka dokonuje błędnej interpretacji zaskarżonej uchwały uznając, że upoważnia ona zarząd do zawarcia umowy z wybranym administratorem, gdy w istocie dotyczy ona jedynie wypowiedzenia umowy z dotychczasowym zarządcą oraz wyborem podmiotu z którym zostanie zawarta umowa o zarząd a to będzie wymagało podjęcia oddzielnej uchwały. Tym samym brak jest podstaw do uznania, że uchwała narusza interesy powódki, zwłaszcza, że nie jest w interesie pozostałych członków Wspólnoty zawierania umowy o zarząd mniej korzystnej od dotychczasowej.

Dlatego Sąd powołując się na przepis art. 23 ust. 2a i art. 22 ust. 3 pkt 1 ustawy o własności lokali mieszkalnych oddalił powództwo jako nieuzasadnione. O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc.

Wyrok został zaskarżony w całości przez powodową Gminę.

Skarżąca zarzuciła naruszenie przepisu art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali przez jego niewłaściwe zastosowanie i błędne przyjęcie, że nastąpiła skuteczna zmiana sposobu głosowania nad treścią uchwały nr (...) podjętej przez pozwaną Wspólnotę.

Pozwana w uzasadnieniu apelacji podkreśliła, że jej zarzut nie dotyczył tego, że głosowano najpierw nad uchwałą a potem co do trybu głosowania lecz, że poszczególni członkowie Wspólnoty jednocześnie głosowali co do trybu jak i co do uchwały dotyczącej zmiany zarządcy.

Oznacza to, że przynajmniej niektórzy z właścicieli wypowiedzieli się za podjęciem kwestionowanej przez powódkę uchwały mimo, że brak było żądania właścicieli 1/5 udziałów głosowania w trybie 1 właściciel – 1 głos.

Dlatego głosy winny być liczone według wielkości udziałów a większość udziałów posiada skarżąca, która sprzeciwiła się zmianie zarządcy.

Powołując się na powyższe powódka wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty a nadto o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wносиła o jej oddalenie i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny w Katowicach zważył co następuje:

Apelacja powódki nie jest zasadna.

Ocena zasadności apelacji wymaga pewnego uzupełnienia ustaleń co do okoliczności, w związku z którymi doszło do podjęcia zaskarżonej uchwały.

Z materiału dowodowego zawartego w aktach sprawy wynika, że nieruchomością Wspólnoty zarządzała spółka komunalna, której wyłącznym udziałowcem jest skarżąca.

Większość członków Wspólnoty utraciła zaufanie do profesjonalizmu tego administratora, gdyż w latach 2009 – 2010 zawyżył on taryfy stosowane przy rozliczeniach za dostawę gazu, co spowodowało nadpłatę ze strony właścicieli lokali.

Spółka administrująca Wspólnotą zobowiązała się ją zwrócić obniżając opłaty za zarząd w ciągu trzech lat. Z tych względów jedenastu z czternastu członków Wspólnoty dysponujących udziałami wynoszącymi ponad 36% opowiedziało się za głosowaniem w trybie jeden właściciel – 1 głos, a 11 właścicieli lokali głosowało za podjęciem uchwały o rozwiązaniu umowy z dotychczasowym zarządcą i zawarciem przez zarząd umowy z nowym podmiotem.

Umowa taka została zawarta a opłata za administrowanie nieruchomością Wspólnoty przez nowego zarządcę przewiduje opłatę niższą od tej jaką pobierał dotychczasowy zarządca.

Okoliczności te były bezsporne gdyż zostały przyznane przez powódkę co do przyczyn rezygnacji z usług dotychczasowego zarządcy, a co do właścicieli uczestniczących w głosowaniu w trybie 1 właściciel – 1 głos oraz głosowania nad uchwałą wynikają z dokumentów przedłożonych przez strony.

W ocenie Sądu Apelacyjnego okoliczności te mają znacznie dla rozstrzygnięcia. Zasadny jest bowiem zarzut apelacji, iż tryb wnioskowania o odstąpienie od ustalenia wyników głosowania według wielkości udziałów nie był prawidłowy.

Najpierw winno nastąpić wnioskowanie o zmianę trybu przez właścicieli dysponujących co najmniej 1/5 udziałów a następnie należało przystąpić do głosowania nad proponowaną uchwałą.

Zastosowano odmienny sposób polegający na opowiadaniu się co do trybu głosowania i co do głosowania nad uchwałą przez każdego z kolejnych właścicieli, w tym przez powódkę.

Nie było to zgodne z wymogiem wynikającym z przepisu art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, gdyż tryb głosowania winien być ustalony jeszcze przed oddaniem głosu co do uchwały przez każdego z głosujących nad jej przyjęciem.

Miało więc miejsce uchybienie proceduralne poprzedzające podjęcie zaskarżonej uchwały.

Zdaniem Sądu odwoławczego uchybienie to nie miało jednak wpływu na wynik głosowania nad uchwałą.

Nadmiernym formalizmem byłoby uwzględnienie powództwa w celu ponownego ustalenia czy przed głosowaniem nad uchwałą właściciele co najmniej 1/5 udziałów opowiadają się za głosowaniem w trybie 1 właściciel – 1 głos.

Wnioski złożone w tym zakresie przez zdecydowaną większość właścicieli lokali oraz wynik głosowania nad uchwałą nie pozwala na przyjęcie, że gdyby najpierw zażądano opowiedzenia się co do trybu głosowania a następnie przystąpiono do głosowania nad uchwałą wynik głosowania mógłby być inny.

W sytuacji gdy powódka posiada większość udziałów w nieruchomości Wspólnoty a uchwała dotyczyła wypowiedzenia umowy o zarząd należącej do niej spółce komunalnej, tylko odstąpienie od głosowania według wielkości udziałów mogło doprowadzić do zmiany zarządu mimo sprzeciwu powódki.

Za dowolne należy uznać twierdzenie skarżącej, że wcześniejsze zebranie głosów co do trybu głosowania od wszystkich właścicieli lokali mogłoby prowadzić do innego wyniku głosowania nad uchwałą.

W judykaturze utrwalony jest pogląd, że w przypadku gdy zarząd Wspólnoty sprawowany jest przez osoby nie zajmujące się tym profesjonalnie, a tak jest w przypadku pozwanej, należy unikać zbędnego formalizmu, który mógłby prowadzić do paraliżu w zakresie prowadzenia spraw Wspólnoty. Tylko istotne uchybienia mające wpływ na treść uchwał podejmowanych przez członków Wspólnoty winny skutkować uchyleniem uchwały przez sąd. W ocenie Sądu Apelacyjnego uchybienie proceduralne w zakresie sposobu ustalenia czy właściciele 1/5 udziałów są za odstąpieniem od głosowania według wielkości udziałów nie miało wpływu na wynik głosowania na uchwałą.

Dlatego apelacja powódki na mocy art. 385 kpc została oddalona. O kosztach orzeczono na mocy art. 98 kpc.