

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier (spr.)
Sędziowie :	SA Anna Bohdziewicz SO del. Tomasz Tatarczyk
Protokolant :	Magdalena Bezak

po rozpoznaniu w dniu 6 maja 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. C.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 14 października 2015 r., sygn. akt II C 104/15

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) oddala powództwo,

b) zasądza od powoda na rzecz pozwanej 197 (sto dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanej 335 (trzysta trzydzieści pięć) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Tomasz Tatarczyk	SSA Roman Sugier	SSA Anna Bohdziewicz
---------------------------	------------------	----------------------

# UZASADNIENIE

Powód A. C. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. wnosił o uchylenie uchwały pozwanej nr (...) podjętej w dniu 18 grudnia 2014 roku w przedmiocie wyrażenia zgody na wykonanie zabezpieczenia przed odpadającymi elementami elewacji budynku przy ul. (...) – w całości oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie powód podał, że zaskarżoną uchwałę podjęto w trybie indywidualnego zbierania głosów. Nie została ona podjęta prawidłowo.

Projekt uchwały pozostawiono bowiem na portierni budynku w związku z czym członkowie wspólnoty nie mieli możliwości rzetelnej i w nieskrępowanej atmosferze zapoznania się z treścią uchwały. W ocenie powoda przedstawiciel zarządcy powinien udać się do każdego z członków wspólnoty w celu uzyskania jego stanowiska w przedmiocie uchwały lub przesłać jej projekt pocztą.

Zdaniem powoda treść uchwały sformułowana jest zbyt ogólnikowo.

Nie wiadomo na czym ma polegać postulowane zabezpieczenie ani też nie wyjaśniono dlaczego zabezpieczenie ma wykonać wskazany w niej podmiot i dlaczego zaniechano wyboru konkurencyjnych ofert.

Zdaniem skarżącego roboty zabezpieczające, jeśli są konieczne, winny być zrealizowane w ramach realizacji wcześniejszej uchwały nr (...) z dnia 17 września 2014 r. dotyczącej remontu balkonów w budynku Wspólnoty wraz z remontem elewacji.

Zabezpieczenie ciągów komunikacyjnych przed przystąpieniem do remontu, przy braku potrzeby nagłego zabezpieczenia, skutkuje wykreowaniem przez pozwaną dodatkowych, zbędnych kosztów, co sprzeczne jest z zarządami prawidłowego zarządzania nieruchomością i narusza interes majątkowy powoda.

Pozwana wносиła o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu.

Zarzuciła, że w wyniku skutecznego zaskarżenia przez powoda uchwały nr (...) z 17 września 2014 r. w części dotyczącej zagospodarowania terenu oraz uzyskania kredytu na ten cel nie była w stanie podjąć w planowanym terminie prac związanych z remontem balkonów i elewacji budynku przy ul. (...) w K..

Ze względu na zagrożenie wynikające z odpadania z elewacji budynku odłamków, podjęto uchwałę o zabezpieczeniu ciągów komunikacyjnych, w okresie poprzedzającym remont.

Pozwana podniosła, że głosy członków Wspólnoty co do projektu uchwały wyłożonej na portierni budynku zbierano od 9 do 17 grudnia 2014 roku. Jedynie członkowi, posiadającemu większość udziałów, Miastu K., projekt uchwały dostarczono do jego siedziby. W ocenie pozwanej taki tryb zbierania głosów nie wypaczył wyników głosowania.

Po ustaleniu, że większość członków Wspólnoty głosowała za podjęciem kwestionowanej uchwały pozwana wykonała zabezpieczenie ciągów komunikacyjnych obok budynku przy ul. (...) w K..

Wyrokiem z dnia 14 października 2015 roku Sąd Okręgowy w Katowicach uchylił zaskarżoną uchwałę oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 397 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie Sądu Okręgowego zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych.

Powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Liczy ona łącznie 111 członków, przy czym największy udział ma Miasto K., którego udział wynosi 0,5292 udziałów w częściach wspólnych. Udział powoda wynosi 0,002. Elewacja i balkony budynku przy ul. (...) w K. wymagają remontu w związku z czym 17 września 2014 roku podjęto uchwałę nr (...) w ramach której zdecydowano o kompleksowym remoncie balkonów wraz z remontem elewacji oraz o

zagospodarowaniu terenu zewnętrznego. Prace te miały być sfinansowane z kredytu bankowego w kwocie 1.440.000 zł do którego zaciągnięcia został upoważniony zarząd pozwanej.

Powód zaskarżył tę uchwałę kwestionując finansowanie przez Wspólnotę kosztów zagospodarowania terenu zewnętrznego nie należącego do Wspólnoty.

Sąd Okręgowy w Katowicach najpierw w ramach zabezpieczenia powództwa wstrzymał wykonanie uchwały nr (...) a następnie wyrokiem z dnia 30 grudnia 2014 r. uchylił tę uchwałę w części dotyczącej remontu i zagospodarowania terenu zewnętrznego i zaciągnięcia kredytu na ten cel.

Zarząd pozwanej postanowił zabezpieczyć ciągi komunikacyjne budynku Wspólnoty i przygotował projekt uchwały dotyczącej tej kwestii oraz karty do głosowania.

Projekt uchwały wyłożono na portierni budynku. Głosy zbierane od 9 do 17 grudnia 2014 roku. Drugi projekt uchwały dostarczono Miastu K., które oddało głos za podjęciem uchwały. Łącznie za podjęciem uchwały głosowało 19 członków, których udział wynosił 0,6082.

Uchwała przewidywała, że zabezpieczenie ciągów komunikacyjnych wykona firma (...) ze Ś.. Koszt robót wynosić miał 12.000 złotych a uchwała miała wejść w życie bezpośrednio po jej podjęciu. O podjęciu uchwały powoda zawiadomiono listem poleconym w dniu 29 grudnia 2014 r.

Mając na względzie powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest zasadne ze względu na naruszenie zasad proceduralnych dotyczących głosowania

nad uchwałą oraz ze względu na wadliwość samej uchwały.

W ocenie Sądu skoro W. P., sprawujący funkcję jednoosobowego członka zarządu pozwanej, podjął decyzję o głosowaniu nad uchwałą w trybie indywidualnego zbierania głosów jego rzeczą było dotrzeć do każdego z członków Wspólnoty i przedstawić projekt uchwały oraz uzyskać głos co do przyjęcia lub odmowy przyjęcia uchwały. Tak się nie stało. Projekt uchwały dostarczono jedynie członkowi Wspólnoty mającemu większość udziałów – Miastu K..

W przypadku pozostałych członków projekt uchwały przedstawiły osoby nieupoważnione jakimi byli portierzy w budynku Wspólnoty. Zdaniem Sądu mogło to mieć wpływ na wynik głosowania skoro zdecydowana większość członków Wspólnoty nie brała udziału w głosowaniu.

Ponadto zdaniem Sądu Okręgowego pozwana nie wykazała konieczności wykonania robót zabezpieczających, a więc dalszych wydatków w kwocie 12.000 zł ponad te, które wynikały z realizacji uchwały nr (...) ani też, że wykonanie zabezpieczeń obniży koszty planowego remontu. Świadczy to o wadliwym zarządzaniu przez zarząd nieruchomością Wspólnoty oraz o naruszeniu interesu majątkowego powoda.

Dlatego Sąd Okręgowy uchylił zaskarżoną uchwałę wskazując jako podstawę prawa rozstrzygnięcia przepisy art. 23 ust. 2 i art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1004 roku o własności lokali.

O kosztach orzeczono na mocy art. 98 kpc.

Wyrok został zaskarżony w całości przez pozwaną Wspólnotę.

Skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów art. 23 ust. 1 i 25 ust. 1 ustawy o własności lokali w związku z art. 964 kc, art. 60 kc i 65 § 1 kc w związku z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali przez błędne ustalenie, że portierzy zatrudnieni przez pozwaną nie byli przez zarząd upoważnieni o konieczności informowania członków Wspólnoty o projekcie uchwały i o zbieraniu głosów co do ewentualnego jej podjęcia, że taki tryb głosowania miał w wpływ na jego wynik, że w głosowaniu musiał wziąć udział ogół wierzycieli, że tryb zbierania głosów jest uregulowany przepisami bezwzględnie obowiązującymi.

Ponadto skarżąca zarzuciła naruszenie przepisu art. 5 kc poprzez uwzględnienie powództwa mimo, że w wyniku zaskarżenia przez powoda a następnie częściowego uchylecia uchwały nr (...) pozwana nie miała możliwości wykonania remontu balkonów i elewacji w zaplanowanym terminie.

Zdaniem skarżącej naruszono też przepis art. 6 kc gdyż to powód winien wykazać przesłanki przemawiające za uchyleciem uchwały a nie pozwana wykazywać zasadność jej podjęcia.

Zarzucono także naruszenie przepisów art. 363 kpc w związku z art. 730<sup>1</sup> § 1 kpc i art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez błędne stwierdzenie, że pozwana mogła zabezpieczyć ciągi komunikacyjne w ramach robót objętych uchwałą której wykonanie zostało wstrzymane.

Zdaniem skarżącej Sąd naruszył też przepisy art. 233 kpc i 217 kpc poprzez bezzasadne odmówienie wiary zeznaniom członka Zarządu pozwanej, że istniało potencjalne niebezpieczeństwo dla członków Wspólnoty i osób trzecich ze względu na odpadające z budynku części elewacji oraz odmowę przeprowadzenia dowodu z dokumentacji fotograficznej, która miała to wykazać.

Dlatego pozwana wносиła o przeprowadzenie przez Sąd Apelacyjny dowodu z audytu technicznego budynku przy ul. (...) z 2014 r. oraz kilkunastu fotografii obrazujących uszkodzenia elewacji budynku i jego balkonów.

Pozwana podniosła nadto, że ze względu na większość udziału powoda jego partycypacja w kosztach zabezpieczenia ciągu komunikacyjnego, a co za tym idzie zagrożenie jego interesu majątkowego dotyczy kwoty 24 zł.

Powołując się na powyższe pozwana wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania za obie instancje.

Powód wносиł o oddalenie apelacji jako oczywiście bezzasadnej oraz o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny w Katowicach zważył co następuje:

Apelacja pozwanej Wspólnoty jest zasadna.

Zgodzić należy się z powodem, że zarząd pozwanej nie podjął wszelkich możliwych działań zmierzających do ustalenia jakie jest stanowisko członków Wspólnoty odnośnie podjęcia uchwały z dnia 18 grudnia 2014 roku. Możliwa była próba skontaktowania się w tej sprawie z każdym z członków Wspólnoty przez zarząd lub osoby upoważnione lub przesłanie projektu uchwały pocztą. Z tym, że ten drugi sposób zwiększałby koszty funkcjonowania Wspólnoty i nie zapewniał szybkiego stanowiska co do głosowania.

W sprawie nie miała jednak miejsca sytuacja w której zarząd zwrócił się jedynie o uzyskanie poparcia od Miasta K. – członka posiadającego większościowy udział i zaniechał zbierania głosów od pozostałych członków Wspólnoty.

Z akt sprawy wynika, że mieli oni możliwość zapoznania się z projektem uchwały na portierni oraz oddania głosu. Z akt sprawy wynika, że portierzy informowali o tym członków Wspólnoty oraz, że stosowne informacje były wywieszane przy windach.

Miasto K. nie będąc mieszkańcem budynku musiało być o treści proponowanej uchwały zawiadamiane oddzielnie.

Wprawdzie powód podnosił, że on także nie zamieszkuje we wspólnym budynku ale ze względu na wielkość jego udziału oraz brak wykazania, że sytuacja taka dotyczy większej ilości członków Wspólnoty brak podstaw do uznania, że miało to wpływ na treść głosowania. Zwłaszcza, że Wspólnota poinformowała za pośrednictwem poczty o treści podjętej uchwały i oponenti, tak jak powód, mieli możliwość zaskarżenia jej do sądu.

Za nieuzasadnione należy uznać przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że portierzy zatrudnieni w budynku Wspólnoty nie byli upoważnieni do przedstawienia projektu uchwały i zbierania głosów.

Zasadnie skarżąca podnosi, że skoro to czynili to znaczy, że byli do tego przez zarząd upoważnieni i nie wymagało to jakiegось formalnego umocowania.

Brak było podstaw do nieuwzględnienia przez Sąd Okręgowy wniosku pozwanej o przeprowadzenie dowodu z dokumentacji fotograficznej dla wykazania złego stanu elewacji budynku. Zwłaszcza, że powód podnosił, iż pozwana nie wykazała konieczności podjęcia prac zabezpieczających ciągi komunikacyjne przed przystąpieniem do wykonania prac remontowych.

Dlatego Sąd Apelacyjny przeprowadził ten dowód zapoznając się z kilkunastu fotografiami elewacji budynku dołączonymi do apelacji. Dowód z rocznego przeglądu budynku przeprowadzonego w 2014 r. oddalono jako spóźniony.

Na przedstawionych fotografiach widoczne są znaczne ubytki w elewacji budynku Wspólnoty. Nadaje to walor wiarygodności zeznaniom członka zarządu pozwanej, który w swym zeznaniu podał, że jako zarządzający nieruchomością obawiał się, że fragment elewacji odpadający z kilkunastopiętrowego budynku może zagrażać zdrowiu i życiu osób poruszających się po usytuowanych w pobliżu ciągach komunikacyjnych. Argumentacja ta jest tym bardziej przekonująca, że już od września 2014 r., w związku z podjętą wcześniej uchwałą wiadomym było, że balkony i elewacja budynku wymagają remontu.

Istniała więc racjonalna potrzeba ochrony nie tylko substancji budynkowej ale także zdrowia i życia osób poruszających się w pobliżu budynku.

Kolejnymi argumentami przemawiającymi za uwzględnieniem apelacji jest to, że zabezpieczenie ciągów komunikacyjnych już wykonano. Ma ono postać podestów ułożonych nad ciągami komunikacyjnymi. Bezprzedmiotowym stał się więc zarzut powoda co do ogólności proponowanych zabezpieczeń, które zdaniem skarżącego mogłyby polegać jedynie na rozciągnięciu taśmy czy postawienie tablic ostrzegawczych.

Ponadto zasadnie skarżąca zarzuca, że zabezpieczenia byłby także potrzebne w trakcie robót przygotowawczych związanych z remontem balkonów i elewacji.

Wykonanie ich przez Wspólnotę, w okresie oczekiwania na planowany remont niewątpliwie obniży koszt prac remontowych.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia przepisu art. 5 kc należy zauważyć, że koszt zabezpieczeń jest kwotą znikomą w stosunku do kosztów planowanego remontu i ryzyka ewentualnej odpowiedzialności majątkowej Wspólnoty za uraz jakiego mogłaby doznać osoba w wyniku uderzenia jej fragmentem odpadającej elewacji.

W tych okolicznościach zagrożenie interesu majątkowego powoda wyrażające się kwotą 24 złotych nie może przemawiać za uchyleniem zaskarżonej uchwały.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo uznając, że powód nie wykazał przesłanek uchylenia uchwały o jakich mowa w przepisie art. 25 ustawy o własności lokali.

O kosztach orzeczono na mocy art. 98 kpc ze względu na wynik postępowania w obu instancjach.

SSO del. Tomasz Tatarczyk	SSA Roman Sugier	SSA Anna Bohdziewicz
---------------------------	------------------	----------------------