

Sygn. akt V ACa 203/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 maja 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Konińska
Protokolant:	Katarzyna Macoch

po rozpoznaniu w dniu 5 maja 2022 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa W. J.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 2 lutego 2021 r., sygn. akt I C 202/19

oddala apelację.

	SSA Barbara Konińska	
--	----------------------	--

Sygn. akt V ACa 203/21

## UZASADNIENIE

Powód W. J. wniósł o uchylenie następujących uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. podjętych na zebraniu w dniu

1 marca 2019r.: nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi za rok 2018 –

z uwagi na niewywiązywanie się przez zarząd z obowiązku informowania o sprawach dotyczących wspólnoty; nr (...)

w sprawie przeznaczenia nadwyżki funduszu eksploatacyjnego w kwocie 33,21 zł na potrzeby funduszu remontowego

- z uwagi na arbitralność, niecelowość takiego rozwiązania, niegospodarność (powód postulował zaliczenie nadwyżki na poczet należności czynszowych za przyszłe okresy); nr (...)

w sprawie zatwierdzenia planu remontów na rok 2019 – dotyczy niecelowego a przez to niegospodarnego wprowadzenia do planu remontów wykonania chodnika; nr (...)

w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2019 – z uwagi na zawyżanie kosztów wymienionych w planie gospodarczym oraz ich odgórne narzucanie; nr (...) w sprawie przyjęcia nowych stawek zaliczek od 1 czerwca 2019 – z uwagi na zawyżanie ich wysokości oraz ich odgórne narzucanie; nr (...) w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2018 – z uwagi na przyjęcie w nim zawyżonych kosztów prowadzenia spraw wspólnoty, a przez to jego nierzetelność.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 2 lutego 2021r., sygn. I C 202/19 Sąd Okręgowy w Gliwicach oddalił powództwo i przyznał od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gliwicach adwokatowi M. W. wynagrodzenie w kwocie 221,40 zł, w tym należny podatek VAT tytułem kosztów nieopłacanej pomocy prawnej świadczonej z urzędu powodowi.

Sąd Okręgowy ustalił następujące istotne fakty:

Powód jest członkiem pozwanej wspólnoty od 1999r. Powód jest skonfliktowany ze wspólnotą i jej członkami od wielu lat. Wytacza przeciwko pozwanej szereg spraw sądowych.

Dnia 15 lutego 2019r. sporządzono zawiadomienie o zebraniu na dzień 1 marca 2019r., na których miały zostać podjęte zaskarżone uchwały. Powód o terminie zebrania został poinformowany na dwa tygodnie wcześniej. Wraz z zawiadomieniem powód otrzymał dokumenty dotyczące zebrania tj. plan remontowy, plan finansowy, rozliczenie kosztów. Dokumenty te doręcza się członkom wspólnoty bądź do skrzynek pocztowych w formie papierowej, bądź na pocztę elektroniczną. Powód był obecny na zebraniu. Na zebraniu w tym dniu podjęto większością udziałów zaskarżone uchwały. Uchwały były głosowane na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów. Podjęcie uchwał było poprzedzone dyskusją, w trakcie której powód aktywnie zabierał głos, kwestionując zasadność remontu chodnika oraz zarzucając zarządcy nieinformowanie na bieżąco członków wspólnoty o sprawach dotyczących wspólnoty. Powód głosował przeciwko każdej z zaskarżonych uchwał.

Ze sprawozdania z działalności wspólnoty wynika, iż nadpłata z tytułu opłat za eksploatację bieżącą wynosiła 33,21 zł. Sprawozdanie postulowało przekazanie tej nadwyżki na fundusz remontowy zgodnie z przyjętą w pozwanej wspólnotie wieloletnią praktyką; nadwyżka ta jest wykorzystywana na potrzeby wspólnoty. Plan remontów zakładał całkowitą spłatę kredytu (co zostało dokonane – potwierdzenie k. 151), udział w wykonaniu projektu zagospodarowania współdzielonego z innymi wspólnotami podwórza (wykonanie dróg dojazdowych, wydzielenia miejsca pod śmietnik) oraz budowie altanki śmietnikowej oraz brukowanie chodnika. Altanka śmietnikowa służy 13 wspólnotom w tym pozwanej. Chodnik, o którym mowa w planie remontowym jest w złym stanie. Zdarzyło się, że potknęły się idące nim dwie osoby. Remont chodnika był planowany od dawna, remont chodnika nie został przeprowadzony albowiem powód zaskarżył stosowną uchwałę. Plan gospodarczy zakładał przychody w wysokości 13140,71 zł oraz koszty 12599,51 zł. W planie ujęte są m.in. koszty utrzymania czystości i sprzątnięcia, przeglądy, konserwacje, drobne remonty, wynagrodzenie administratora. Z istotnych kosztów plan wymieniał koszty utrzymania czystości i sprzątnięcia 3800 zł oraz wynagrodzenie administratora 3933,57 zł (plan k. 145). W uchwale nr (...) przyjęto nowe stawki zaliczek od 1.06.2019r. W porównaniu ze stawkami dotychczas obowiązującymi opłata za zarządzanie wzrosła o 10 gr – do 80 gr/m<sup>2</sup>, fundusz eksploatacyjny podniesiono o 30 gr do 1,90 zł/m<sup>2</sup> z uwagi na wzrost kosztów eksploatacyjnych, z uwagi na spłatę kredytu obniżono fundusz remontowy o 60 gr – do 3 zł/m<sup>2</sup>. Podwyżka kosztów zarządzania była pierwszą od 2013 roku – każdy poza powodem – z tą decyzją się zgadzał. Sprawozdanie finansowe dotyczy kosztów utrzymania nieruchomości; wraz ze sprawozdaniem każdy członek wspólnoty otrzymuje indywidualne rozliczenie które w razie potrzeby jest mu objaśniane.

W październiku 2019r. PINB dla Miasta G. z zawiadomienia powoda wszczął postępowanie administracyjne w sprawie robót budowlanych związanych z dociepleniem budynku pozwanej wspólnoty.

Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom powoda w części w jakiej zarzucał pozwanej wspólnotie (zarządcy/zarządowi) nieinformowanie członków wspólnoty o istotnych dla niej sprawach (był to wspólny zarzut dla niektórych uchwał) oraz brak zasadności spornych uchwał - jako niepotwierdzonym innymi dowodami a zatem niewiarygodnym.

Wnioski powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań wnioskowanych przez powoda świadków W. S. oraz M. Z. podlegały pominięciu w ocenie Sądu Okręgowego jako spóźnione – ich przeprowadzenie spowodowałoby zbędną zwłokę w postępowaniu. Nadto, jak wskazał Sąd Okręgowy, okoliczności na które świadkowie zostali zgłoszeni (praktyki wydawania uchwał, budowa chodnika przy nieruchomości innej wspólnoty) nie są istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 235<sup>2</sup> par. 1 pkt 2 i 5 k.p.c.).

Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne wobec tego, że powód nie wykazał by zachodziły przesłanki określone art. 25 ustawy o własności lokali. Wywiódł, że powód zaskarżając uchwałę winien pod ich adresem skierować konkretne zarzuty (opisać konkretne działania lub zaniechania, wskazać konkretne wadliwe zapisy uchwał), z których wynikałaby sprzeczność z jakimkolwiek przepisem prawa powszechnie obowiązującym, ewentualnie sprzeczność z zasadami zarządzania nieruchomością wspólną, bądź z interesem powoda, przy czym winna być wskazana konkretna zasada prawidłowego zarządu, bądź też opisany konkretny interes. Wskazał, że powód sformułował zarzuty natury ogólnej pod adresem skarżonych uchwał polegające na tym, iż zarząd bądź zarządca nie wywiązuje się z obowiązków informacyjnych względem członków wspólnoty. Zarzut ten jest w ocenie Sądu Okręgowego zbyt ogólny, by mógł prowadzić do uwzględnienia powództwa w jakimkolwiek zakresie, nie został przy tym udowodniony a sam powód w swoich zeznaniach twierdził, iż nie domagał się od zarządu lub zarządcy wglądu do dokumentów wspólnoty. Podniósł, że pozostałe zarzuty również nie zostały w sposób należyty wykazane, że powód nie wykazał, by uchwały(...) oraz (...)nosiły jakiegokolwiek znamiona niegospodarności, by ich podjęcie było niecelowe (zbędne); nie wykazano, by w uchwałach (...), (...), (...) pozwana (jej zarządca) dokonywał nieuprawnionego zawyżania kosztów bądź też zawyżania nowowprowadzanych stawek, by treści tych uchwał narzucane były członkom wspólnoty arbitralnie, odgórnie, bez przeprowadzania jakiegokolwiek dyskusji.

Z powyższym wyrokiem nie zgodził się powód zaskarżając go w całości. W treści apelacji zarzucił naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść rozstrzygnięcia przez dowolną, sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego; naruszenie przepisów prawa materialnego przez ich błędną wykładnię i naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść rozstrzygnięcia w sprawie. Podnosząc powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. W uzasadnieniu podał, że jako powód wnosił pozew przeciwko zarządowi wspólnoty a nie wspólnotie, którą są wszyscy członkowie wspólnoty i wnosił o uchylenie uchwał a nie uchwały. Podniósł też, że składając zeznania B. D. kłamała szkalując jego dobre imię i była członkiem wspólnoty z racji dziedziczenia mieszkania, które sprzedała przed posiedzeniami w sprawie.

Pozwana wspólnota w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:

Apelacja powoda nie mogła odnieść oczekiwanego przez niego skutku. Powód zaskarżył szereg uchwał podjętych przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul.(...)w G.. Uchwały te zostały podjęte nie przez zarząd wspólnoty, lecz przez samą wspólnotę w drodze głosowania. Prawidłowo zatem Sąd Okręgowy uznał, iż pozwana w sprawie jest Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w G., a nie sam zarząd, co potwierdza także pismo powoda z dnia 9 września 2019r., w którego treści powód jako pozwanego wskazał wspólnotę mieszkaniową /k 48 akt/ i pismo reprezentującego go przed Sądem Okręgowym pełnomocnika z urzędu z dnia 2 listopada 2020r. /k. 165 akt/. Zarzucana w apelacji okoliczność sprzedaży mieszkania przed procesem jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostając bez wpływu na ważność i zasadność zaskarżonych uchwał.

Sąd Okręgowy wydając zaskarżony wyrok nie naruszył także przepisów prawa materialnego. W myśl art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1048 ze zm.), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu

z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Zatem z powyższego przepisu wynika, że istnieją cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu, z których każda stanowić może autonomiczną podstawę do uchylenia uchwały. Niezgodność uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne skierowane przeciwko treści uchwały, jak i zarzuty formalne. Jednakże uchybienia formalne jakich się dopuszczono, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na zebraniu uchwał, tylko wtedy jeśli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na ich treść (zob. Sąd Najwyższy w wyroku

z dnia 11 stycznia 2007r. II CSK 370/06; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 17 stycznia 2013 r., sygn. akt I ACa 786/12).

Co prawda powód wprost nie sformułował zarzutu dotyczącego procedury podjęcia zaskarżonych uchwał jako sprzecznej z prawem, tym niemniej wskazywał, iż mieszkańcy nie zostali zapoznani z projektami uchwał przed zebraniem i głosowaniem. Jednakże zgodnie

z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo

w drodze indywidualnego ich zbierania. W efekcie zebranie właścicieli może podejmować uchwały w dwóch trybach: na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów. Przy tym zarząd wspólnoty ma samodzielną kompetencję do zwoływania tego posiedzenia, a co najmniej raz w roku jego zwołanie jest obligatoryjne (w razie zaniechania jego zwołania może żądać każdy z właścicieli). Natomiast pozostałe posiedzenia zgodnie z art. 31 ustawy

o własności lokali mają charakter fakultatywny, przy czym inicjatywę zwołania ma zarówno zarząd jako organ wykonawczy, jak i właściciele lokali reprezentujący co najmniej 1/10 udziałów. W efekcie ustawa nie zakazuje wprost podejmowania uchwał bez uprzedniego poddania ich dyskusji na zebraniu, przeciwnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, iż mogą być one podejmowane w drodze indywidualnego zbierania głosów. Właściciele nie są zresztą związani treścią projektów uchwał im przedstawianych w związku z czym mogą podejmować uchwały także wykraczające poza te projekty lub je zmieniać.

W efekcie zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Wyprowadzenie z treści art. 18-33 ustawy o własności lokali bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały z powodu jej braku przedyskutowania na zebraniu, czy wcześniejszego doręczenia jej projektu jest nieuzasadnione, a nawet mogłoby źle służyć wspólnotom mieszkaniowym w razie konfliktu interesów, uniemożliwiając im sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną. Ustawa o własności lokali w art. 30 ust. 3 wskazuje co powinno być przedmiotem corocznego zebrania właścicieli, w pozostałym zakresie ustawa nie nakazuje podejmowania uchwał na specjalnie w tym celu zwołanym zebraniu. Uznać należy zatem

w świetle obowiązujących przepisów, że członkowie wspólnoty są zatem uprawnieni do podjęcia uchwały, która nie była objęta uprzednią dyskusją na zebraniu, tym bardziej jeśli to nie ma wpływu na wynik głosowania. W niniejszej zaś sprawie biorąc pod uwagę wynik głosowania nad każdą uchwałą nawet brak dyskusji, czy wcześniejszego zapoznania się z uchwałami gdyby została ta okoliczność dowiedziona przez powoda – co nie miało miejsca - nie miałyby wpływu na wynik głosowania. W efekcie nie można uznać, by powód dowiódł, że procedura podjęcia uchwał była sprzeczna z prawem, ani tym bardziej by ewentualna wadliwość tej procedury miała lub mogła mieć wpływ na ich treść. Przy tym w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r. IV CK 543/03 (OSNC 2005/78/132) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Nie ulega zaś wątpliwości, że zaskarżone uchwały podjęła wspólnota jako ogół mieszkańców a nie jej zarząd, czy zarządca nieruchomości.

Nie można też uznać by zaskarżone uchwały naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zakres i kompetencja działania wspólnoty mieszkaniowej zostały ściśle określone w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Przepis art. 6 ustawy o własności lokali stanowi, że ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Celem Wspólnoty Mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych właścicieli lokali

i dbanie o nie pogorszenie stanu technicznego nieruchomości (art. 12 i art. 14 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali). Powód nie wykazał by w jakikolwiek sposób zaskarżone uchwały naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością. Stosownie do art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu ma obowiązek ponosić wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należytym stanie, przestrzegać porządku domowego, uczestniczyć w kosztach zarządu związanych

z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra. W myśl art. 14 ustawy o własności lokali właściciele lokali ponoszą koszty utrzymania i zarządu nieruchomością wspólną, na które składają się: wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenie i wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu. Nadto celem pokrycia wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej może zostać wyodrębniony przez wspólnotę fundusz remontowy.

W efekcie właściciele lokali mogą uzyskać środki na konieczne remonty ustalając wyższe wydatki na remonty, tworząc lub zwiększając wydatki na fundusz remontowy.

Zgodnie zaś z art. 140 k.c. prawo własności nie jest prawem absolutnym, a granice jego wykonywania ograniczone są granicami prawa własności przysługującego innym podmiotom. Przy prawidłowym zarządzaniu nieruchomością wspólną decydujące znaczenie powinien mieć interes wszystkich właścicieli lokali, a nie interes jednostkowy (zob. M. Balwicka-Szczyrba [w:] Komentarz do niektórych przepisów ustawy o własności lokali [w:] Zarząd majątkiem wspólnym. Komentarz, Warszawa 2016, art. 25). Zaskarżone uchwały podjęte zaś zostały większością głosów z uwzględnieniem zatem interesów większości mieszkańców wspólnoty.

Nie można również przyjąć, że zaskarżone uchwały powinny podlegać uchyleniu jako naruszające interes powoda jako właściciela lokalu. Nawet naruszenie subiektywnego interesu właściciela lokalu poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Stając się członkiem wspólnoty mieszkaniowej, powód powinien liczyć się z tym, że nie zawsze interesy wszystkich będą do końca wspólne i zgodne z oczekiwaniami każdego z współwłaścicieli pozostałych lokali. Nie można zaś rozpatrywać interesu właściciela lokalu w oderwaniu od interesu pozostałych członków oraz całej wspólnoty. Powód nie wskazał w jaki sposób zaskarżone uchwały miałyby naruszać jego interes, a nie sposób uznać by niezidentyfikowany bliżej interes powoda miał przeważać nad interesem ogółu mieszkańców wspólnoty, którzy podjęli zaskarżone uchwały.

Ingerencja sądu w prawo własności, przejawiająca się w uchyleniu uchwał podjętych przez współwłaścicieli, ma charakter wyjątku od reguły i może następować wyłącznie w tych wypadkach, w których – z uwagi na podstawy wymienione w art. 25 ust.1 ustawy

o własności lokali – nie daje się ona pogodzić z porządkiem prawnym. Powód nie wykazał, by takie okoliczności w niniejszej sprawie miały miejsce, co czyni powództwo i apelację niezasadnymi.

Wobec tego Sąd Apelacyjny uznał, że apelacja powoda nie znajduje podstaw prawnych i oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 15 zzs<sup>1</sup> ust.1 pkt. 4 ustawy

z dnia 2 marca 2020r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 1842 ze zm.).

SSA Barbara Konińska