

Sygn. akt I ACa 356/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Krzysztof Sobierajski (spr.)
Sędziowie:	SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Józef Wąsik
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **J. L. i K. L.**

przeciwko **Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w K.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 1 grudnia 2014 r. sygn. akt I C 1395/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 135zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

IA Ca 356/15

UZASADNIENIE

Powodowie J. L. i K. L. ostatecznie domagali się uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. nr (...) z dnia 28 czerwca 2013 roku w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2013 roku oraz miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów remontów w wysokości 1,80 zł/1 udział. W uzasadnieniu wskazali, iż nie zostali poinformowani w sposób prawidłowy o terminie zebrania, na którym podjęto przywołaną uchwałę, o porządku obrad, ani o tym, iż odbyło się indywidualne zbieranie głosów nad uchwałami, co doprowadziło do naruszenia art. 32 ustawy o własności lokali. Podnieśli, iż nie godzą się na podwyższenie miesięcznych zaliczek na koszty eksploatacyjne i koszty remontów. Ich zdaniem nowe stawki zostały znacznie zawyżone, co stanowi działanie na niekorzyść Wspólnoty oraz narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Nadto zarzucili, iż nie mieli możliwości zapoznania

się z planem gospodarczym, który został przygotowany w sposób nierzetelny i niegospodarny, a jako taki narusza ich interes jako członków Wspólnoty.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Podniosła, że przywoływana przez powodów uchwała początkowo miała zostać podjęta na zebraniu w dniu 21 lutego 2013 roku, jednak z uwagi na brak quorum uchwała została poddana indywidualnemu głosowaniu. Zwróciła uwagę, że o terminie zebrania powodowie zostali poinformowani listem poleconym, jednak nie stawili się na zebraniu informując wcześniej o swojej nieobecności. Strona pozwana zaznaczyła, że o zbieraniu głosów nad uchwałami w trybie indywidualnym, o planie remontowym oraz o proponowanych stawkach zaliczki na fundusz remontowy powodowie zostali poinformowani drogą mailową. Podkreśliła, że powodowie zostali także poinformowani o przygotowanym projekcie uchwały nr (...)a podwyższona stawka zaliczki na fundusz remontowy uwarunkowana jest zapotrzebowaniem Wspólnoty na wykonanie zaplanowanych remontów w 2013 roku.

Wyrokiem z dnia 1 grudnia 2014 roku Sąd Okręgowy w Krakowie w pkt I oddalił powództwo, natomiast w pkt II zasądził od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrok powyższy został wydany na podstawie następującej oceny żądania pozwu i zebranego w sprawie materiału dowodowego.

W kamienicy przy ul. (...) w K. znajduje się pozwana Wspólnota Mieszkaniowa a jej członkami są powodowie, których udział w nieruchomości wspólnej wynosi 35,60 %. Powodowie są małżeństwem i nie mieszkają na co dzień w przywołanej nieruchomości. Zarząd nad Wspólnotą w latach 2008 - 2013 sprawował powołany zarządca - E. Ł. prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...).

W dniu 21 lutego 2013 roku odbyło się zebranie pozwanej Wspólnoty, na którym miały zostać poddane pod głosowanie uchwały dotyczące między innymi zatwierdzenia planów gospodarczych na 2013 roku oraz określenia wysokości stawek zaliczek na fundusz eksploatacyjny i remontowy na ten rok. O terminie zebrania oraz porządku obrad wszyscy członkowie pozwanej Wspólnoty, w tym powodowie zostali poinformowani przez Zarządcę Wspólnoty listami poleconymi wysłanymi do nich w dniu 7 lutego 2013 roku oraz drogą mailową. Powódka odebrała zawiadomienie w dniu 12 lutego 2013 roku. W odpowiedzi z dnia 15 lutego 2013 roku poinformowała, iż z powodu wcześniej zaplanowanego wyjazdu za granicę nie będzie mogła uczestniczyć w tym spotkaniu. Również powód poprzez swojego pełnomocnika telefonicznie poinformował Zarządcę o tym, iż nie będzie mógł przybyć na zebranie. W zebraniu uczestniczyli członkowie Wspólnoty posiadający łącznie 43,10 % udziałów w nieruchomości wspólnej. W związku ze znacznymi kosztami zaplanowanych remontów, obecni na zebraniu właściciele zaproponowali rozważenie podniesienia stawki na fundusz remontowy. Ustalono, iż nieobecni właściciele lokali zostaną powiadomieni o proponowanych stawkach i zdecydują, która ze stawek zostanie przegłosowana stosowną uchwałą w drodze indywidualnego głosowania.

W dniu 25 lutego 2013 roku zarówno do powoda K. L., jak i do jego pełnomocnika Zarządca Wspólnoty wysłał e-mail z informacją o kwestiach poruszonych na zebraniu w dniu 21 lutego 2013 roku. W mailu tym podano, iż właściciele po zapoznaniu się z jego treścią powinni wyrazić swoją opinię co do wysokości stawki zaliczki na fundusz remontowy. Dodatkowo dnia 8 marca 2013 roku został wysłany e-mail do członków Wspólnoty z przypomnieniem i prośbą o wyrażenie swojej opinii w tym temacie. Powodowie nie odpowiedzieli na powyższe e-maile. Większość właścicieli opowiedziała się za stawką na fundusz remontowy w wysokości 1,80 zł/1 udział, w związku z czym Zarządca przygotował odpowiednią uchwałę, która została poddana pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów, o czym powodowie zostali poinformowani drogą mailową w dniu 22 marca 2013 roku. W dniu 4 kwietnia 2013 roku członkowie Wspólnoty zostali ponownie poproszeni o przesłanie wyników głosowania nad uchwałą.

W dniu 28 czerwca 2013 roku Zarządca otrzymał podpisaną uchwałę od ostatniego z głosujących. Uchwała nr (...)datowana na dzień 21 lutego 2013 roku miała następujące brzmienie: „Właściciele mieszkań w budynku przy ulicy (...) w K. podejmują uchwałę nr(...)w której zatwierdzają i akceptują Plan Gospodarczy na 2013 roku oraz związane z nim miesięczne zaliczki na pokrycie kosztów remontów według załącznika nr (...) do Uchwały. Nowe zaliczki będą

obowiązywały od 1 kwietnia 2013 roku. Miesięczna zaliczka na koszty remontów wynosi: 1.800 zł, tj. 1,80 zł/1 udział. Wspólnota przewiduje przeprowadzenie następujących prac remontowych: wykonanie remontu drugiej części dachu od strony podwórka, wymianę drzwi na podwórko wraz z drzwiami wejściowymi do nieruchomości.” Za uchwałą oddano 52,70 % głosów, przy czym na zebraniu w dniu 21 lutego 2013 roku oddano 30,50 % głosów a następnie w trybie indywidualnego zbierania głosów kolejne 22,20 %. Powodowie nie wzięli udziału w głosowaniu. Brak odpowiedzi ze strony powodów potraktowany został jako głos przeciw podjęciu uchwały. O treści przegłosowanej uchwały i wynikach głosowania powodowie zostali poinformowani przez Zarządcę pismem z dnia 15 lipca 2013 roku.

Od 2008 roku w pozwanej Wspólnocie praktykowane było zawiadamianie właścicieli lokali o sprawach Wspólnoty za pomocą poczty elektronicznej. Powodowie nigdy nie kwestionowali tej formy kontaktu Wspólnoty z nimi. Zazwyczaj reagowali na otrzymywane od Wspólnoty wiadomości e-mail.

Sąd I instancji ustalił stan faktyczny na podstawie niekwestionowanych przez strony dokumentów zgromadzonych w sprawie oraz zeznań świadka E. Ł., które uznał za wiarygodne.

Sąd Okręgowy wskazał, że zarzut powodów, że nie zostali poinformowani o terminie zebrania z dnia 21 lutego 2013 roku jest bezzasadny, gdyż z przedłożonych przez stronę pozwaną dowodów z dokumentów (k. 87-88) wynika, że do wszystkich członków pozwanej Wspólnoty, w tym również do powodów, Zarządca wysłał listy polecone zawierające powyższą informację. W ten sposób został zrealizowany wymóg z art. 32 ustawy o własności lokali. Sąd zauważył, że o fakcie skutecznego doręczenia zawiadomienia powodom świadczy także list powódki z dnia 15 lutego 2013 roku (k. 89) informujący o niemożności uczestniczenia w nim z przyczyn osobistych. Sąd I instancji uznał, że błędne jest stanowisko powodów, iż podczas zebrania w dniu 21 lutego 2013 roku podjęto decyzję bez zgody właścicieli lokali o głosowaniu nad zaskarżoną uchwałą również w trybie indywidualnego zbierania głosów, co uzasadnia jej uchylenie. Przywołując treść art. 23 i art. 21 ustawy o własności lokali Sąd wskazał, że kompetencja do wyboru trybu podejmowanych uchwał przysługuje zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono.

Sąd Okręgowy zauważył, że projekt uchwały nr(...)został wysłany powodom na ich adres e-mail w dniu 22 marca 2013 roku z prośbą o oddanie na nią głosu. Na ten sam adres były wysyłane wcześniejsze informacje do powodów dotyczące spraw Wspólnoty, a taka forma kontaktowania się z członkami w pozwanej Wspólnocie była praktykowana. Sąd I instancji zaznaczył, że nawet gdyby uznać, iż strona powodowa naruszyła postanowienia ustawy dotyczące sposobu podejmowania uchwał we wspólnotach mieszkaniowych, to powodowie i tak nie wykazali, że nieoddanie przez nich głosu mogło mieć wpływ na treść zaskarżonej uchwały. W sytuacji, kiedy za uchwałą nr(...)głosowała większość właścicieli lokali zarzucane uchybienia proceduralne nie miały wpływu na treść uchwały. Nieprawidłowości te, według Sądu nie uzasadniają uchylenia uchwały, gdyż dla istoty sprawy są one bez znaczenia. To samo dotyczy zarzutu o błędnym datowaniu uchwały. Data uchwały nr(...)została błędnie określona, gdyż ostatni głos za uchwałą został oddany w dniu 28 czerwca 2013 roku i ta data powinna być uznana jako data podjęcia uchwały. Błędne jednak określenie daty uchwały nie ma wpływu na jej treść i zmianę woli większości właścicieli, którzy na nią głosowali.

Sąd Okręgowy wskazał, że powodowie nie przedstawili żadnych dowodów uzasadniających ich twierdzenia o niezasadności zwiększenia stawki na fundusz remontowy do kwoty 1,80 zł/1 udział, czy też o nieprawidłowościach założeń planu gospodarczego. Natomiast przedłożone przez stronę pozwaną dowody z dokumentów potwierdzają, iż obciążenie właścicieli lokali, zwiększoną zaliczką na fundusz remontowy może być uzasadnione co znajduje oparcie w art. 13, 14 i 15 ustawy o własności lokali.

Powodowie zaskarżyli wyrok Sądu I instancji. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1. naruszenie art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie jego błędnej wykładni i uznanie, iż głosowanie w przedmiocie podjęcia uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów lub w trybie mieszanym może nastąpić poprzez wymianę wiadomości e-mail, które ponadto zostały nadesłane już po dacie podjęcia uchwały,

2. naruszenie art. 32 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie jego błędnej wykładni i uznaniu, iż brak skutecznego zawiadomienia członka wspólnoty mieszkaniowej o planowanym zebraniu wspólnoty nie stanowi podstawy do uchylecia podjętych na tym zebraniu uchwał,

3. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego i w sposób nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania poprzez przyjęcie, iż powodowie zostali skutecznie powiadomieni o zebraniu Wspólnoty z dnia 21 lutego 2013 roku.

Z powołaniem się na powyższe zarzuty powodowie wnieśli o zmianę zaskarżanego wyroku poprzez uchylenie w całości uchwały nr(...)z dnia 21 lutego 2013 roku, względnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, wg norm prawem przepisanych.

W dopowiedzi na apelację powodów strona pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych. Strona pozwana podzieliła argumentację zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów nie zasługuje na uwzględnienie.

Przystępując do analizy zarzutów zawartych w apelacji powodów w pierwszej kolejności należy przywołać art. art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, który stanowi, że 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. Treść tego przepisu wskazuje, że ustawodawca nie przewidział daleko idących formalności dotyczących sposobu podejmowania uchwał przez właścicieli nieruchomości. Na gruncie niniejszej sprawy uchwała nr(...)w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2013 roku oraz miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów remontów w wysokości 1,80 zł/1 udział ostatecznie została podjęta w przewidzianym w powołanym wyżej przepisie trybie mieszanym, tj. na zebraniu w dniu 21 lutego 2013 roku oddano część głosów i następnie pozostała część została oddana w drodze indywidualnego zbierania głosów, a łącznie za uchwałą nr (...)oddano 52,70 % głosów. Zarządca Wspólnoty powiadomił powodów o zebraniu w dniu 21 lutego 2013 roku, następnie mailami z dnia 25 lutego i dnia 8 marca 2013 roku powodowie zostali zawiadomieni o przebiegu zebrania i wezwani o zajęcie stanowiska w kwestii proponowanych uchwał. Również dwukrotnie zwrócono się mailami z dnia 22 marca i 4 kwietnia 2013 roku do członków Wspólnoty, w tym także do powodów, o głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów nad uchwałami. Ostatecznie Zarządca otrzymał podpisaną uchwałę od ostatniego z głosujących w dniu 28 czerwca 2013 roku, przy czym powodowie zostali powiadomieni o treści przegłosowanej uchwały i wynikach głosowania pismem z dnia 15 lipca 2013 roku.

Należy zauważyć, iż wybór sposobu zbierania głosów należy do zadań Zarządcy a sposób, w jaki następuje komunikacja między Zarządcą a członkami Wspólnoty jest efektem wzajemnych ustaleń członków Wspólnoty. We Wspólnocie Mieszkaniowej w kamienicy znajdującej się przy ul. (...) w K. od 2008 roku dokonywano zawiadomień właścicieli lokali na drodze mailowej, co było przez nich akceptowane. Również powodowie korzystali z takiej formy komunikacji z Zarządcą. W rezultacie nietrafne są twierdzenia powodów, że podjęcie uchwały nie mogło nastąpić w trybie mieszanym, częściowo poprzez wymianę wiadomości e-mail. Skoro bowiem we Wspólnocie przyjęto sposób porozumiewania się drogą mailową, to jego zastosowanie do podjęcia uchwał nie może skutkować ujemnymi konsekwencjami w postaci przypisania tym uchwałom naruszenia określonych formalności, które mogłyby skutkować ich bezskutecznością. Należy zauważyć, że ustawa o własności lokali nie zastrzega żadnej szczególnej formy dla indywidualnego zbierania głosów właścicieli lokali. Z zapisów tej ustawy wynika jedynie obowiązek pisemnego zawiadomienia o terminie zebrania i w realiach niniejszej sprawy wymóg ten został spełniony. W rezultacie zarzut

powodów zmierzający do wykazania, że naruszono art. 23 ustawy o własności lokali podejmując uchwałę w drodze indywidualnego zbierania głosów jest nieuzasadniony.

Powodowie w złożonej apelacji podnosili kwestię, iż nie otrzymali przesłanych jej przez Zarządcę maili. Skoro jednak we Wspólnocie przyjęty był sposób wymiany korespondencji na drodze mailowej, na co zwrócono uwagę powyżej, i strona pozwana w toku postępowania przedstawiła wydruki z tych maili, to ciężar dowodu, zgodnie z treścią art. 6 k.c., że maile wysyłane przez Zarządcę nie dotarły do powodów spoczywał na nich, czego jednak powodowie nie wykazali. W zakresie zarzutu powodów dotyczącego nieprawidłowości w dacie uchwały nr (...) należy zwrócić uwagę, że z przepisu art. 23 ust. 1 i 2 o własności lokali wynika, iż podjęta w trybie mieszanym, czyli częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów, uchwała została podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość. W niniejszej sprawie ostatni głos za uchwałą został oddany w dniu 28 czerwca 2013 roku, w związku z czym ta data winna być postrzegana jako data podjęcia uchwały. W kontekście jednak ustaleń dotyczących prawidłowości zawiadomienia powodów o zebraniu, jak i oddania przez właścicieli lokali pozwanej wspólnoty większości głosów za uchwałą nr (...) zarzut powodów dotyczący nieprawidłowej daty uchwały nie ma wpływu na ocenę żądania powodów. Tylko bowiem wykazanie, że nieobecność właściciela lokalu mogła mieć wpływ na treść uchwały, może skutkować jej uchyleniem (por. wyrok. SN z dn. 5.10.2011 r., IV CSK 664/10, Lex nr 1129164).

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 32 ust. 1 ustawy o własności lokali, który stanowi, że o zebraniu właścicieli zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania Sąd Apelacyjny przyjmuje, że kwestia ta została w sposób dostateczny wyjaśniona przez Sąd I instancji. W aktach sprawy na kartach 88-89 znajdują się dokumenty świadczące o tym, że powodowie byli zawiadomieni o terminie zebrania, które odbyło się w dniu 21 lutego 2013 roku, a mianowicie dowody nadania przesyłki poleconej skierowanej do powodów oraz oświadczenie powódki z dnia 15 lutego 2013 roku informującej, że z uwagi na wyjazd zagraniczny nie może w tym zebraniu uczestniczyć. W związku z tym zarzut powodów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest całkowicie chybiony. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na kwestię wiarygodności powodów, którzy zaprzeczali faktowi, że otrzymali zawiadomienie o terminie zebrania w dniu 21 lutego 2013 roku i dopiero gdy ten fakt został wykazany przez stronę pozwaną przyjęli go do wiadomości. Jednak w złożonej apelacji w dalszym ciągu podnoszą, że nie mieli wiedzy o terminie wskazanego zebrania. Z tych względów do twierdzeń powodów należy podchodzić z wielką ostrożnością. Trzeba zwrócić uwagę na art. 3 k.p.c., który stanowi, że strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dokonywać czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody. Przywołane wyżej zachowanie powodów, którzy zaprzeczają faktom oczywistym, stwierdzonym na podstawie niekwestionowanych przez strony dowodów, musi rzutować na ocenę wiarygodności twierdzeń powodów.

Wobec powyższego należało uznać, iż argumentacja powodów zaprezentowana w apelacji nie mogła odnieść zmierzonego skutku w postaci zmiany, bądź też uchylenia rozstrzygnięcia Sądu I instancji.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny w Krakowie w działając na zasadzie art. 385 k.p.c. w pkt 1 wyroku oddalił apelacje powodów, natomiast w pkt 2 na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu zasądził od powodów na rzecz strony pozwanej koszty postępowania apelacyjnego.