

Sygn. akt I ACa 516/15

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 26 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Elżbieta Uznańska (spr.)
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa K. K. (1)

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 7 listopada 2014 r. sygn. akt I C 576/13

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:**

**„I. uchyla Uchwałę nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy Al. (...) w K., podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów od 15.02.2013 r. do 20.02.2013 r.,**

**II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy Al. (...) w K. na rzecz powódki K. K. (1) kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.”;**

**2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy Al. (...) w K. na rzecz powódki K. K. (1) kwotę 200 zł (dwieście złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn.akt I ACa 516/15

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 7 listopada 2014 r. oddalił powództwo K. K. (1) przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul.(...)w K. o uchylenie uchwały podjętej w dniu 22 lutego 2013 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów i zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej 180,00 zł tytułem kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy wskazał, że bezsporne było, że powódka K. K. (1) jest właścicielem samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 102,16 m<sup>(2)</sup> w budynku przy Al. (...) w K., dla którego Sąd Rejonowy dla K.wK. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Jednocześnie jest ona członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej administrującym tym budynkiem. Powódka nabyła własność przedmiotowego lokalu (wraz ze związanym z nią udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali, wynoszący (...) części) od firmy (...) Spółki komandytowej z siedzibą w K. na podstawie umowy zawartej w dniu 24 czerwca 2009 r. (k. 2-8). W składzie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej wchodzi 30 uprawnionych do głosowania. W dniach od 15 lutego 2013 r. do 20 lutego 2013 r. członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęli uchwałę nr(...)w sprawie wyrażenia zgody na remont klatki schodowej. Przedmiotowa uchwała otrzymała następujące brzmienie: „Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy Al. (...) w K.: 1. wyraża zgodę na wykonanie w terminie od 20 lutego do 21 marca 2013 r. remontu klatki schodowej polegającej na oczyszczeniu powierzchni ścian, przespachlowaniu, zgruntowaniu, malowaniu oraz schowaniu kabli, zgodnie z kosztorysem ofertowym wykonawcy J. S. (1), stanowiącym załącznik do niniejszej uchwał. 2. Upoważnia Zarząd Wspólnoty do zawarcia umowy z wykonawcą J. S. (1), na wykonanie prac objętych kosztorysem ofertowym stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały. 3. Ustala, że koszt wyżej wymienionych prac remontowych w łącznej wysokości 20.200,32 zł brutto zostanie pokryty z funduszu remontowego Wspólnoty Mieszkaniowej.”. Wskazana uchwała została wykonana jeszcze przed wytoczeniem pozwu w przedmiotowej sprawie. W chwili podjęcia w/w uchwały w skład jednoosobowego zarządu pozwanej Wspólnoty wchodziła I. Z., z kolei zarządcą Wspólnoty była firma (...). Zgodnie z § 15 Statutu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej uchwałę właścicieli można podjąć w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, jeżeli: a) uchwała musi być podjęta w trybie pilnym – zarząd powinien w takim przypadku przedstawić właścicielom odpowiednie uzasadnienie na piśmie; b) przewidywany koszt zwołania zebrania byłby niewspółmiernie duży w stosunku do wagi sprawy będącej przedmiotem uchwały; c) uchwała, którą poddano pod głosowanie na zebraniu, nie uzyskała wymaganej większości, ale z analizy rezultatów głosowania wynika, że może taką większość uzyskać dzięki głosom właścicieli, którzy nie uczestniczyli w głosowaniu na zebraniu.

Ponadto Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty: W piśmie 6 lutego 2013 r. (wydanym w dniu 11 lutego 2013 r.) zarządca pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zaprosił jej członków, w tym powódkę K. K. (1), na zebranie, które miało się odbyć w dniu 28 lutego 2013 r. w siedzibie firmy (...) w K.. Zgodnie z zaproszeniem na planowanym zebraniu miały być poruszone m.in. takie kwestie jak: sprawozdanie finansowe za 2012 r. (przedstawienie, dyskusja, głosowanie nad przyjęciem sprawozdania oraz w sprawie wyniku finansowego, głosowanie nad udzieleniem absolutorium zarządowi), ustalenie planu gospodarczego na 2013 r. (zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, wysokości innych opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, wysokości opłat dotyczących kosztów powstałych w lokalach), ustalenie zakresu prac remontowych wykonywanych w 2013 r. ze środków funduszu remontowego (także głosownie w sprawie wysokości opłaty na fundusz remontowy), omówienie bieżących spraw dotyczących funkcjonowania Wspólnoty. W emailu z dnia 14 lutego 2013 r. podpisanym przez członkinie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej - P. S. i R. S. (1), zwróciły się one z prośbą o przeprowadzenie głosowania nad uchwałą w sprawie remontu klatki schodowej w budynku przy Al. (...) w K. w dniach od 15 do 19 lutego 2013 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów – w załączeniu wnioskodawczyni przesłały proponowaną treść uchwały oraz kosztorysy ofertowe zaznaczając, iż – ich zdaniem – wybrany winien być kosztorys firmy (...). Zgodnie z wyżej wymienionym wnioskiem zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej w osobie I. Z. poddał zawartą w nim propozycję pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów (w dniu 15 lutego 2013 r. członkowie Wspólnoty otrzymali karty do głosowania), w efekcie którego została podjęta uchwała nr (...). Zgodnie z zawiadomieniem z dnia 20 lutego 2013 r. (doręczonym członkom pozwanej Wspólnoty w dniu 22 lutego 2013 r.) o treści podjętej uchwały nr(...)za jej przyjęciem głosowało 12 właścicieli posiadających 55,28% udziałów, nikt nie głosował przeciw, nikt się nie wstrzyma. Z dokumentów wynika w szczególności, że za przyjęciem uchwały głosowali: R. S. (1) dysponująca udziałem w wysokości 4,57% oraz D. W. dysponujący udziałem w wysokości 1,83% - w trakcie postępowania R. S. (1) zaprzeczyła

jednak, aby głosowała za uchwałą, zaś D. W. w mailu zamieszczonym na forum pozwanej Wspólnoty oświadczył, że oddał głos warunkowy na remont klatki z adnotacją „Głosowanie warunkowe, jeśli nie będzie uchwały w tym samym zakresie z korzystniejszą ofertą wykonania”. Generalnie wszyscy członkowie pozwanej Wspólnoty opowiadali się za koniecznością pomalowania klatki schodowej z uwagi na fakt, iż jej dotychczasowy stan był nienajlepszy pod względem estetycznym, od kilku lat była ona niemalowana, była brudna, jednak część z nich (np. powódka czy R. S. (2)) od początku uważała, że wcześniej należy wykonać prace związane z remontem (skuciem) kominów – ich zdaniem niecelowym było dokonywanie remontu klatki schodowej polegającego m.in. na malowaniu, w sytuacji gdy wiadomym było, iż będą prowadzone prace remontowe na dachu co mogłoby doprowadzić do zniszczenia dopiero co wyremontowanej klatki schodowej; w ich ocenie prace związane z malowaniem klatki schodowej nie były sprawą pilną. Po podjęciu spornej uchwały wywiązała się pomiędzy członkami Wspólnoty dyskusja, która przeniosła w szczególności się z forum mailowego na zebranie Wspólnoty, które - zgodnie z planem – odbyło się w dniu 28 lutego 2014 r. Część mieszkańców budynku przyznawała potem, iż głosowali za uchwałą nr(...)nie do końca świadomie i gdyby została ona poddana pod głosowanie na zebraniu, to być może zmieniliby zdanie i zagłosowali przeciwko jej podjęciu.

W związku z podjętą uchwałą do pozwanej Wspólnoty wpłynęło łącznie sześć ofert na wykonanie prac remontowych klatki schodowej budynku przy Al. (...) w K.: oferta Zakładu (...) J. S. (1) na kwotę 20.200,32 zł, oferta Firmy Handlowo-Usługowej (...) na kwotę 18.642,96 zł, oferta Firmy Budowlanej (...) na kwotę 14.449,00 zł, oferta Zakładu Budowlanego (...) na kwotę 21.736,45 zł, oferta (bez nazwy firmy) na kwotę 18.760,45 zł oraz oferta Firmy Budowlanej (...) na kwotę 22.214,30 zł. Zarząd pozwanej Wspólnoty – w osobie I. Z. - dokonał wyboru oferty złożonej przez Zakład (...) J. S. (1) kierując się zarówno kryteriami jakościowymi (oferta opiewała nie tylko na naniesienie farby, ale również wykonanie gładzi, wyrównanie ścian, wykończenie gzymsów na sufitach) oraz cenowymi (w szczególności odrzucono ofertą najtańszą z uwagi na okoliczność, iż cena w niej zaproponowana była zaniżona, podawała mniejszą ilość metrów oraz dotyczyła innego zakresu prac). Przy wyborze oferty I. Z. kierowała się zarówno propozycją wnioskodawców uchwały jak i własnym doświadczeniem w branży remontowej. W dniu 19 lutego 2013 r. w K. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa – jako zamawiający – zawarła z Zakładem (...) J. S. (1) – jako wykonawcą – umowę, w ramach której wykonawca zobowiązał się, że wykona remont klatki schodowej budynku przy Al. (...) w K. polegający na oczyszczeniu powierzchni ścian, przeszpachlowaniu, zagruntowaniu, malowaniu oraz schowaniu kabli teletechnicznych (wkucie pod tynk), przy czym szczegółowy zakres robót określał kosztorys ofertowy stanowiący załącznik do w/w umowy. Na podstawie przedmiotowej umowy zamawiający zobowiązał się wypłacić wykonawcy wynagrodzenie w kwocie 20.200,32 zł. W związku z w/w umową, w dniu 21 lutego 2013 r. Zakład (...) J. S. (1) zawarł z firmą Usługi (...) jako podwykonawcą umowę na montaż przewodów w ścianach, zakładanie alukantów, gruntowanie, szpachlowanie i malowanie ścian klatki schodowej w budynku przy Al. (...) w K. – termin rozpoczęcia prac strony ustaliły na 21 lutego 2013 r. a jej zakończenie na dzień 14 marca 2013 r. W emailu z dnia 31 marca 2012 r. jeden z członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej R. K. przedstawił propozycję rozwiązania problemów Wspólnoty sugerując w szczególności: a) upoważnienie zarządcy do przygotowania dokumentacji na przeprowadzenie odnowienia następujących głównych elementów konstrukcji budynku w tym dachu, elewacji zewnętrznej, stolarki drzwiowej, klatki schodowej, udroźnienia przewodów kominowych etc.; b) upoważnienie zarządcy do wdrożenia procedur w celu pozyskania środków z funduszy unijnych (o możliwości pozyskania funduszy europejskich przez wspólnoty mieszkaniowe pisała w szczególności prasa); c) przegłosowanie uchwały obniżającej stawki czynszu na fundusze Wspólnoty; d) wyegzekwowanie zobowiązań od dłużników Wspólnoty

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Wskazał Sąd, iż powódka domagała się uchylecia uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy Al. (...) w K. podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów podnosząc w szczególności, że jej przyjęcie nastąpiło w niewłaściwym trybie, jej zapisy były nieracjonalne z ekonomicznego i celowościowego punktu widzenia i naruszały zasady zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy członków pozwanej Wspólnoty. Strona pozwana z kolei wносиła o oddalenie powództwa w całości argumentując, iż sporna uchwała została przyjęta na skutek prawidłowej procedury, a jej zapisy były zgodne z przepisami prawa. Stanowisko powódki jest w ocenie Sądu w dużej mierze nieuzasadnione i pozbawione podstaw prawnych i faktycznych, rację ma natomiast w tym zakresie strona pozwana podnosząca, iż zaskarżona uchwała nr(...)z lutego 2014 r. nie mogła ulec uchyleciu w trybie art. 25 ustawy o własności

lokali. Art. 25 ustawy o własności lokali wyraźnie mówi o tym, że aby doszło do uchylenia uchwały musi ona naruszać interes skarżącego – w orzecznictwie sądowym przyjmuje się przy tym, iż naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu cytowanego wyżej art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współzycia społecznego – abstrahuje się natomiast od subiektywnych odczuć i interesów właściciela. Wobec bezspornego faktu, iż kwestionowana uchwała pozwanej Wspólnoty została już w całości wykonana (jeszcze przed wytoczeniem powództwa), uzasadniona w pełni jest konstatacja, iż wyrok ewentualnie wydany w niniejszej sprawie nie mógłby doprowadzić do osiągnięcia celu, jaki statuuje art. 25 ustawy o własności lokali w postaci wyeliminowania możliwości wykonania tych uchwał, które byłyby sprzeczne z interesami członków wspólnoty mieszkaniowej. Nie sposób kwestionować tej tezy w okolicznościach przedmiotowej sprawy i to nawet pomimo niewątpliwego faktu wyjątkowo – jak na standardy tej konkretnej Wspólnoty – nagłego procedowania i nagłego wykonania przedmiotowej uchwały, co mogłoby świadczyć o intencjonalnym działaniu zarządu Wspólnoty w celu wyłączenia możliwości zaskarżenia tej uchwały. W ocenie Sądu, trudno mówić również, aby w/w uchwała naruszała jakiś prawny czy faktyczny interes skarżącej, samo zaś postępowanie sądowe dotyczące jej uchylenia generuje określone koszty, nie będąc w jakikolwiek sposób postępowaniem prejudycjalnym wobec dla podnoszonej przez powódkę możliwości dochodzenia przez nią roszczeń odszkodowawczych w dalszych postępowaniach. W tym zakresie Sąd w pełni podziela zapatrywanie, iż uchylenie spornej uchwały nie jest konieczną przesłanką warunkującą dopuszczalność dochodzenia w/w roszczeń odszkodowawczych od konkretnych podmiotów (zarządu Wspólnoty czy wykonawców prac remontowych) – podstawą dochodzenia takowych roszczeń jest bowiem wykazanie określonych kodeksowych elementów odpowiedzialności, a do takich niewątpliwie w realiach niniejszej sprawy nie należy wyrok uchylający uchwałę Wspólnoty.

W przekonaniu Sądu Okręgowego podzielić również należy stanowisko strony pozwanej kwestionującej ważność, a co najmniej skuteczność, postanowień Statutu Wspólnoty w zakresie w jakim zmienia on zasady zarządu przewidziane ustawą o własności lokali. Zgodnie bowiem z art. 18 ust. 1 tej ustawy, właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. W myśl zaś ust. 3 tego przepisu, jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w ust. 1, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w niniejszym rozdziale. Z powyższego wynika jednoznacznie, iż zmiany ustawowych norm określających zarząd mogą być zmieniane tylko w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali – ustawa tymczasem wyraźnie normuje sposób podejmowania uchwał na zebraniach i w trybie indywidualnego zbierania głosów, przy czym formy te traktuje równorzędnie. Jak słusznie zwraca uwagę strona pozwana, ustawa nie ogranicza praw członków wspólnoty do wnioskowania uchwał, jak również nie ogranicza ani przedmiotowo ani proceduralnie możliwości podejmowania jakichkolwiek uchwał za wyjątkiem tych, które muszą mieć formę protokołu notarialnego. W konsekwencji wszelkie zarzuty powódki, że wniosek o podjęcie uchwały wyszedł od zbyt małej liczby członków, że nie miał charakteru pilnego, że powinien być inaczej procedowany nie są skuteczne, gdyż ich uwzględnienie oznaczałoby ograniczenie praw wnioskujących względem tych praw które przyznaje im ustawa – ograniczenie to zaś, jak wskazano wyżej, może wynikać wyłącznie z art. 18 ustawy o własności lokali. Nawet gdyby jednak przyjąć – do czego w ocenie Sądu brak podstaw – iż Statut Wspólnoty Mieszkaniowej może w sposób wiążący i skuteczny ograniczać możliwość podjęcia uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów tylko do sytuacji nagłych (na co powołuje się powódka), to i tak zbadania wymagało, czy rzeczywiście w realiach przedmiotowej sprawy z takim przypadkiem mamy do czynienia; w sytuacji zaś potwierdzenia pilności sprawy, zachodziła konieczność analizy czy podjęcie uchwały w takim trybie miało wpływ na jej treść. W tym kontekście podzielić należy punkt widzenia powódki, iż rzeczywiście w okolicznościach tej konkretnej sprawy kwestia podjęcia w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach 15-20 lutego 2013 r. uchwały w przedmiocie remontu (malowania) klatki schodowej w kamienicy przy Al. (...) nie miała charakteru pilnego, tym bardziej, że - jak wynika z zebranych dowodów - jeszcze przed tym głosowaniem członkowie Wspólnoty zostali poinformowani przez zarząd o zebraniu planowanym na dzień 28 lutego 2013 r., na którym równie dobrze to zagadnienie mogłoby zostać przedyskutowane i w odpowiedni sposób załatwione. Powódka w żaden sposób nie wykazała natomiast, że przyjęty sposób zbierania głosów i podjęcia uchwały – jej zdaniem wadliwy – miał wpływ na treść podjętej uchwały, a ciężar dowodu w tym zakresie – zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. – ją właśnie obciążał. W tym miejscu zwrócić należy uwagę, iż specyfiką indywidualnego zbierania głosów jest to, że głosy członków

wspólnoty są zbierane do momentu uzyskania minimum 50% udziałów tych osób w nieruchomości wspólnej – w tej sytuacji nie jest zatem wykluczona sytuacja, że choć część członków mogłaby pod wpływem dyskusji na spotkaniu zmienić zdanie co do zasadności przyjęcia proponowanej uchwały, z drugiej jednak strony nie jest powiedziane, że inni obecni członkowie nie zagłosowaliby za tą uchwałą.

Zdaniem Sądu I instancji powódka nie wykazała również by kwestionowana przez nią uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także by naruszała jej interesy. W ocenie powódki, sporna uchwała była nieracjonalna, albowiem niecelowym jest dokonywanie remontu klatki schodowej polegającego m.in. na malowaniu gdy wiadomo jest, iż będą prowadzone prace remontowe na dachu (także kucie kominów) co może doprowadzić do zniszczenia dopiero do wyremontowanej klatki schodowej np. poprzez transport materiałów budowlanych tą jedynie możliwą drogą – zdaniem powódki, w pierwszym rzędzie Wspólnota powinna przyjąć uchwałę o skuciu kominów, a dopiero w dalszej kolejności zająć się kwestiami estetycznymi, jakiej stanowi w szczególności malowanie klatki schodowej. W odniesieniu do tej kwestii stwierdzić należy, iż właściciele lokali skupieni we wspólnocie mieszkaniowej mają bowiem prawo – respektując obowiązujące uregulowania i zasady współżycia społecznego – kształtować zarząd nieruchomością wspólną zgodnie z wolą większości, w szczególności dla poprawy bezpieczeństwa i komfortu życia mieszkańców wspólnoty, a subiektywne i nieumotywowane przekonanie (w szczególności) pojedynczego właściciela lokalu o bezzasadności i niecelowości działania większości mieszkańców wspólnoty nie może mieć w tym zakresie pierwszeństwa. Nie sposób odmówić mieszkańcom kamienicy, w której mieszkają, prawa do priorytetowego potraktowania kwestii estetycznej jaką było pomalowanie klatki schodowej a w dopiero w dalszej kolejności zajęcie się remontem kominów – szczególnie w sytuacji, gdy komfort życia w budynku z brudną i zaniedbaną klatką schodową jest – obiektywnie rzecz biorąc – niski. W zakresie problematyki zasadności wyboru przez zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej oferty na wykonanie prac remontowych klatki schodowej kamienicy złożonej przez Zakład (...) J. S. (1) wskazać należy na niezasadność argumentacji powódki. Zdaniem powódki, wykonanie przedmiotowej uchwały było nieuzasadnione z ekonomicznego punktu widzenia, albowiem dokonano w oparciu o nią wyboru niekorzystnej z punktu widzenia finansowego oferty wykonawcy, która dodatkowo nie zawierała specyfikacji materiałów budowlanych ani dokładnego rozliczenia. Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych wynika, iż w związku z podjętą uchwałą nr (...) do pozwanej Wspólnoty wpłynęło łącznie sześć ofert: w/ w oferta firmy (...) na kwotę 20.200,32 zł, oferta Firmy Handlowo-Uslugowej (...) na kwotę 18.642,96 zł, oferta Firmy Budowlanej (...) na kwotę 14.449,00 zł, oferta Zakładu Budowlanego (...) na kwotę 21.736,45 zł, oferta (bez nazwy firmy) na kwotę 18.760,45 zł oraz oferta Firmy Budowlanej (...) na kwotę 22.214,30 zł. Wskazać należy, iż Sąd nie był w stanie dokonać oceny, która z wyżej wymienionych ofert była najbardziej korzystna z punktu widzenia ekonomicznego, albowiem nie dysponował odpowiednimi danymi ku temu. W tym kontekście również zaznaczyć należy, iż to nie kto inny a właściciele lokali w budynku są najbardziej predysponowani do racjonalnej analizy konkretnych ofert wykonawców tym bardziej, że to oni dysponują odpowiednimi środkami finansowymi i oni ponoszą ryzyko wyboru oferty niewłaściwej. Uwzględniając zasady doświadczenia życiowego stwierdzić należy, iż z wyborem oferty najdroższej czy oferty najtańszej mamy do czynienia bardzo rzadko, albowiem jedynym kryterium takiego wyboru przez zamawiającego nie może być cena. W realiach niniejszej sprawy te dysproporcje w cenach pomiędzy ofertami nie były jednak duże, natomiast zachodziła pomiędzy nimi różnica w zakresie prac nimi objętych - oferta firmy (...) opiewała bowiem nie tylko na naniesienie farby, ale równie wykonanie gładzi, wyrównanie ścian, wykończenie gzymsów na sufitach; natomiast choćby oferta najtańsza podawała mniejszą ilość metrów oraz dotyczyła innego zakresu prac.

Nie znalazł Sąd podstaw do podzielenia zarzutu powódki o braku prawidłowej reprezentacji procesowej strony pozwanej i wynikającego z tego faktu zarzutu nieważności niniejszego postępowania. W tym kontekście zauważyć należy, iż pozwana Wspólnota zarządzana jest w ramach tzw. zarządu właścicielskiego powołanego na podstawie art. 20 ustawy o własności lokali, a w kompetencji takiego zarządu leży udzielenie pełnomocnictwa procesowego, co w tej sprawie zostało prawidłowo uczynione – ewentualna uchwała Wspólnoty byłaby zdaniem Sądu potrzebna zaś jedynie w sytuacji gdybyśmy mieli do czynienia z tzw. zarządem przymusowym. Odnośnie do zarzutu jaki zgłosił pełnomocnik powódki w piśmie z dnia 7 sierpnia 2014 r. a dotyczący braku wymaganej ilości 50 % głosów, to w ocenie Sądu, wbrew intencji skarżącej argumenty te przemawiają za oddaleniem powództwa o uchylenie przedmiotowej

uchwały. Skoro bowiem faktycznie nie głosowali za nią współwłaściciele posiadający 50 % udziałów to uchwała taka nie istnieje i tym samym nie można jej uchylić. Istotnie R. S. (1) podczas przesłuchania zeznała, że nie głosowała za przedmiotową uchwałą. Strony nie zgłosiły w tym zakresie żadnych dalszych wniosków dowodowych zatem przy przyjęciu wiarygodności zeznań świadka uznać należałoby przedmiotową uchwałą za nieistniejącą.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła powódka. W apelacji podniosła zarzuty: 1) naruszenia prawa materialnego, tj. art. 25 ustawy o własności lokali poprzez stwierdzenie braku podstaw do uchylenia uchwały z powodu całkowitego wykonania uchwały jeszcze przed wytoczeniem powództwa, poprzez nieprzyjęcie że wadliwy sposób procedowania nie miał wpływu na ważność podjętej uchwały oraz poprzez nieuznanie iż przedmiotowa uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną; 2) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia całokształtu materiału dowodowego zebranego w sprawie i naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów polegające na uznaniu przedmiotowej uchwały za zgodną z przepisami prawa mimo udowodnienia kwestii wadliwości podjętej uchwały oraz oddalenie wniosku dowodowego z przesłuchania świadka A. B. , podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dawał dostatecznych podstaw do rozstrzygnięcia. Podnosząc powyższe zarzuty powódka wniosła w apelacji o zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie przedmiotowej uchwały oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja zasługuje na uwzględnienie. Zasadny jest zarzut naruszenia prawa materialnego. Brak podstaw do podzielenia poglądu Sądu Okręgowego, że skoro przedmiotowa uchwała została już wykonana, to powództwo należy oddalić, gdyż powódka nie ma interesu w jej uchyleniu. Takie stanowisko pozostaje w sprzeczności z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Ust.2 art. 25 powołanej wyżej ustawy wprost dopuszcza możliwość, że zaskarżona uchwała przed wydaniem przez sąd wyroku o jej uchyleniu może zostać wykonana; istotne jest aby powództwo zostało wytoczone przez właściciela lokalu w terminie wskazanym w art. 25 ust. 1a, tj. 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. Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, że ten termin do wytoczenia powództwa został w niniejszej sprawie zachowany (strona pozwana nie podnosiła nawet w tym zakresie zarzutów).

Podzielenie poglądu Sądu Okręgowego, iż wykonanie uchwały przed jej zaskarżeniem do sądu czyni bezprzedmiotowe jej uchylenie mogłoby prowadzić do nadużyć ze strony wspólnoty ( zarządcy), co w sposób nieodparty nasuwa się w niniejszej sprawie, skoro przedmiotową uchwałą podejmowano w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach od 15.02.2013 r. do 20.02.2013 r., zawiadomienia o jej treści docierały zatem do zainteresowanych dopiero po tej ostatniej dacie (zob. zawiadomienie k. 9 akt), a już 19 lutego 2013 r. zarząd wspólnoty zawarł umowę z Zakładem (...) J. S. (2) o wykonanie remontu klatki schodowej określając termin jej wykonania na okres od 20.02.2013 r. do 21.03.2013 r. (umowa k. 10)., a więc jeszcze przed upływem terminu 6 tygodni do jej zaskarżenia, co czyniłoby iluzoryczną możliwość skorzystania z uprawnienia określonego w art. 25 ww. ustawy.

Przedmiotowa uchwała, nie tylko budzi wątpliwości z uwagi na przedstawione wyżej okoliczności, ale istnieją również podstawy do uznania jej za wadliwą. Z niekwestionowanych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że z inicjatywą podjęcia przedmiotowej uchwały wystąpiły członkinie pozwanej Wspólnoty – P. S. i R. S. (1), nastąpiło to w formie e-mailu wysłanego do administratora w dniu 14 lutego 2013 r. w godzinach wieczornych (k. 34, 35 akt). Słuchana w charakterze świadka R. S. (1) zaprzeczyła, by była autorką takiego e-maila, natomiast świadek P. S. zeznała, iż nie pamięta czy taki e-mail wysyłała. Już na następny dzień (15 lutego 2013 r.) zarząd przystąpił do głosowania nad tak zaproponowaną uchwałą w drodze indywidualnego zbierania głosów, a jak już wyżej wskazano – jeszcze w trakcie ich zbierania zarząd podpisał umowę z wykonawcą robót, których przeprowadzenie było przedmiotem dopiero głosowanej uchwały.

Co jednak najistotniejsze, przynajmniej niektórzy członkowie Wspólnoty, i to głosujący za podjęciem przedmiotowej uchwały, nie byli dokładnie zorientowani nad czym właściwie głosują, nie znali przedmiotowo istotnych postanowień projektu uchwały.. Wynika to z zeznań św. M. S., karty do głosowania D. W., jak też P. S.. Z dowodów tych wynika, co również stwierdził Sąd Okręgowy w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że część właścicieli mieszkań głosując za przedmiotową uchwałą nie byli do końca świadomi nad czym głosują i gdyby treść proponowanej uchwały została poddana pod głosowanie na zebraniu, to może zmieniliby zdanie i zagłosowali przeciwko jej podjęciu. Okoliczność, że właściciele lokali głosujący w trybie indywidualnego zbierania głosów nie znali przedmiotowo istotnych postanowień projektu uchwały wspólnoty może mieć wpływ na sposób głosowania, wpłynąć na treść uchwały i skutkować jej wadliwością uzasadniającą uchylenie na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali (por. wyrok SA w Warszawie z dn.11 września 2008 r., VI ACa 187/08). Taka sytuacja wystąpiła w niniejszej sprawie. Przedmiotowa uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów określonym w art. 23 ustawy o własności lokali. W ocenie Sądu Apelacyjnego w okolicznościach niniejszej sprawy należy uznać, że sposób podjęcia uchwały, związany zarówno ze zgłoszeniem propozycji uchwały, pośpiechem towarzyszącym jej głosowaniu i realizacji, jak i w szczególności fakt, że właściciele w chwili oddawania głosów nie znali wszystkich przedmiotowo istotnych postanowień uchwały o podjęciu której decydowali, skutkuje wadliwością tej uchwały uzasadniającą jej uchylenie.

Należy jeszcze zwrócić uwagę, że z początkiem lutego 2013 r. zarządca pozwanej Wspólnoty powiadomił jej członków o zwołaniu zebrania na dzień 28 lutego 2013 r., a jego przedmiotem miało być między innymi właśnie ustalenie zakresu prac remontowych wykonywanych w 2013 r. W tej sytuacji niezrozumiałe jest nagłe głosowanie przedmiotowej uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniach 15-20 lutego 2013 r., i wprowadzające w błąd osoby głosujące, co jednoznacznie wynika z wcześniej powołanych dowodów.

Zarzuty apelacji dotyczące naruszenia prawa materialnego, tj. art. 25 ustawy o własności lokali są z wyżej podanych przyczyn uzasadnione i prowadzą do zmiany zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 §1 k.p.c.

Niezasadny jest natomiast zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. Sąd Okręgowy poczynił bowiem w sprawie w istocie prawidłowe ustalenia faktyczne (apelacja w zasadzie tego nie kwestionuje), które jednak wadliwie ocenił pod względem prawnym. Oddalenie wniosku dowodowego z przesłuchania św. A. B. należy ocenić jako słuszne, gdyż z tezy dowodowej powódki wynika, że świadek ten miał być przesłuchany na okoliczności nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

O kosztach procesu, zarówno przed sądem pierwszej instancji, jak i w postępowaniu apelacyjnym orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c.

-