

Sygn. akt I ACa 1683/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Romana Górecka

Sędziowie: SA Maciej Dobrzyński (spr.)

SO (del.) Paulina Aslanowicz

Protokolant: Katarzyna Juć

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. S. i E. S.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 28 maja 2015 r., sygn. akt XXIV C 287/14

oddala apelację.

Paulina Aslanowicz Romana Górecka Maciej Dobrzyński

I ACa 1683/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 stycznia 2014 r. powodowie K. S. i E. S. wnieśli o uchylenia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. nr (...) z dnia 4 września 2012 r. w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W piśmie procesowym z dnia 18 listopada 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie solidarnie od powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości stawki minimalnej.

Wyrokiem z dnia 28 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych oraz rozważaniach prawnych:

Powodowie K. S. i E. S. są właścicielami lokali o numerach (...) w budynku przy ul. (...) w W.. Na dzień 19 grudnia 2008 r., tj. na dzień nabycia przez powodów lokalu numer (...), zarząd nieruchomością wspólną był wykonywany przez spółkę (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.. Fakt ten potwierdza § 7 aktu notarialnego z dnia 19 grudnia 2008 r. Rep. (...). Wspólnota Mieszkaniowa (...) dnia 27 września 2010 r. podjęła uchwałę nr (...), w której w § 1 stwierdzono, że odwołuje się dotychczasowy zarząd nieruchomością wspólną powierzony spółce (...), natomiast w § 2 powołano nowy zarząd w osobach P. S., K. M., B. J., J. W. i R. W.. Dnia 4 września 2012 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...). Zebranie to było protokołowane przez notariusza i w protokole z tego zebrania stwierdza się, że właściciele lokali obecni na zebraniu podejmują uchwałę nr (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną. W § 1 tej uchwały zapisano, że zmienia się sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną w ten sposób, że w miejsce zarządu powierzonego spółce (...), zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie przez właścicieli lokali i osoby fizyczne spoza ich grona w trybie art. 20 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892; dalej jako u.w.l.). W § 2 zapisano, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązywania od dnia 27 września 2010 r. W dalszej części protokołu stwierdzono, że przewodniczący zebrania stwierdził, iż w głosowaniu nad uchwałą nr (...) głosy „za” oddali właściciele lokali, którym przysługuje łącznie udział wynoszący 14,68% części we współwłasności nieruchomości wspólnej. Jednocześnie przewodniczący poinformował, że głosowanie nad uchwałą nr (...) odbywać się będzie w trybie indywidualnego zbierania głosów od nieobecnych na zebraniu właścicieli lokali. Powodowie zostali zawiadomieni przez stronę pozwaną o podjęciu kwestionowanej uchwały pocztą elektroniczną w dniu 28 listopada 2013 r. i z zawiadomienia o podjęciu uchwały, które zostało do strony powodowej przesłane wynikało, że głosy „za” uchwałą nr (...) oddało 52,01%, natomiast jeśli chodzi o głosy „przeciw”, to było ich 1,06%. Do zawiadomienia dołączono odpis z uchwały nr (...), w którym takie właśnie wyniki głosowania zostały podane. Pod odpisem znajduje się podpis przewodniczącego zebrania - M. C. ze spółki (...) sp. z o.o., nie znajduje się pod tym odpisem podpis notariusza.

Sąd Okręgowy wskazał, że rozpoznając żądanie powodów należało ocenić zarzuty, które zostały zgłoszone przeciwko uchwale nr (...). W ocenie Sądu I instancji sam zarzut dotyczący podjęcia przez właścicieli lokali decyzji o tym, że kwestionowana uchwała ma mieć moc obowiązującą od dnia 27 września 2010 r., nie był zarzutem, który stanowiłby podstawę do uchylenia uchwały. Można było tego rodzaju zapis zawarty w uchwale potraktować jako wolę właścicieli lokali do potwierdzenia czynności prawnej, która była dokonana uchwałą z dnia 27 września 2010 r. nr (...) o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną, która niewątpliwie była obciążona wadą polegającą na tym, że uchwała ta nie była zaprotokołowana przez notariusza. W ocenie Sądu Okręgowego, dążąc do doprowadzenia, do stanu zgodnego z prawem, właściciele lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową, mieli możliwość podjęcia uchwały zmierzającej do naprawienia tego stanu rzeczy, a co za tym idzie, do potwierdzenia, że zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną obowiązuje od dnia 27 września 2010 r., tj. od tej daty, kiedy Wspólnota zrezygnowała z zarządu sprawowanego przez spółkę (...) i zdecydowała się na wybranie zarządu składającego się z pięciu osób fizycznych. Zdaniem Sądu Okręgowego trafny okazał się natomiast zarzut dotyczący niezachowania wymogów odpowiedniego zaprotokołowania kwestionowanej uchwały. W ocenie Sądu I instancji nie można było uznać na podstawie dokumentów, które zostały dostarczone przez stronę pozwaną, aby kwestionowana uchwała została w rzeczywistości zaprotokołowana przez notariusza. Zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l. uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów. Zgodnie z powszechnie przyjmowanym rozumieniem tego przepisu, o tym czy uchwała została podjęta decyduje fakt czy za jej podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej, będących w chwili podejmowania uchwały właścicielami lokalu w danej nieruchomości. Nie ulegało wątpliwości, że na zebraniu właścicieli lokali, które miało miejsce dnia 4 września 2012 r. i które było protokołowane przez notariusza, uchwała nr (...) nie została jeszcze podjęta, ponieważ głosy za tą uchwałą oddali właściciele reprezentujący łącznie udział wynoszący 14,68% części w nieruchomości wspólnej. Skoro kwestionowana uchwała nie została podjęta na zebraniu dnia 4 września 2012 r. sam fakt protokołowania tego zebrania przez notariusza nie wystarczał do spełnienia wymogu, który zawarty jest w ustawie o własności lokali - według art. 18 ust. 2a u.w.l. zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. W ocenie Sądu Okręgowego, skoro kwestionowana uchwała była podejmowana w trybie mieszanym,

tj. częściowo na zebraniu właścicieli lokali, a częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów, notariusz powinien był sporządzić również protokół potwierdzający fakt, że rzeczywiście w trakcie głosowania uzyskano w tym głosowaniu większość stanowiącą 52,01% głosów „za”. Strona pozwana nie przedstawiła dokumentów, które pozwoliłyby na stwierdzenie, że ostateczne wyniki głosowania dające podstawę do uznania, że kwestionowana uchwała została podjęta, zostały zaprotokołowane przez notariusza. Zebranie właścicieli lokali, które odbyło się dnia 4 września 2012 r., istotnie było protokołowane przez notariusza, natomiast jeśli chodzi o odpis uchwały nr (...), w którym znalazła się informacja o tym, że za podjęciem uchwały głosowało 52,01% udziałów, to nie wynika z niego, aby uchwała była zaprotokołowana przez notariusza. Pod uchwałą znajduje się jedynie podpis przewodniczącego zebrania M. C.. W ocenie Sądu Okręgowego nie zostały zatem spełnione wymogi przewidziane w art. 18 ust. 2a u.w.l., a co za tym idzie przedmiotowa uchwała jest sprzeczna z przywołanym przepisem. W tej sytuacji powództwo podlegało uwzględnieniu na podstawie art. 18 ust. 2a i art. 25 ust. 1 u.w.l.

O kosztach procesu Sąd I instancji rozstrzygnął na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana, zaskarżając go w całości. Orzeczeniu zarzuciła naruszenie:

1/ art. 18 ust. 2a u.w.l. poprzez przyjęcie, że zaskarżona uchwała została podjęta z naruszeniem prawa i uchybia dyspozycji art. 18 ust. 2 u.w.l., w konsekwencji istnieją podstawy do uchylenia zaskarżonej uchwały,

2/ art. 25 u.w.l. poprzez uznanie, że zaskarżona uchwała narusza prawo, konsekwencją czego jest uchylenie zaskarżonej uchwały.

Wskazując na powyższe zarzuty strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania w postępowaniu przed Sądami I instancji i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację z dnia 4 sierpnia 2015 r. powodowie wniesli o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszym rzędzie należało odnieść się do wniosków dowodowych strony pozwanej zgłoszonych w apelacji, tj. o dopuszczenie dowodu z załączonych dokumentów, w szczególności protokołu sporządzonego przez notariusza M. S. w Kancelarii Notarialnej w W. w dniu 3 grudnia 2013 r., Rep. A Nr (...) na okoliczność zaprotokołowania zaskarżonej uchwały przez notariusza oraz o dopuszczenie dowodu z przesłuchania K. R. na okoliczność pozyskania i przekazania pełnomocnikowi pozwanej protokołu sporządzonego przez notariusza M. S. z Kancelarii Notarialnej w W. w dniu 3 grudnia 2013 r., Rep. A Nr (...), w dniu 2 czerwca 2015 r., braku możliwości wcześniejszego przedłożenia ww. dokumentu do akt niniejszej sprawy.

Powyższe wnioski dowodowe zostały przez Sąd Apelacyjny oddalone na rozprawie apelacyjnej w dniu 13 października 2016 r. jako spóźnione.

Zgodnie z treścią art. 381 k.p.c. sąd II instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem I instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później.

Nie ulegało w sprawie wątpliwości, że potrzeba powołania się na protokół sporządzony przez notariusza M. S. w Kancelarii Notarialnej w W. w dniu 3 grudnia 2013 r., Rep. A Nr (...), istniała już w postępowaniu przez Sądem Okręgowym, bowiem dotyczyła okoliczności, która w ocenie strony pozwanej miała kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Sama pozwana wskazywała w apelacji, że ww. dokument otrzymała dopiero w dniu 2 czerwca

2015 r., zatem już po wydaniu wyroku przez Sąd Okręgowy, a tym samym nie mogła powołać się na ten dowód w postępowaniu pierwszoinstancyjnym.

Argumentacja strony pozwanej nie była przekonująca i nie mogła stanowić usprawiedliwienia dla złożenia ww. dowodu dopiero na etapie postępowania przed Sądem II instancji. Gdyby nawet uznać za wykazane twierdzenia pozwanej o tym, że to pożar budynku wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej uniemożliwił przedstawienie jej powyższego dowodu, to nie mogło to stanowić usprawiedliwienia dla bierności pozwanej Wspólnoty i zaniechania przez nią inicjatywy dowodowej, która zgodnie z zasadą kontrydiktoryjności spoczywa na samych stronach, jako bezpośrednio zainteresowanych wygraniem sprawy. Jeżeli nawet wskutek pożaru pozwana utraciła posiadanie ww. protokołu notarialnego - co nie zostało ani wprost potwierdzone przez stronę pozwaną, ani nie przedłożyła ona na tę okoliczność żadnych dowodów - to przecież nic nie stało na przeszkodzie, aby pozwana zwróciła się do notariusza o wydanie kolejnego odpisu protokołu notarialnego, albo chociażby złożyła wniosek w trybie art. 248 § 1 k.p.c. już w postępowaniu przed Sądem Okręgowym. Podkreślić należało, że Sąd I instancji w dniu 5 marca 2015 r. zobowiązał pozwaną do złożenia odpisu uchwały nr (...) uwierzytelnionego przez notariusza. Nie można było zatem uznać za usprawiedliwione złożenie stosownych dowodów dopiero w apelacji. Dowody te jako spóźnione podlegały oddaleniu na podstawie art. 381 k.p.c. Na marginesie jedynie wskazać należało, że gdyby nawet powyższe dowody zostały dopuszczone przez Sąd Apelacyjny, to i tak, z uwagi na dalsze argumenty, nie skutkowałyby to zmianą zaskarżonego orzeczenia. Za oddaleniem apelacji przemawiały bowiem przede wszystkim argumenty materialnoprawne, dla których nie miały żadnego znaczenia okoliczności faktyczne wynikające z protokołu notarialnego sporządzonego przez notariusza M. S..

Po pierwsze, Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska Sądu I instancji co do możliwości podjęcia przez właścicieli lokali uchwały w sprawie zmiany zarządu nieruchomością wspólną z datą wsteczną - w przypadku przedmiotowej uchwały wskazano, że obowiązuje ona od dnia 27 września 2010 r. Przeciwno możliwości zaakceptowania takiego rozwiązania przemawiała nie tyle przywoływana przez powodów zasada *lex retro non agit*, odnosząca się do przepisów prawa powszechnie obowiązującego, a konkretnie aktów normatywnych rangi ustawowej (art. 3 k.c.), ile sama treść art. 18 u.w.l., z którego wynika, że zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną jest skutkiem czynności prawnych podjętych przez właścicieli lokali, np. umowy albo uchwały. Dopóki zmiana nie nastąpi obowiązuje poprzedni sposób wykonywania zarządu. Dopuszczenie możliwości zmiany ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną z mocą wsteczną prowadziłoby do trudnych do przewidzenia konsekwencji, przede wszystkim rodziło by pytania o skutki prawne czynności zarządzania nieruchomością wspólną dokonane przed wstecznie zmienionym sposobem zarządu nieruchomością wspólną. W świetle powyższego stwierdzić należy, że dokonanie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną z mocą wsteczną jest niezgodne z przepisami prawa (art. 18 u.w.l.), co stanowiło samoistną podstawę uchylenia uchwały nr (...)z dnia 4 września 2012 r. na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Nie można było też zgodzić się z argumentem Sądu I instancji co do potraktowania zapisu o nadaniu uchwale wstecznej mocy obowiązującej jako woli właścicieli lokali potwierdzenia czynności prawnej - uchwały z dnia 27 września 2010 r. nr (...) o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną, która była obarczona wadą polegającą na tym, że nie została zaprotokołowana przez notariusza. Skoro poprzednia czynności prawna nie mogła zostać uznana za ważną z uwagi na niedochowanie wymaganej formy czynności prawnej (vide art. 73 § 2 k.c.) - zaprotokołowania przez notariusza (notariusz spisuje protokół w formie aktu notarialnego - art. 104 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie - t. jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 164 ze zm.; dalej jako Pr. not.), to nie było możliwe jej późniejsze zatwierdzenie (konwalidowanie), ale konieczne było ponowne dokonanie czynności zgodnie z obowiązującym prawem i dopiero wskutek takiej czynności dochodziło do zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną.

Po drugie, zgodnie z treścią art. 18 ust. 2a u.w.l. zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że na protokołowanym przez notariusza M. S. zebraniu właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. w dniu 4 września 2012 r. nie poszło do podjęcia uchwały nr(...), bowiem nie uzyskała wymaganej przez art. 23 ust.

2 u.w.l. większości głosów. Za przedmiotową uchwałą głosowali jedynie właściciele lokali dysponujący udziałami o wielkości 14,68% (vide k. 94-102 - protokół w formie aktu notarialnego Rep. A Nr (...)).

Z art. 18 ust. 2a u.w.l. wynika, że zaprotokołowana przez notariusza ma być uchwała zmieniająca dotychczasowy sposób zarządu nieruchomością wspólną. Sporządzenie protokołu przez notariusza ma na celu stwierdzenie przebiegu pewnych czynności i zdarzeń wywołujących skutki prawne, a w szczególności dotyczących stawiennictwa stron i złożonych przez nie oświadczeń (art. 104 § 3 Pr. not.). Protokół spisuje się w formie aktu notarialnego (art. 104 § 4 Pr. not.).

Z powyższego należy wyprowadzić wniosek, że ustawodawca wymaga nie tyle zaprotokołowania treści uchwały w przedmiocie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, która ma zostać poddana pod głosowanie właścicieli lokali, ale podjętej uchwały, co następuje w rezultacie głosowania. Jak wskazuje się w orzecznictwie, szczególna forma zastrzeżona jest dla samej uchwały, która zostaje podjęta w następstwie głosowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2016 r., I CSK 1047/14, Biul. SN 2016/3/10-11). Skoro uchwała jest podejmowana w następstwie głosowania, a protokół sporządzany przez notariusza ma stwierdzać przebieg czynności lub zdarzeń wywołujących skutki prawne, to uznać należy, że protokół spisany w formie aktu notarialnego musi obejmować fakt głosowania przez właścicieli lokali, bowiem to ono decyduje o podjęciu uchwały. Gdyby do głosowania doszło w drodze indywidualnego zbierania głosów, to czynność ta nie mogłaby zostać stwierdzona w protokole sporządzonym przez notariusza, bowiem odbywałaby się bez jego udziału. Przede wszystkim samo głosowanie przez właścicieli lokali odbywałoby się bez udziału notariusza. Zatem niezależnie od okoliczności, że zdaniem Sądu Apelacyjnego protokół sporządzony przez notariusza M. S. w Kancelarii Notarialnej w W. w dniu 3 grudnia 2013 r., Rep. A Nr (...), podlegał pominięciu jako dowód spóźniony, to przede wszystkim nie odpowiadał on wymaganiom co do formy zaprotokołowania uchwały określonej w art. 18 ust. 2a u.w.l. Zauważyć należy, że przedmiotowy akt notarialny zawiera oświadczenia K. R. oraz K. U., w tym przede wszystkim oświadczenie o podjęciu uchwały nr (...) i to ww. osoby stwierdziły jakie wielkości głosów zostały oddane „za” i „przeciw” uchwale nr (...). W tej sytuacji nie ma podstaw do przyjęcia, że przedmiotowa uchwała została „zaprotokołowana przez notariusza”, bowiem złożony akt notarialny zawiera jedynie oświadczenia osób trzecich, nie jest zaś protokołem zawierającym stwierdzenie przez notariusza przebiegu czynności wywołującej skutki prawne - tj. podjęcia przez właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. uchwały w przedmiocie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Jak powyżej już wskazano, uchwała zostaje podjęta w drodze głosowania, zatem protokół musi obejmować także tę czynność. W świetle powyższego, z uwagi na szczególną regulację zawartą w art. 18 ust. 2a u.w.l. uznać należy, że w sytuacji objętej tym przepisem nie jest możliwe głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Mając na względzie powyżej przedstawione argumenty, Sąd Apelacyjny uznał, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa tak z uwagi na podjęcie jej bez zachowania wymaganej formy, jak i z uwagi na nadanie jej wstecznej mocy obowiązującej. Pomimo zatem odmiennego uzasadnienia uznać należało, że zaskarżone rozstrzygnięcie odpowiada prawu, co skutkowało oddaleniem apelacji.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację strony pozwanej jako bezzasadną.

Sąd II instancji nie wydał rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu, bowiem jakkolwiek co do zasady należą się one powodowi jako wygrywającym sprawę w postępowaniu odwoławczym, to jednak nie ponieśli oni żadnych kosztów procesu, których zwrotu mogliby domagać się od pozwanej.

Paulina Asłanowicz Romana Górecka Maciej Dobrzyński