

Sygn. akt V Aca 132/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Ewa Kaniok

Sędziowie: SA Edyta Jefimko

SA Robert Obrębski (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Anna Łachacz

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni (...) w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o ustalenie nieistnienia uchwał (...), ewentualnie o ich uchylenie

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 25 lutego 2016 r., sygn. akt I C 1110/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...)

(...) w W. na rzecz Spółdzielni Handlowo-Usługowej (...) w W. kwotę 274,20 zł (dwieście siedemdziesiąt cztery złote dwadzieścia groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Edyta Jefimko Ewa Kaniok Robert Obrębski

Sygn. akt VA Ca 132/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 września 2011 r. Spółdzielnia Handlowo – Usługowa (...) wniosła o ustalenie nieistnienia czterech uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) (...) w W., podjętych w dniu 4 kwietnia 2011 r. częściowo w głosowaniu na posiedzeniu wspólnoty oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów, w sprawie rocznego sprawozdania z działalności wspólnoty, udzielenia zarządowi absolutorium, zaliczek na koszty zarządu na następny rok i zatwierdzenia planu gospodarczego na 2011 r. z tego względu, że głosy współwłaścicieli lokali garażowych zostały wzięte pod uwagę przy obliczaniu wyników osobno, stosownie do udziałów we współwłasności, podczas gdy mogły być zaliczone tylko przy oddaniu przez wszystkich uprawnionych zgodnego głosu, jak również z tej przyczyny, że przy obliczaniu wyników uwzględnione zostały również głosy oddane przez osoby do tego nieumocowane, w tym niedysponujące koniecznymi pełnomocnictwami. Poprawne obliczenie głosów wykazało, według powódki, że za żadną z uchwał nie oddano wymaganej większości głosów, czyli że żadna z nich nie została w ogóle podjęta. Zgłoszone w

pozwie żądania ewentualne dotyczyły uchylecia zaskarżonych uchwał z powodu ich podjęcia sprzecznie z prawem, ewentualnie z naruszeniem zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Pozwana wspólnota wnosila o oddalenie powództwa. Nie dzielając tez podniesionych w pozwie, podawała, że wszystkie głosy, w tym współwłaściciele lokali garażowych, osób głosujących przez pełnomocników i współwłaściciele, zostały oddane przez uprawnionych prawidłowo i zgodnie z prawem zostały uwzględnione jako głosy oddane za uchwałami, które zostały podjęta wymaganą większością głosów na tle okoliczności sprzeciwiających się ich uchyleniu.

Wyrokiem z 13 stycznia 2016 r. Sąd Okręgowy ustalił, że objęte pozwem uchwały nie istnieją oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 800 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na podstawie dokumentów złożonych przez strony, Sąd Okręgowy ustalił, że powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) i użytkowego przy ul. (...) oraz współwłaścicielką lokalu garażowego położonego przy ul. (...) w W., które wchodzi w skład nieruchomości zarządzanej przez pozwaną Wspólnotę, w skład której wchodzi 314 lokali mieszkalnych i 3 lokale garażowe wielostanowiskowe, stanowiące współwłasność ułamkową osób fizycznych oraz prawnych. Łączne udziały jej członków wynoszą, jak ustalił Sąd Okręgowy (...), z czego 65,25 % przypada na lokale mieszkalne (...), zaś pozostałe udziały przypadają na lokale użytkowe. Większość konieczna do podjęcia uchwał przy zastosowaniu metody indywidualnego zbierania głosów, jak ustalił Sąd Okręgowy, wynosiła więc (...).

Ustalono również zostało, że 24 kwietnia 2007 r. odbyło się pierwsze spotkanie Wspólnoty przy ul. (...)(...), na którym przyjęto regulamin zebrania i oddawania głosów przez współwłaściciele zobowiązanych do wyznaczenia pełnomocnika, w tym jednego z małżonków będących współwłaścicielami lokalu wchodzącego w skład majątku wspólnego.

Sąd Okręgowy ustalił, że pismem z 10 marca 2011 r., przekazane zostały informacje o zebraniu członków Wspólnoty wyznaczonym na 4 kwietnia 2011 r. wraz z projektami planowanych uchwał, które miały zostać podjęte 4 kwietnia 2011 r. Podczas zebrania nie uzyskano jednak wymaganej większości. Podjęto z tej przyczyny decyzję o kontynuowaniu głosowania przy zastosowaniu metody indywidualnego zbierania głosów wrzucanych do skrzynek zarządu lub ich przesyłanie korespondencyjne. O podjęciu uchwał większością przekraczającą połowę głosów w wymiarze przenoszącym nieznacznie wymagany próg na poziomie od jednego do trzech procent właściciele lokalu zostali poinformowani pismem z 1 sierpnia 2011 r. Sąd Okręgowy ustalił, że podczas liczenia głosów współwłaścicielom lokali garażowych przyznano prawo do samodzielnego wykonywania głosu przy uwzględnieniu przysługującego tym osobom udziału w nieruchomości wspólnej. Sąd Okręgowy ustalił ponadto konkretne wypadki, w których głos oddawały osoby niedysponujące takim uprawnieniem, w tym osoby, które nie posiadały wymaganego pełnomocnictwa. Odliczając głosy przypadające na właściciele lokali garażowych, Sąd Okręgowy ustalił, że za uchwałą nr (...) oddano 34,99 % głosów, za uchwałą nr(...) – 35,05 %, za uchwałą nr(...) głosowało 34,87 % uprawnionych, zaś za uchwałą nr (...) oddano 35,65 % głosów. Ustalono też zostało, że między stronami zawisły albo zostały zakończone inne sprawy o ustalenie nieistnienia uchwał podejmowanych na podobnych zasadach przez pozwaną Wspólnotę. Część z tych spraw została zakończona ustaleniem ich nieistnienia.

Oceniając dokonane ustalenia w oparciu o aktualny pogląd orzecznictwa w zakresie konieczności oddania zgodnych głosów przez wszystkie osoby, które są współwłaścicielami danego lokalu, czyli odrzucając możliwość ich liczenia w osobny sposób, proporcjonalnie do udziałów we współwłasności konkretnych lokali, w tym garażowych, Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione żądanie oparte na art. 189 k.p.c. o ustalenie, że zaskarżone uchwały nie istnieją ze względu na ich niepodjęcie wymaganą bezwzględną większością głosów oddanych w trybie indywidualnego zbierania głosów. Przy uwzględnieniu żądania opartego na tym przepisie, nie znalazł przesłanek do badania zasadności żądania opartego na art. 25 ustawy o własności lokali o uchylenie zaskarżonych uchwał. O kosztach procesu orzekł natomiast na podstawie art. 98 k.p.c. Postanowieniem z dnia 21 marca 2016 r., uzupełnił ponadto rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w wydanym w tej sprawie wyroku poprzez zasądzenie od na rzecz powódki od pozwanej kwoty 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana wspólnota, która zaskarżyła ten wyrok w całości i zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 316 k.p.c. w zw. z art. 1a i art. 3 ust. 3a w zw. z art. 23 ust. 2 i ust. 2b ustawy o własności lokali przez błędne przyjęcie, że głosy oddane przez współwłaścicieli lokali garażowych za podjęciem uchwał nie zostały oddane zgodnie z prawem i nie podlegały uwzględnieniu, podczas gdy uwzględnienie stanu prawnego, który obowiązywał w dacie wydania zaskarżonego wyroku, wymagało uwzględnienia wszystkich głosów oddanych przez współwłaścicieli lokali garażowych, a tym samym ustalenia, że wszystkie uchwały objęte żądaniem pozwu zostały w pełni prawidłowo podjęte. Na podstawie tych zarzutów, strona pozwana wносиła o zmianę wyroku Sądu Okręgowego przez oddalenie powództwa oraz obciążenie powódki kosztami procesu za obie instancje według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i obciążenie pozwanej poniesionymi kosztami postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu. Ustalenia Sądu Okręgowego były w pełni prawidłowe. Zostały bowiem oparte na dokumentach złożonych przez strony. W ogóle nie zostały ponadto zakwestionowane w apelacji, której zarzuty dotyczyły wykładni art. 23 ustawy o własności według stanu obowiązującego zanim treść tego przepisu została zmieniona, nowelizacją, która weszła w życie 29 sierpnia 2015 r., i przesądziła o sposobie liczenia głosów związanych z lokalem będącym przedmiotem współwłasności. Istotna dla wyniku sprawy, jak trafnie uznał Sąd Okręgowy, była wykładnia tego przepisu według treści obowiązującej w dacie podjęcia spornych uchwał na tle poprawnie ustalonego stanu faktycznego, który w całości został w związku z tym przyjęty za podstawę orzeczenia o apelacji. Jej wnioski nie były jednak uzasadnione. Nie sposób było bowiem podzielić zarzutu związany przede wszystkim z przyjętym przez Sąd Okręgowy liczeniem głosów oddanych przez współwłaścicieli lokali garażowych wchodzących w skład części wspólnej nieruchomości zarządzanej przez pozwaną Wspólnotę. Sąd Okręgowy oparł wykładnię powołanego przepisu na orzecznictwie. Zastosował więc pogląd uznany przez Sąd Najwyższy za podstawę rozstrzygnięcia, które trudno jest tym samym zakwestionować poprzez przyjęcie innego stanowiska niż wyrażone w uchwale z 3 października 2003 r., III CZP 65/03, do której Sąd Okręgowy się zasadnie odwołał. Wyrażony w niej pogląd wyznaczył bowiem dla sądów powszechnych sposób wykładni przepisów ustawy o własności lokali, w tym zaliczania głosów przypisanych do lokalu stanowiącego przedmiot wspólnego prawa przysługującego więcej niż jednej osobie. Posobne stanowisko było w konsekwencji przyjmowane w orzecznictwie Sądu Apelacyjnego, w tym przykładowo w wyroku z 30 marca 2011 r., VI ACa 1106/10, na który zasadnie też powołał się Sąd Okręgowy. Analogiczne stanowisko Sąd Najwyższy przyjął w uchwale z 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12, którą Sąd Okręgowy powołał.

Niezależnie od racji funkcjonalnych, dotyczących konsekwencji, które dla wielu większych wspólnot wynikają z uznania poglądu przyjętego przez Sąd Najwyższy, nie sposób zaprezentować stanowisko odbiegające od poglądu, który został wyrażony przez Sąd Najwyższy i ukształtował praktykę większości sądów powszechnych, w tym Sądu Apelacyjnego w Warszawie. Nie sposób też podstawy do uznania tezy przeciwnej wyprowadzić ze zamiany art. 23 ustawy o własności lokali, która weszła w życie 29 sierpnia 2015 r. Przeciwnie, jeśli taka została wprowadzona, tym bardziej nie można przyjmować, że wprowadzone w tej dacie rozwiązanie było obowiązujące jeszcze przed wejściem tej zmiany w życie. Ogólne zasady prawa międzyczasowego cywilnego, stosowane zwłaszcza do powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały, opartego na art. 189 k.p.c., nie pozwalały na podzielenie zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 316 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie stanu prawnego obowiązującego w dacie wydania wyroku objętego apelacją, czyli zmiany wprowadzonej w art. 23 ust. 2b ustawy o własności lokali w dniu 29 sierpnia 2015 r. Odmienne stanowisko skarżącej nie zasługiwało na uwzględnienie. Pomijało w szczególności podstawową dla prawa cywilnego zasadę konieczności stosowania takiego stanu prawnego, który obowiązywał w dacie podjęcia uchwały, przy ocenie jej istnienia, w tym zasad oddawania głosów przez współwłaścicieli tego samego lokalu, w tym również przez współwłaścicieli jednego lokalu garażowego, przy podejmowaniu uchwał przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Stan, który obowiązywał przy bezskutecznej próbie podjęcia zaskarżonych uchwał był więc jedynie właściwy do oceny okoliczności związanych z oddawaniem głosów za ich podjęciem. Zastosowanie stanu prawnego wprowadzonego ponad cztery lata później nie byłoby zgodne z zasadami

prawa międzyczasowego. Wyrok, który rozstrzyga o zasadności żądania dotyczącego ustalenia istnienia uchwały zawsze ma bowiem charakter deklaratoryjny. Musi być więc oparty na zastosowaniu cywilnego prawa materialnego obowiązującego w momencie podejmowania zaskarżonych uchwał. Zastosowania w tym zakresie nie może więc znajdować ogólna zasada aktualności wyroku, wynikająca z art. 316 k.p.c. Przepisu prawa przejściowego oraz ogólne zasady cywilnego prawa międzyczasowego stanowią bowiem normy szczególne w stosunku do zasady orzekania wynikającej z tego przepisu prawa procesowego. W sytuacji, gdy uchwała nie odnosi się do decyzji o charakterze wewnątrz korporacyjnym, dotyczącym przykładowo osobowego składu zarządu, lecz odnosi się wyłącznie do spraw związanych z zarządem nieruchomością wspólną, do uchwał podjętych przed 29 sierpnia 2015 r., jak wynika z przywołanych orzeczeń, należy stosować przyjęte w nich zasady, które dotyczą oddawania zgodnych głosów przez wszystkich współwłaścicieli. Przy niemożliwości jej uzyskania, wymagane byłoby uprzednie upoważnienie części współwłaścicieli, a nawet pojedynczych osób ze strony właściwego sądu, który w trybie postępowania nieprocesowego mógłby wydać orzeczenie zezwalające na oddanie głosu w imieniu wszystkich za podjęciem określonej uchwały, w tym związanej z przyjęciem sprawozdania z zarządu nieruchomością wspólną, jak też udzieleniem zarządowi absolutorium za miniony rok wykonywania takiego zarządu, a ponadto za podjęciem uchwał dotyczących zaliczek na koszty tych czynności w roku następnym, a tym bardziej uchwały zatwierdzającej plan gospodarczy zarządu nieruchomością przez kolejny rok. Żadna z tych uchwał nie dotyczy niemajątkowych, czysto więc korporacyjnych relacji zachodzących w wewnętrznych stosunkach pozwanej Wspólnoty jako jednostki organizacyjnej wyposażonej w określoną strukturę organizacyjną realizowaną z udziałem jej członków oraz we własną podmiotowość prawną. Każda z nich dotyczy tylko decyzji związanych z zarządem nieruchomością wspólną, które przekraczały zakres zwykłego zarządu w rozumieniu przyjętym w ust. 3 art. 22 powołanej ustawy o własności lokali. Głos oddany przez współwłaścicieli tego samego lokalu, w tym garażowego, wymagał więc jednomyslności albo uprzedniego upoważnienia właściwego sądu. Głosu przypadającego na takie osoby nie było można liczyć stosownie do udziałów poszczególnych osób we współwłasności lokali garażowych poprzez ich doliczenie do głosu związanego z posiadaniem prawem do lokalu. Odmienne stanowisko skarżącej nie było uzasadnione. Nie zasługiwało więc na uwzględnienie. Istotnego znaczenia nie miało tym samym rozstrzygnięcie wątpliwości dotyczących momentu powstania Wspólnoty oraz uchwalenia regulaminu głosowania określającego zasady oddawania głosów ze strony osób pozostających w związkach małżeńskich albo też głosujących przez pełnomocników, pomimo tego, że również w tym zakresie ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy były prawidłowe. Trafnie zostały również ocenione od strony prawnej. Apelacja nie zasługiwała więc na uwzględnienie.

Oddalenie apelacji uzasadniało natomiast obciążenie pozwanej kosztami postępowania poniesionym przez powódkę. Na podstawie art. 98 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i przy zastosowaniu § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 274,20 zł tytułem wynagrodzenia związanego z udziałem w postępowaniu apelacyjnym zawodowego pełnomocnika po stronie czynnej w wysokości odpowiadającej stawce minimalnej przyjętej dla spraw tego rodzaju i wykazanej okoliczności poniesienia przez pełnomocnika powódki wydatków na opłatę pocztową związaną z nadaniem odpowiedzi na apelację w wysokości 4,20 zł, jak wynika z koperty oklejonej znaczkami pocztowymi (k: 733).

Mając powyższe, na podstawie powołanych przepisów i art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Robert Obrębski Ewa Kaniok Edyta Jefimko