

Sygn. akt VA Ca 269/21

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 sierpnia 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Robert Obrębski

po rozpoznaniu w dniu 10 sierpnia 2021 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. S.

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

o uchylenie uchwały nr (...) i nr (...)

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 25 stycznia 2021 r., sygn. akt II C 382/18

### **I. zmienia zaskarżony wyrok:**

- 1. w punkcie pierwszym w ten sposób, że oddała powództwo w tej części;**
- 2. w punkcie trzecim w części poprzez ustalenie, że powoda w całości obciążają koszty procesu poniesione przez stronę pozwaną;**

**II. zasądza od M. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. 670 (sześćset siedemdziesiąt ) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Robert Obrębski

Sygn. akt VA Ca 269/21

## UZASADNIENIE

W rozpoznanej sprawie M. S. wniósł o uchylenie uchwał, które dnia 22 marca 2018 r. zostały podjęte przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.: nr (...) r. w sprawie przyjęcia sprawozdania z zarządu nieruchomością wspólną za rok 2017; nr (...) w sprawie udzielenia zarządowi Wspólnoty absolutorium za 2017 r.; nr (...) w sprawie przyjęcia plany gospodarczego na rok 2018 i zatwierdzenia wysokości miesięcznych opłat wnoszonych przez właścicieli, w części dotyczącej przyjęcia planu gospodarczego. Powód podnosił zwłaszcza, że nieruchomość wspólna jest w pozwanej Wspólnocie zarządzana z błędami finansowymi, polegającymi też na przekroczeniu przez zarząd planu gospodarczego na 2017, a ponadto przez wadliwie działający zarząd, który miał podejmować decyzje trzyosobowo, lecz z powodu zawieszenia w czynnościach jednego z jego członków, decyzje były ze strony zarządu podejmowane wadliwie przez dwóch tylko jego członków.

Pozwana wnosiła o oddalenie powództwa. Zaprzeczała zarzutom, które zostały podniesione w pozwie, tak w zakresie dotyczącym zarządzania częścią wspólną nieruchomości, jak też podejmowania decyzji w tym zakresie przez zarząd,

który przy czynności reprezentacji, odróżnianych od decyzji dotyczących prowadzenia jej spraw, działał prawidłowo, także przy uwzględnieniu okoliczności zawieszenia jednego z jej członków.

Wyrokiem z 25 stycznia 2021 r. Sąd Okręgowy uchylił uchwały nr (...) i (...) r. ze względu na wadliwe działanie zarządy pozwanej Wspólnoty przez znaczą część roku 2017 r. Oddalił natomiast powództwo w pozostałym zakresie i ustalił, że powód ponosi trzecią część kosztów procesu, pozwana zaś ich dwie trzecie. Szczegółowe ich rozliczenie zostało pozostawione referendarzowi.

Na podstawie zebranych dowodów, Sąd Okręgowy ustalił okoliczności dotyczące podjęcia przez pozwaną Wspólnotę uchwały nr (...) z 10 września 2015 r. w sprawie zmian w składzie zarządu, do którego od tej daty wchodził: W. N., E. K. i M. S.. W uchwale tej ustalono również, że decyzje w zarządzie mają zapadać trzyosobowo, w każdej sprawie.

Uchwałą zaś nr (...) z 12 listopada 2015 r., jak ustalił Sąd Okręgowy, M. S. został zawieszony w czynnościach członka zarządu pozwanej Wspólnoty – do czasu zakończenia toczących się między nim a Wspólnotą spraw sądowych. Następnie uchwałą nr (...) r., jak ustalił Sąd Okręgowy, do zarządu Wspólnoty została powołana J. L.. Pozostali w jego składzie: E. K. i W. N.. W tej uchwale zostało też przyjęcie, że oświadczenia woli w imieniu Wspólnoty mogą składać dwaj członkowie jej zarządu działający łącznie.

Sąd Okręgowy ustalił też okoliczności dotyczące planu gospodarczego w pozwanej Wspólnocie na 2017 r. i sposobu jego realizacji w ramach zarządzania części wspólną przez zarząd działający na opisanych zasadach. Ustalono również zostały okoliczności dotyczące przyjęcia przez Wspólnotę, w dniu 22 marca 2018 r., trzech uchwał objętych żądaniem pozwu, w tym wskazujące na ich podjęcie w wyniku głosowania, w ramach którego oddana została wymagana liczba głosów za każdą z tych uchwał. Sąd Okręgowy ustalił też okoliczności dotyczące treści tych uchwał, w tym uchwały nr (...) r., dotyczącej planu gospodarczego na 2018 r. w pozwanej Wspólnocie.

Oceniając znaczenie prawne opisanych okoliczności, Sąd Okręgowy w tej sprawie nie znalazł postaw do uchylenia uchwały nr (...) r., dotyczącej planu gospodarczego w pozwanej Wspólnocie na 2018 r. Nie doszukał się również, na podstawie zabranych dowodów, uzasadnienia dla podzielenia zarzutu powoda, aby w 2017 r. zarząd dopuścił się błędów finansowych przy opracowywaniu swojego sprawozdania z działalności wspólnoty za 2017 r. Uznał jednak z drugiej strony, że w okresie od 1 stycznia 2018 r. do 12 kwietnia 2017 r. zarząd pozwanej działał nieprawidłowo, czyli bez zachowania wymagania trzyosobowego jego działania, wynikającego z uchwały nr (...) r. z 10 września 2015 r. Czynności dotyczące prowadzenia spraw Wspólnoty, mimo zasad w tej uchwale wprowadzonych, były we wskazanym okresie podejmowane przez dwóch członków zarządu, w związku z zawieszeniem powoda w prawach członka zarządu, uchwałą z 16 listopada 2015 r., której skutek został wyeliminowany dopiero uchwałą nr (...) z 12 kwietnia 2017 r. W ocenie Sądu Okręgowego, działanie przez zarząd w podanym okresie, czyli do podjęcia wskazanej uchwały, naruszało obowiązujące w tym zakresie zasady, stanowiące odstępstwo od reguł określonych w treści art. 21 ust. 2 ustawy o własności lokali. Nie pozwalało więc na uznanie prawidłowości dokonanych do 12 kwietnia 2017 r. czynności, a tym samym na przyjęcie sprawozdania pozwanej Wspólnoty za cały rok 2017 r. i udzielenie zarządowi absolutorium za ten okres. W odniesieniu do uchwał tej treści, Sąd Okręgowy doszukał się więc podstaw do ich uchylenia. O kosztach zaś procesu orzekł zgodnie z art. 100 k.p.c., jak również poprzez zastosowanie art. 108 § 1 k.p.c., na podstawie którego proporcjonalnie do wyniku sprawy ich rozliczenie zostało powierzono referendarzowi sądowemu.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła strona pozwana, która ten wyrok zaskarżyła w części uwzględniającej powództwo i orzekającą o kosztach postępowania. Zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., przez nieuwzględnienie okoliczności zawieszenia powoda w prawach członka zarządu pozwanej Wspólnoty w okresie od 1 stycznia do 12 kwietnia 2017 r., a tym samym nieposiadania uprawnień do wykonywania czynności związanych z tą funkcją, wynikające z dokonania przez Sąd Okręgowy błędnej oceny skutków uchwały nr (...) r. z 10 września 2015 r. o takiej treści i przez nieuprawnione przyjęcie, że zostały nią zmienione zasady reprezentacji pozwanej Wspólnoty w sytuacji, gdy dotyczyła ona wyłącznie zasad podejmowania decyzji dotyczących prowadzenia jej spraw, nie zaś jej reprezentowania wobec osób trzecich, a także poprzez sprzeczne z powołanym przepisem i art. 327<sup>1</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. zaniechanie wskazania faktów i dowodów, w oparciu o które Sąd Okręgowy przyjął, że od 1

stycznia do 12 kwietnia 2017 r. zarząd pozwanej podejmował faktycznie decyzje dwuosobowo. Apelacja została ponadto oparta na zarzutach naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 21 ust. 2 w zw. z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez nieuprawnione przyjęcie, że skutkiem uchwały nr (...) r. z 10 września 2015 r. było wprowadzenie zmian w zakresie reprezentacji pozwanej w odniesieniu do reguł określonych w pierwszym z tych przepisów, a ponadto przez naruszenie art. 20 ust. 2 tej ustawy poprzez wadliwe określenie skutków zawieszenia powoda w czynnościach członka zarządu pozwanej Wspólnoty, oraz przez pominięcie faktu zawieszenia powoda w tych czynnościach, a tym samym sprzeczne z art. 25 ust. 1 powołanej ustawy uchylenie uchwał nr (...) i nr (...) r. Na podstawie tych zarzutów pozwana wniosła o zmianę zaskarżonej części wyroku objętego apelacją i oddalenie powództwa w tej części oraz obciążenie powoda całością kosztów za obie instancje, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego jej rozpoznania i rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy o kosztach postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja zasługiwała w całości na uwzględnienie, mimo że nie wszystkie zarzuty, na których została oparta, były uzasadnione. Za wskazaną w niej zmianą zaskarżonej części wyroku Sądu Okręgowego przemawiały jednak uzasadnione zarzuty dotyczące naruszenia przez Sąd Okręgowy większości przepisów, które w niej zostały powołane, przede wszystkim art. 21 ust. 1 powołanej ustawy, a tym samym także art. 25 ust. 1 tej ustawy poprzez uchylenie uchwał, mimo braku do tego podstaw.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c., w szczególności w zakresie pomyślenia przez Sąd Okręgowy tego, że uchwałą nr (...) r. z 12 listopada 2015 r. powód został zawieszony, na czas toczenia się spraw sądowych pomiędzy powodem a pozwaną Wspólnotą, w swych prawach członka zarządu. Lektura uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie pozostawia bowiem wątpliwości, że zdarzenie to zostało ustalone i było brane pod uwagę przy ocenie zasadności powództwa przez Sąd Okręgowy. Osobnym zaś zagadnieniem pozostaje to, czy prawne skutki tego zdarzenia zostały trafnie określone przez Sąd Okręgowy. Nie dotyczyło to jednak ani poprawności ustaleń faktycznych, ani też oceny dowodów, również w zakresie dotyczącym uchwały nr (...) r., którą zostały określone zasady podejmowania przez zarząd decyzji, również w istotnej dla sprawy części roku 2017, czyli od jego początku do 12 kwietnia tego roku. Poza sporem musi z tych samych powodów pozostawać, że powołaną uchwałą została wprowadzona w zakresie zarządu nieruchomością wspólną reguła podejmowania przez zarząd decyzji w pełnym udziale wszystkich członków trzyosobowego zarządu, który tą uchwałą został powołany, czyli w skład którego wchodził M. S.. Zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. nie był również zasadny, w istocie nie został nawet poprawnie sformułowany w odniesieniu do przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że w podnym okresie zarząd podejmował decyzje dwuosobowo, mimo że w zebranych w tej sprawie materiale dowodowym brak jest zwłaszcza dokumentów, oddających treść tych decyzji, z których by wynikało, że tak właśnie było, czyli że decyzje zapadały dwuosobowo. Składanie dokumentów takiej treści nie było zpotrzebne do rozstrzygnięcia o zasadności powództwa, w części dotyczącej dwóch uchwał wskazanych w punkcie pierwszym zaskarżonego wyroku. Ustalenie tego rodzaju mogło zostać dokonane w oparciu o domniemanie faktyczne, zgodnie z których w decyzjach tych nie uczestniczył powód jako osoba zawieszona w tym okresie w prawach członka. Dodatkowo można też wskazać, że na etapie rozpoznawania sprawy przez Sąd Okręgowy, pozwana nawet nie podawała, aby w okresie zawieszenia w tych prawach, powód uczestniczył w podejmowaniu tego rodzaju decyzji jako członek zarządu pozwanej Wspólnoty.

Nie sposób było też przyjąć za skarżącą, w odniesieniu do tego samego, w dalszym ciągu, zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c., aby Sąd Okręgowy niepoprawnie przyjął, że uchwała z (...) zmieniała zasady z art. 21 ust. 2 ustawy o własności lokali, dotyczące zasad reprezentacji pozwanej wspólnoty. Z uchwały tej bowiem taki skutek najwyraźniej wynikał. Jej treść nie dawała bowiem postaw do przyjęcia, by w zakresie prowadzenia spraw pozwanej Wspólnoty zarząd miał działać w pełnym składzie przy podejmowaniu decyzji, jak też by przy składaniu oświadczeń woli, wystarczające było działanie dwóch jego członków, czyli że współdziałanie trzeciego nie było wymagane, a więc że w tym zakresie zostały zachowane ustawowe reguły reprezentacji Wspólnoty z art. 21 ust. 2 powołanej ustawy. Przeciwno takiemu stanowisku przemawiała nie tylko treść uchwały nr (...), lecz również treść i znaczenie uchwały nr (...) z 12 kwietnia 2017 r., przez podjęcie której została dopiero wprowadzona zasada łącznego działania dwóch

członków zarządu pozwanej Wspólnoty przy składaniu w jej imieniu oświadczeń woli, czyli również dokonywaniu czynności prawnych, związanych z zarządzaniem częścią wspólną nieruchomości położonej przy ul. (...) w W..

Z podanych powodów Sąd Apelacyjny uznał, że wszystkie ustalenia, które zostały opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, zostały ustalone w oparciu o poprawną oceną dowodów zebranych w sprawie, w tym przywołanych uchwał, a tym samym że były poprawne. W całości zostały przyjęte przez Sąd Apelacyjny za podstawę faktyczną pozwalającą na ocenę zasadności apelacji, która z innych przyczyn była uzasadniona i w całości zasługiwała na uwzględnienie. Poprawne ustalenia zostały bowiem poddane przez Sąd Okręgowy wadliwej ocenie prawnej w zakresie ich znaczenia na potrzeby ustalenia, że w istotnym dla sprawy okresie, czyli od początku stycznia do 12 kwietnia 2017 r. zarząd pozwanej Wspólnoty nie działał zgodnie z prawem, a tym samym że zachodziła przesłanka określona art. 25 ust. 1 powołanej ustawy, przemawiająca za uchyleniem uchwał nr (...) oraz nr (...) o przyjęciu sprawozdania zarządu i udzielenia mu absolutorium za rok 2017 r. Stanowisko Sądu Okręgowego nie zostało w tym zakresie podzielone ze strony Sądu Apelacyjnego. Zarzut naruszenia tego przepisu był więc uzasadniony w stopniu przemawiającym za koniecznością uwzględnienia głównego wniosku z apelacji strony pozwanej. Sąd Okręgowy w tym zakresie dopuścił się bowiem naruszenia tego przepisu.

Ustawowe, domniemywane więc zasady reprezentacji każdej wspólnoty mieszkaniowej, działającej na podstawie przepisów ustawy o własności lokali, nie pozostawiają żadnej wątpliwości. Przy braku więc innych podstawień, które mogą zapadać w formie uchwały, art. 21 ust. 2 stawy wskazuje na to, że do dokonania czynności prawnej przez wspólnotę, złożenia oświadczenia woli składającego się na taką czynność, potrzebne jest działania dwóch członków zarządu, gdy jest on złożony z większej liczby członków. Poza sporem także pozostaje, że skuteczną uchwałą wspólnota może w tym zakresie wprowadzić wymagania zaostrzone, w tym regułę zakładającą konieczność łącznego działania w zakresie reprezentacji wszystkich członków zarządu. Podobne zasady dotyczą prowadzenia spraw przez zarząd, związanych z zarządzaniem częścią wspólną nieruchomości, w tym także ustanowienia zasady wprowadzającej konieczność łącznego działania każdego z jego członków, przy podejmowaniu decyzji związanych w wewnętrzną sferą działania każdej wspólnoty mieszkaniowej. Taka właśnie sytuacja wystąpiła na tle okoliczności tej sprawy.

Uchwałą nr (...) r. z 10 września 2015 r. w pozwanej Wspólnocie w skład zarządu zostały powołane trzy osoby. Wprowadzona jednocześnie została reguła zakładająca konieczność łącznego działania wszystkich jego członków przy podejmowaniu wszelkich decyzji. Z uchwały tej nie wynika, aby chodziło tylko o decyzje dotyczące prowadzenia spraw pozwanej Wspólnoty, dotyczące li tylko jej wewnętrznych zasad zarządzania nieruchomością wspólną. Uznać więc na tej podstawie należało, jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy, że skutek uchwały tej treści odnosiła się również do zasad reprezentowania Wspólnoty, czyli do tego rodzaju działania, związanego w podejmowaniem i wykonywaniem decyzji, które polega na składaniu w imieniu Wspólnoty oświadczeń woli składających się na treść czynności prawnych dokonywanych przez pozwaną z udziałem innych ich podmiotów, w tym przede wszystkim zawierania umów. Oceniając znaczenie tej uchwały, zwłaszcza pod kątem późniejszych zdarzeń, nie należało przyjmować, że w każdej z możliwych sytuacji związanych z podejmowaniem decyzji, które dotyczyły prowadzenia spraw pozwanej Wspólnoty i jej reprezentowania wobec kontrahentów, konieczne jest współdziałanie zawsze trzech osób, nigdy zaś ich mniejszej ilości. Ustalając znaczenie prawne zapisów zawartych w powołanej uchwale, uznać należało, że została w niej wprowadzona reguła zakładająca tylko konieczność działania zarządu w pełnym jego składzie, takiej liczby osób, jak w danym momencie odpowiada pełnemu składowo zarządu. Jeśli bowiem w danym okresie działania wspólnoty trzyosobowy zarząd uległby ograniczeniu ze względu w szczególności na śmierć jednego z członków zarządu albo z powodu odwołania jednego z nich, nie sposób uznać, aby utrzymana mogła zostać reguła dotycząca konieczności działania we wskazanym zakresie trzech osób w okresie, gdy pełny skład zarządu byłby mniej liczny albo gdyby poszczególni jego członkowie nie mogli skutecznie wykonywać swoich kompetencji, w szczególności z powodu ich zawieszenia prawidłowo podjętą uchwałą członków Wspólnoty. Taka sytuacja w pozwanej wspólnotcie wystąpił po 12 listopada 2015 r. z powodu zawieszenia w tych prawach M. S., skutecznie powołanego do zarządu uchwałą nr (...) r., którą wskazane reguły działania zarządu zostały ustanowione. Ocena treści obu powołanych uchwał nie uzasadniała uznania, by w okresie od początku stycznia do 12 kwietnia 2017 r. do podejmowania decyzji związanych z zarządem częścią wspólną nieruchomości przy ul. (...) w W. konieczne było łączne działanie trzech uprawnionych

osób, z tego powodu, że wskutek podjęcia późniejszej z powołanych uchwał, w zarządzie pozwanej Wspólnoty nie było aż trzech takich osób. Powód został bowiem zawieszony w wykonywaniu swoich uprawnień, tak dotyczących udziału w prowadzenia spraw pozwanej Wspólnoty, jak też odnoszących się do jej reprezentacji przy dokonywaniu czynności, które dotyczyły udziału pozwanej w obrocie. Jeśli więc właściciele lokali, poprzez podjęcie tej uchwały, czyli zawieszenie w tych czynnościach powoda, sprzeciwili się temu, by powód w tych czynnościach uczestniczył, to nie mogą odmówić przyjęcia w stosownej uchwale sprawozdania z działalności pozwanej Wspólnoty z tego wyłącznie powodu, że zarząd działał w pierwszym kwartale w okrojonym, dwuosobowym składzie, właśnie z tej przyczyny, że M. S. został w tych prawach przez właścicieli lokali zawieszony czasowo. W przeciwnym razie należałoby uznać, że w tym okresie, który jest dla sprawy istotny, nie mogły być podejmowane przez zarząd żadne czynności związane z zarządzaniem częścią wspólną nieruchomości, czyli że w ogóle nie było prawnie możliwe w tym czasie realizowanie planu gospodarczego na 2017 r. Takie stanowisko byłoby jednak nieuprawnione i nie może być przyjęte na tle okoliczności tej sprawy.

Jeśli więc uchwałą nr (...) z 10 września 2015 r. został powołany zarząd w składzie trzech osób, zapisy dotyczące zasad jego działania, zawarte w tej samej uchwale, zwłaszcza pod kątem uchwały nr (...) z 12 listopada 2015 r., którą nie wprowadzono w tym zakresie żadnych zmian, należy interpretować w sposób taki, aby możliwe było działanie Wspólnoty po jej podjęciu, czyli że uchwałą z daty wcześniejszej został wprowadzony wymóg łącznego działania zarządu w jego pełnym składzie, lecz ograniczonym do osób uprawnionych, tj. powołanych w skład zarządu i niezawieszonych w tych prawach. Nie było więc w omawianym zakresie podstaw do przyjęcia, że od początku stycznia do 12 kwietnia 2017 r. w zasadzie wszystkie czynności i decyzje podejmowane przez zarząd dokonywane były z naruszeniem prawa, a tym samym że nie można było z tego powodu podjąć skutecznej uchwały o zatwierdzeniu sprawozdania zarządu za rok 2017 r., jak też o udzieleniu zarządowi absolutorium za ten okres. Odmienne stanowiska Sądu Okręgowego naruszało art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Uzasadniało więc zmianę zaskarżonej części wyroku objętego apelacją przez oddalenie powództwa również w części dotyczącej żądania o uchylenie tych uchwał, a tym samym także w odniesieniu do rozstrzygnięcia o kosztach procesu, z punktu trzeciego wyroku Sądu Okręgowego, poprzez ustalenie, że całość tych kosztów obciąża powoda, a więc z utrzymaniem reguły dotyczącej pozostawienia referendarzowi w Sądzie Okręgowym szczegółowego ich rozliczenia.

Uwzględnienie apelacji w całości uzasadniło również obciążenie powoda całością kosztów postępowania apelacyjnego, poniesionych przez pozwaną. Na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny zasądził więc od powoda na rzecz pozwanej kwotę 670 zł z podanego tytułu, na którą złożyła się opłata od apelacji i podstawowa stawka wynagrodzenia pełnomocnika strony skarżącej, właściwa dla rodzaju sprawy.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 386 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Robert Obrębski