

Sygn. akt I A Ca 1042/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Grażyna Matuszek
Sędziowie:	SSA Dariusz Kłodnicki SSA Małgorzata Bohun (spr.)
Protokolant:	Justyna Łupkowska

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **A. C.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O.**

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Opolu

z dnia 12 lipca 2012 r. sygn. akt I C 671/11

oddala apelację.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Opolu uchylił uchwałę nr 9/10/2011 oraz uchwałę nr 10/10/2011 z dnia 04.11.2011 r. strony pozwanej – Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O. i zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda 400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd pierwszej instancji, przedstawiały się następująco.

Powód A. C. wraz z żoną R. C. są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej przy ul. (...) w O.. Umową z dnia 2.08.2010 r. Zarząd pozwanej Wspólnoty powierzył obowiązki administratora (...) sp. z o.o. w B. k/O..

Pismem z dnia 18.10.2011 r., przesłanym pocztą, powód otrzymał od administratora Wspólnoty, działającego na zlecenie Zarządu, projekty uchwały nr 9/10/2011 w sprawie wyrażenia zgody na ustawienie pylonów reklamowych

i uchwały nr 10/10/2011 w sprawie wyrażenia zgody na zwolnienie z opłat z kosztów sprzątnięcia klatki schodowej, wraz z kartami do głosowania. W piśmie poinformowano także, iż wypełnione karty do głosowania należy odesłać na podany w piśmie adres do dnia 31.10.2011 r. W załączonych do pisma kartach do głosowania poinstruowano, iż głos będzie uznany za wstrzymujący się, jeżeli na karcie nie będzie zaznaczone jedno z pól lub będzie zaznaczone więcej niż jedno pole,

a nieodesłanie karty do dnia 31.01.2011 r. także będzie traktowane jako wstrzymanie się od głosu.

W obu uchwałach wskazano, iż podjęte zostają w drodze indywidualnego zbierania głosów. Za obiema uchwałami głosowali osobiście właściciele dwóch lokali posiadający łącznie udziały w wysokości 53,79%. Pozostali właściciele lokali otrzymali karty do głosowania pocztą, jedna osoba głosowała przeciw, zaś pozostali właściciele odnotowani zostali jako wstrzymujący się od głosu.

Uchwała nr 10/10/2011 przesłana do właścicieli lokali została opatrzona adnotacją, iż została wycofana. W dniu 26.10.2011r. członkowie Zarządu pozwanej Wspólnoty: P. P. i A. C. przesłali pismo do zarządcy, w którym stwierdzili, iż wobec podejrzenia poświadczenia nieprawdy przez zarządcę, zawiadamiają o tym Prokuraturę Rejonową w (...). W piśmie podnieśli również, iż nie podpisywali zlecenia dla zarządcy na rozesłanie do członków Wspólnoty uchwały, a Zarząd jest trzyosobowy, a zgodnie z prawem wnioski taki winni podpisać dwaj członkowie Zarządu. W dniu 05.12.2011 r. powód złożył rezygnację z funkcji członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie na podstawie przepisów

art. 25 ust.1 i art. 23 ustawy o własności lokali. W ocenie Sądu pierwszej instancji, powód zachował termin do zaskarżenia uchwały.

Powód zarzucił, iż podjęte przez pozwaną Wspólnotę uchwały podjęte zostały z naruszeniem przepisów prawa, w szczególności art. 23 Ustawy o własności lokali.

W świetle przepisu art. 23 ust. 1 ustawy o własności, 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. Sąd Najwyższy w swym wyroku

z dnia 16.01.2009 r. (V CSK 258/08, Lex 490428) stwierdził, iż wprawdzie literalnie

z art. 23 ust. 1 ustawy z 1994 r. o własności lokali wynika, że gdy uchwała jest podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów, to głosy te zbiera zarząd, ale należy przez to rozumieć, że dotyczy to tylko sytuacji, gdy zarząd wspólnoty mieszkaniowej wykonuje swoje obowiązki osobiście. Jeżeli na mocy art. 18 ustawy

o własności lokali zarząd został powierzony osobie fizycznej, nie ma przeszkód, aby głosy w imieniu zarządu, zbierał ustanowiony zarządca. Jednakże z taką sytuacją

w niniejszym przypadku nie mamy do czynienia, bowiem pozwana Wspólnota powierzyła osobie prawnej jedynie administrowanie nieruchomością wspólną, zaś nadal pozwana Wspólnota działa poprzez wybrany spośród swych członków Zarząd. Z tego też względu osobami uprawnionymi do indywidualnego zbierania głosów byli członkowie Zarządu, a nie zarządca. Ponadto zdaniem, Sądu nie można było uznać, iż w przypadku podejmowania zaskarżonych uchwał miało miejsce indywidualne zbieranie głosów, skoro głosowanie odnośnie właścicieli lokali mieszkalnych przeprowadzone zostało za pośrednictwem poczty. Skoro indywidualnie zebrano głosy od dwóch właścicieli lokali użytkowych, to nie było przeszkód, by w ten sam sposób głosowali pozostali członkowie wspólnoty.

Błędy proceduralne popełnione przy podejmowaniu uchwał przez wspólnoty mogą być podstawą uchylenia uchwały właścicieli lokali tylko w sytuacji kiedy zostanie wykazane, że ich naruszenie miało znaczenie dla treści uchwały, tj. spowodowało, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy jednego spośród właścicieli lokali. Jednakże, zdaniem Sądu, w tym przypadku doszło nie tyle do błędu proceduralnego przy podejmowaniu uchwał, co do działania wbrew przepisom prawa, bowiem wprowadzono nowy sposób głosowania, nieprzewidziany przepisami ustawy

o własności lokali. Obie uchwały z tego powodu winny być uchylone, gdyż podjęte zostały z naruszeniem przepisów prawa .

Orzeczenie o kosztach wydane zostało w oparciu o treść art. 98 §1 k.p.c.

w zw. z art. 108 §1 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację wywiodła strona pozwana, podnosząc zarzuty naruszenia przepisów:

1. art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali przez przyjęcie, że indywidualne zbieranie głosów nad podjęciem uchwały, przeprowadzone przez wysłanie pocztą kart do głosowania, jest wprowadzeniem nowego sposobu głosowania, którego nie przewiduje ustawa o własności lokali;

2. art. 6 k.c. w zw. z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przez nieudowodnienie przez powoda, że podjęte przez wspólnotę mieszkaniową uchwały zaskarżone pozwem są niezgodne z przepisami prawa lub umową właścicieli albo naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością lub w inny sposób naruszają jego interesy;

3. art. 236 k.p.c. przez niewypowiedzenie się przez Sąd pierwszej instancji odnośnie dopuszczenia bądź odmowy dopuszczenia dowodu z listy potwierdzającej otrzymanie podjętych uchwał z dnia 07.11.2011 r., a powoływanie się przez Sąd pierwszej instancji na ten dowód w uzasadnieniu wyroku, co ma zasadnicze znaczenie, gdyż lista ta określa datę, od której liczy się termin zawity, wyznaczony do zaskarżenia uchwały;

4. art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na przyjęciu, że:

a) powierzenie administrowania nieruchomością wspólną osobie prawnej wyklucza przesłanie kart przez zarządcę;

b) przesłanie kart do głosowania wraz z treścią uchwał nie jest indywidualnym zbieraniem głosów.

W oparciu o powyższe zarzuty strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w części dotyczącej uchwały

nr 9/10/2011 z dnia 04.11.2011 r. i o zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania przeprowadzonego w obu instancjach, ewentualnie – o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i o przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i o zasądzenie od strony pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny ustalił następujący stan faktyczny:

W piśmie z dnia 18.10.2011 r. administrator strony pozwanej, (...) sp. z o.o. w B., przesłał powodowi projekt uchwały nr 9/10/2011 w sprawie wyrażenia zgody na ustawienie pylonów reklamowych, wzywając do odesłania administratorowi wypełnionej karty do głosowania (przesłanej w załączeniu), do dnia 31.10.2011 r. Jednocześnie administrator powołał się na upoważnienie udzielone przez zarząd pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

dowód:

- pismo (...) sp. z o.o. w B. do powodów z dnia 18.10.2011 r., k. 24.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne pozostałe ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd Okręgowy i zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu jako pozbawiona uzasadnionych podstaw.

W pierwszej kolejności rozważeniu podlegały zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego, gdyż ocena prawidłowości zastosowanych przepisów prawa materialnego jest możliwa dopiero po uprzednim stwierdzeniu,

że ustalenia faktyczne, stanowiące podstawę zaskarżonego wyroku, zostały poczynione zgodnie z obowiązującą procedurą. Zaznaczenia wymagało przy tym, że zarzuty proceduralne zostały przez apelującą w istocie ograniczone do naruszenia przepisu art. 236 k.p.c.; jakkolwiek strona pozwana zarzuciła też Sądowi pierwszej instancji naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c., to jednak treść i uzasadnienie powołanego zarzutu wskazywały, że intencją strony pozwanej było zakwestionowanie dokonanej przez Sąd pierwszej instancji wykładni przepisu art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903).

Zarzut ten został zatem potraktowany oraz rozpoznany przez Sąd Apelacyjny właśnie jako zarzut naruszenia przepisu art. 23 ust. 1 u.w.l. przez jego błędną wykładnię i omówiony w dalszej części rozważań, obejmującej odniesienie się do zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego.

Podnosząc zarzut naruszenia przepisu art. 236 k.p.c., strona pozwana wskazywała, że Sąd pierwszej instancji czynił ustalenia na podstawie dowodu, którego nie dopuścił, tj. w oparciu o potwierdzenie otrzymania uchwał (k. 87).

Sąd pierwszej instancji w istocie nie dopuścił dowodu ze wskazanego dokumentu prywatnego, mimo że w uzasadnieniu (str. 4) odwołał się do jego treści, czym naruszył przepis art. 236 k.p.c. Uchybienie to, choć oczywiste, nie wpłynęło jednak na treść wydanego orzeczenia ani na jego poprawność. W oparciu o powołany dokument strona pozwana wywodziła, że pozew o uchylenie zaskarżonej uchwały został złożony z przekroczeniem 6 – tygodniowego terminu zawitego, przewidzianego w przepisie art. 25 ust. 1a u.w.l. Na wskazanym dokumencie brak jest daty otrzymania odpisu uchwały przez powoda, jednakże sama strona pozwana (k. 140v) wskazywała, że powód otrzymał odpis uchwały w dniu 07.11.2011 r., czemu powód nie zaprzeczył. Data otrzymania przez powoda odpisu uchwały stawała się w takiej sytuacji okolicznością bezsporną, niewymagającą przeprowadzenia dowodu, a więc i wydania postanowienia dowodowego.

6 – tygodniowy termin zawity, w którym możliwe było zaskarżenie uchwały, upływał zatem w dniu 19.12.2011 r. Powód złożył pozew w dniu 15.12.2011 r., czyli z zachowaniem terminu.

Pozostałe okoliczności faktyczne również były między stronami bezsporne; spór między stronami dotyczył bowiem wykładni przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l. oraz zakresu uprawnień zarządcy w kontekście uprawnień do zbierania głosów właścicieli. Sąd Apelacyjny dokonał jedynie korekty ustaleń faktycznych przez przywołanie literalnej treści pisma administratora nieruchomości wspólnej do powoda z dnia 18.10.2011 r., aprobując pozostałe ustalenia faktyczne, poczynione przez

Sąd pierwszej instancji i przyjmując je za własne.

Sąd Apelacyjny nie dopatrywał się też naruszenia przepisów prawa materialnego, powołanych w apelacji.

O ile dyskusyjny wydawał się pogląd Sądu pierwszej instancji

o przeprowadzeniu głosowania w sposób nieodpowiadający ustawowemu indywidualnemu zbieraniu głosów (tj. przez członków zarządu), o tyle jednak kwestia ta pozostawała marginalna w świetle przyjętej organizacji zbierania głosów, którego podjął się administrator nieruchomości wspólnej. Strona pozwana posiada zarząd,

o którym mowa w przepisie art. 21 ust. 1 u.w.l., do którego z mocy powołanego przepisu należy kierowanie sprawami wspólnoty i jej reprezentacja i który jest upoważniony do indywidualnego zbierania głosów właścicieli (art. 25 ust. 1 u.w.l.). Strona pozwana zdecydowała się jednocześnie powierzyć administrowanie nieruchomością wspólną podmiotowi trzeciemu, tj. (...) sp. z o.o. w B., zlecając mu szereg czynności faktycznych, wymienionych w załączniku nr 1 do umowy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego administrator nie był upoważniony do zbierania głosów właścicieli bez uprzedniej inicjatywy zarządu, której strona pozwana nie wykazała, mimo spoczywającego na niej w tym zakresie ciężaru dowodu (art. 6 k.c. i art. 232 zd. 1 k.p.c.). Administrator nieruchomości wspólnej, inicjując głosowanie nad sporną uchwałą, przedłożył powodowi jedynie pismo z dnia 18.10.2011 r. (k. 24), w którym powołał się na to, że działa na zlecenie zarządu. Jednakże powód (będący we wskazanej dacie członkiem zarządu strony pozwanej) zaprzeczył udzielaniu takiego zlecenia, w związku z czym na stronie pozwanej spoczywał w takiej sytuacji ciężar wykazania, że administrator

w dniu 18.10.2011 r. działał z inicjatywy zarządu. Strona pozwana jednak nie udowodniła, że zarząd upoważnił administratora do zbierania głosów w formie zaproponowanej w piśmie z dnia 18.10.2011 r. Wbrew stanowisku apelującej, bez takiego wyraźnego zlecenia (upoważnienia), na które administrator powołał się w piśmie z dnia 18.10.2011 r., nie mógł on zbierać głosów w przyjętym sposobie głosowania.

Zaznaczenia wymagało, iż podstawą uchylenia uchwały stała się zatem nie tyle wyłączność kompetencji zarządu do zbierania głosów oraz kwestia wymogu osobistego działania jego członków, ile brak upoważnienia administratora przez zarząd do zbierania głosów od właścicieli. Upoważnienie nie wynikało ani z ustawowej definicji zarządzania nieruchomością, ani też z zakresu umownych obowiązków administratora, na które powołała się skarżąca w uzasadnieniu apelacji (str. 5). Zgodnie z przepisem art. 185 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 29.08.1997 r.

o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651), bieżące administrowanie nieruchomością jest jedną z czynności, składających się na zarządzanie nieruchomością. W orzecznictwie wskazano przy tym, że pojęcie administrowania, jako mające charakter węższy od zarządzania, mieści się w pojęciu zarządzania. W zasadzie obejmuje ono czynności faktyczne, do których należy: utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości, ściąganie czynszów, rejestrowanie awarii i ich usuwanie oraz prowadzenie korespondencji (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19.01.2006 r., IV CK 343/05, Lex nr 191167) i w takim też zakresie nastąpiło powierzenie czynności administrowania (...) sp. z o.o. w B.. Jednakże ostatnia ze wskazanych czynności (prowadzenie korespondencji), na którą zresztą wskazała apelująca, odwołując się do zapisu § 9 aneksu nr 1 do umowy w przedmiocie administrowania, nie obejmowała kompetencji administratora do zainicjowania głosowania, samodzielnego podejmowania decyzji o głosowaniu i o zbieraniu głosów w określony sposób. W § 9 aneksu nr 1 do umowy w przedmiocie administrowania strony postanowiły, że do obowiązków administratora należeć będzie także prowadzenie obsługi kancelaryjno – pocztowej strony pozwanej. Wykonywanie czynności związanych z obiegiem korespondencji należało w takiej sytuacji rozumieć ściśle,

tj. jako wysyłanie pism sporządzanych przez stronę pozwaną i przyjmowanie pism kierowanych do niej, nie można jednak było z tak ujętego obowiązku umownego wywodzić uprawnienia administratora do inicjowania głosowania i decydowania

o sposobie jego przeprowadzenia. Innymi słowy, uprawnienia administratora rozciągały się jedynie na podejmowanie czynności o charakterze ściśle technicznym, logistycznym i organizacyjnym, nie wkraczając w sferę decyzyjną, zastrzeżoną wyłącznie dla zarządu. Podkreślenia wymagało zarazem, że decydującą o uchyleniu uchwały przyczyną (i zarazem okolicznością wystarczającą do uwzględnienia powództwa) był nie tyle przyjęty sposób głosowania i kierowanie wypełnionych kart do głosowania do administratora, lecz jedynie fakt jego działania w zakresie zbierania głosów bez uprzedniego upoważnienia ze strony zarządu.

W tej sytuacji uprawnienia do przyjmowania i odbioru korespondencji, choć w sposób niewątpliwy określone w umowie, nie miały wpływu na ocenę poprawności trybu głosowania i tym samym na ocenę uchwały nr 9/10/2011.

Zainicjowanie głosowania i zbieranie głosów poszczególnych właścicieli przez administratora działającego bez upoważnienia zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej stanowiło naruszenie przepisu art. 23 ust. 1 u.w.l., co skutkowało uchyleniem zaskarżonej uchwały. Zaskarżony wyrok zapadł zatem bez naruszenia przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l. zaznaczenia wymagało przy tym, że, wbrew stanowisku apelującej, ocena zgodności zaskarżonej uchwały z przepisami ustawy należała do Sądu, nie zaś do powoda, a obowiązujący w procesie cywilnym rozkład ciężaru dowodu rozciąga się wyłącznie na kwestie faktyczne, nie zaś kwestie prawne, których rozstrzygnięcie każdorazowo należy do Sądu.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako bezzasadną (art. 385 k.p.c.).

Wygrywający postępowanie apelacyjne powód zgłosił żądanie zwrotu kosztów postępowania, jednakże nie przedstawił ich składowych ani też wysokości.

Powód nie był reprezentowany przez fachowego pełnomocnika, zatem ewentualnie poniesione przez niego koszty postępowania mogłyby obejmować inne elementy niż wynagrodzenie pełnomocnika. Powód jednak nie wykazał, czy i

jakie koszty poniósł w związku z osobistym udziałem w postępowaniu apelacyjnym, w związku z czym Sąd Apelacyjny nie zamieścił w sentencji wyroku rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

(...)

(...)

(...)

MW