

Sygn. akt I ACa 876/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Elżbieta Lipińska (spr.)
Sędziowie:	SSA Sławomir Jurkowiec SSO del. Magdalena Cichocka
Protokolant:	Teresa Wróbel-Płatek

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie

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

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...)**

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy

z dnia 22 maja 2013 r. sygn. akt I C 189/13

oddala apelację.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Świdnicy oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. wytoczone przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...).

Istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji przedstawiały się następująco:

Powódka w okresie od 2005 do 2011 roku sprzedała kilkunastu osobom fizycznym, będącym do tej pory jej członkami, prawo odrębnej własności lokalu w budynkach położonych na nieruchomości przy ul. (...) oraz ul. (...) w S.. Zgodnie z zapisami zawartymi w aktach notarialnych, zarząd nieruchomością wspólną miał być wykonywany przez powódkę jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, na zasadach określonych w art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Obecnie w powyższych budynkach istnieje 26 lokali, w tym 17 lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność, 7 lokali mieszkalnych niewyodrębnionych oraz 2 lokale użytkowe niewyodrębnione. Powódka jako właścicielka powyższej nieruchomości, a następnie także zarządcą nieruchomości wspólnej, zawierała z dostawcami umowy dotyczące zarządzania tą nieruchomością.

Właściciele lokali położonych na powyższej nieruchomości w 2012 roku postanowili dokonać zmiany sposobu zarządu nad nieruchomością wspólną poprzez utworzenie wspólnoty mieszkaniowej składającej się z ogółu właścicieli lokali w budynkach położonych na nieruchomości przy ul. (...) oraz ul. (...) w S..

W dniu 14 maja 2012 roku przy ul. (...) w S. odbyło się zebranie właścicieli powyższych lokali. Omówiono na nim możliwość utworzenia wspólnoty mieszkaniowej. D. R. powierzono zadanie zebrania podpisów pod uchwałami w tej sprawie.

Następnie sporządzono projekt 6 uchwał, którym nie zostały początkowo nadane numery. Wśród powyższych projektów uchwał inicjatorzy zaproponowali podjęcie m.in. uchwał o następującej treści, uwzględniając kolejność ich zamieszczenia na wniosku o oddanie głosu nad uchwałą:

1 uchwała: § 1: właściciele lokali w budynku przy ul. (...) w S. podejmują decyzję, iż w zakresie praw i obowiązków właścicieli oraz zarządu nieruchomością wspólną począwszy od dnia 1 stycznia 2013 roku będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali; Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. będzie sprawowała zarząd nieruchomością na dotychczasowych zasadach do dnia 31 grudnia 2012 roku; § 2: właściciele lokali wybrali 3-osobowy zarząd wspólnoty w składzie: J. Ł., D. R. oraz A. D.; § 3: wspólnota upoważniła zarząd do zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z wybranym na mocy odrębnej uchwały zarządcą nieruchomości;

3 uchwała: § 1: współwłaściciele nieruchomości podejmują decyzję o powierzeniu z dniem 1 stycznia 2013 roku administrowania/zarządzania nieruchomością wspólną przy ul. (...) w S. firmie (...) z siedzibą w W. przy ul. (...), w której czynności licencjonowanego zarządcy wykonuje Pan M. S.; § 2: współwłaściciele nieruchomości upoważniają zarząd wspólnoty do podpisania w imieniu wspólnoty stosownej umowy z w/w firmą.

Powódce projekty te zostały doręczone pismem z dnia 22 listopada 2012 roku. Oddała ona głos przeciwko podjęciu wszystkich 6 uchwał. Następnie została poinformowana pismem z dnia 14 grudnia 2012 roku przez M. S., prowadzącego działalność pod firmą (...), o skutecznym podjęciu wszystkich projektowanych uchwał oraz powierzeniu administrowania nad nieruchomością wspólną temu zarządcy. Wraz z powyższym pismem powódce doręczono pismo z dnia 12 grudnia 2012 roku stanowiące zawiadomienie o treści podjętych uchwał, których projekty zostały powódce doręczone pismem z dnia 22 listopada 2012 roku. Uchwale w sprawie przyjęcia zasady, iż w zakresie praw i obowiązków właścicieli lokali oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali został nadany numer (...), a uchwale w sprawie powierzenia administrowania/zarządzania nieruchomością wspólną nadano numer (...).

W dniu 5 lutego 2013 roku odbyło się zebranie członków pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. W jego toku podjęto uchwałę nr (...), zgodnie z którą właściciele lokali podtrzymali wszelkie decyzje i postanowienia zawarte w uchwałach (...).

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał powództwo, oparte na zarzutach braku właściwej formy uchwały zmieniającej sposób zarządu nieruchomością wspólną, braku uwzględnienia głosu strony pozwanej przy liczeniu większości głosów nad spornymi uchwałami, naruszenia przepisów ustawy o własności lokali, do których odsyła art. 24⁽¹⁾ § 1 u.s.m., braku poinformowania strony powodowej o podejmowaniu spornych uchwał, za nieuzasadnione. Sąd I instancji odnosząc się do poszczególnych zarzutów, w pierwszej kolejności wskazał, że niezasadny był zarzut dotyczący niezachowania formy aktu notarialnego przy podejmowaniu uchwały nr (...). Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że do podjęcia uchwały, o jakiej mowa art. 24⁽¹⁾ u.s.m., stosuje się przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz – zgodnie z odesłaniem zamieszczonym w art. 1 ust. 7 u.s.m. - przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), zaś przepisy ustawy o własności lokali mają tu zastosowanie tylko w takim zakresie, w jakim odsyła do nich art. 24⁽¹⁾ ust. 1 u.s.m., ten zaś wskazuje jedynie na odpowiednie stosowanie przepisów art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 u.w.l. nie wymienia zaś art. 18 ust. 2a u.w.l., który dla zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną ustanawia wymóg uchwały w formie aktu notarialnego. W zakresie zarzutu nieuwzględnienia głosu powódki przy podejmowaniu zaskarżonych

uchwał, Sąd Okręgowy wskazał, że to choć taka sugestia wypływała z zawiadomienia o treści powziętych uchwał, to jednak bezsporne było, także dla strony powodowej, że sporna uchwała zapadła przy sprzeciwie strony powodowej, jednak przy wymaganej większości głosów. Sąd I instancji uznał, że nie mogły odnieść skutku zarzuty dotyczące naruszenia przy podejmowaniu spornych uchwał przepisów ustawy o własności lokali, do których stosowania odsyłał art. 24⁽¹⁾ u.s.m., gdyż jakkolwiek w istocie przewidziane wymogi nie zostały zachowane, to jednak strona powodowa nie wykazała choćby potencjalnego wpływu tych nieprawidłowości formalnych na treść skarżonej uchwały, co jest warunkiem powodzenia tego rodzaju zarzutów. Za gołosłowny i niezrozumiały uznał zaś Sąd I instancji zarzut, jakoby uchwały podjęte zostały bez udziału innych właścicieli lokali, a nadto przy wykorzystywaniu głosowania większościowego.

Apelację od powyższego wyroku Sądu Okręgowego wywiodła strona powodowa, która zaskarżając go w całości zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 18 ust. 1 i ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali poprzez jego niezastosowanie w sprawie, w sytuacji gdy w umowach o ustanowienie odrębnej własności lokali sporządzanych w formie aktów notarialnych określono sposób zarządu nieruchomością wspólną, a zatem zmiana tak ustalonego sposobu zarządu wymaga uchwały zaprotokołowanej przez notariusza;
2. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 30 ust. 1a, art. 30 i art. 32 ustawy o własności lokali w związku z art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez niewłaściwe przyjęcie, że niezachowanie procedur określonych w przepisach pozwanej prawa nie jest wystarczające do uchylenia zaskarżonych uchwał;
3. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie przez Sąd, że uchwały podjęte niezgodnie z wymogami co do formy i trybu podejmowania są zgodne z przepisami prawa;

Podnosząc te zarzuty strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie uchwał z dnia 27.11.2012r. (...) i (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. oraz zasądzenie od strony pozwanej kosztów procesu wraz kosztami zastępstwa procesowego za II instancję według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie w całości i obciążenie strony powodowej kosztami postępowania za II instancję.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie rozważań stwierdzić należy, iż za podstawę swojego rozstrzygnięcia Sąd Apelacyjny przyjął w całości istotne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, które legły u podstaw wydania zaskarżonego wyroku. Podkreślić przy tym trzeba, że apelująca owych ustaleń faktycznych nie kwestionowała w apelacji, konstruując jedynie zarzuty błędnego zastosowania przepisów prawa materialnego.

Odnosząc się do tych zarzutów wskazać należało, że strona powodowa jako podstawę uchylenia kwestionowanych uchwał tak w pozwie, jak i obecnie w apelacji, wskazywała na zarzuty formalne (wady postępowania prowadzącego do podjęcia spornych uchwał), a także zarzut naruszenia przewidzianej prawem formy koniecznej dla ważności uchwały o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną.

W pierwszej kolejności odnieść się należało do formułowanych przez apelującą zarzutów, akcentujących wadliwość stanowiska Sądu I instancji, sprowadzającego się do przyjęcia, że stwierdzenie uchybień proceduralnych przy podejmowaniu spornych uchwał nie stanowiło dostatecznej podstawy do ich uchylenia na podstawie art. 25 u.s.1 u.w.l. Na uzasadnienie swojego stanowiska w tej mierze skarżąca wskazała, że nie może się zgodzić ze stanowiskiem Sądu I instancji, gdyż prowadzi ono do wypaczenia sensu istnienia norm dotyczących podejmowania i zaskarżania

uchwał, a nadto stanowi przyzwolenie dla tolerowania naruszeń prawa przez większość. Zdaniem Sądu Apelacyjnego tak formułowane zarzuty skarżącej nie były trafne, a więc nie mogły odnieść oczekiwanego skutku. Zgodzić się wypada ze stroną powodową (czego zresztą Sąd I instancji nie kwestionował i na co wprost zwracał uwagę), że w istocie wskazywane przez nią uchybienia dotyczące postępowania poprzedzającego podjęcie spornych uchwał miały miejsce. Jednakże, jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, co znajdowało oparcie w ugruntowanym stanowisku doktryny i judykatury, postępowanie w niniejszej sprawie nie wykazało, że uchybienia te miały lub mogły mieć wpływ na treść zaskarżonych uchwał, co jest warunkiem powodzenia tak konstruowanych wobec zaskarżonych uchwał zarzutów formalnych. Przypomnieć i zgodzić należy się z tym, iż nie budzi najmniejszych wątpliwości, że niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia (oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych również i zarzuty formalne, jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej, np. przepisy dotyczące sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania), to jednak w przypadku zarzutów formalnych, dotyczących procedury podjęcia uchwały, mogą one stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Innym słowy skuteczne powoływanie się na zarzuty formalne wymaga, poza wykazaniem ich zaistnienia, wykazania również, że gdyby nie miały one miejsca, kwestionowane uchwały takiej treści nie mogłyby zostać podjęte. Co równie istotne w realiach niniejszej sprawy, bezsporne jest, że obowiązek wykazania, iż naruszenie przepisów dotyczących podejmowania uchwał (np. w zakresie zawiadomienia właścicieli lokali) mogło wpłynąć na treść podjętej uchwały, obciąża stronę wnoszącą o uchylenie uchwały, co wynika z art. 6 k.c. w zw. z art. 25 ust. 1 i art. 32 u.w.l. W ocenie Sądu Apelacyjnego, wbrew wywodom apelacji, trafnie Sąd Okręgowy wskazał, że takiego związku pomiędzy wskazanymi przez stronę powodową naruszeniami przepisów dotyczących podejmowania uchwał a ich treścią postępowanie nie wykazało. Co istotne, związku pomiędzy naruszeniem procedur a ich potencjalnych choćby wpływem na treść zaskarżonych uchwał, tak w pozwie, a także obecnie w apelacji (mimo wyrażonego jasno w tej mierze poglądu Sądu I instancji) strona powodowa nie próbowała nawet w najmniejszym stopniu wykazać, co skazywało jej wywody w tej mierze na niepowodzenie. Oczywiście jest zwłaszcza, że choć w informacji o podjętej uchwale nie znalazła się wzmianka o głosie strony powodowej, to jednak uwzględnienie głosów oddanych za uchwałą i siły głosu strony pozwanej, prowadziło do jednoznacznego wniosku, że uchwałą ta uzyskała wymaganą większość dla skutecznego podjęcia, czego nie zmieniał głos przeciwny strony pozwanej. Nietrafne były również wywody skarżącej dotyczące zaprzeczenia celowi przepisów o podejmowaniu i zaskarżaniu uchwał. Nie wdając się w szerszą polemikę ze stanowiskiem skarżącej, wskazać jedynie należy, iż stanowisko prezentowane przez Sąd I instancji znajduje pełne uzasadnienie we wskazywanej w orzecznictwie (a warunkowanej względami praktyki funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych) konieczności nie stricte formalistycznej wykładni przepisów dotyczących procedury głosowania, z naciskiem jedynie na zapewnienie właścicielom lokali dostatecznej możliwości wyrażenia ich woli, co niewątpliwie w realiach sprawy miało miejsce. Warto także w tym miejscu, celem wyjaśnienia ugruntowanej i dominującej wykładni w zakresie skuteczności zarzutów formalnych jako podstawy powództwa o uchylenie uchwały, przytoczyć pogląd Sądu Najwyższego, zaprezentowany w wyroku z 5.10.2011r. w sprawie sygn. akt IV CSK 664/10 (LEX nr 1129164). „Nieuzasadnione jest wyprowadzanie z naruszenia art. 32 u.w.l. bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały, gdyż **ustawodawca w art. 25 ust. 1 u.w.l. odniósł naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie.**” Już zatem w kontekście takiej treści art. 25 u.w.l. w pełni uzasadniona jest w przypadku zarzutów proceduralnych konieczność wykazania, że uchybienie procedury (np. nieobecność właścicieli lokalu) mogło mieć wpływ na treść uchwały.

Nieuzasadnione okazały się także zarzuty naruszenia prawa materialnego zmierzające do wykazania wadliwości stanowiska Sądu I instancji, że uchwałą nr (...) (dot. sposobu zarządu) nie wymagała udziału notariusza. Potwierdzeniem trafności stanowiska apelującego, że uchwałą taka wymaga formy notarialnej, miały być w szczególności orzeczenia sądowe, przytoczone poglądy komentatorów, a także fakt, iż w postanowieniu w przedmiocie wniosku o zabezpieczenia powództwa Sąd I instancji wskazywał na wadliwość formy uchwały. W pierwszej kolejności wskazać należy, że odwoływanie się obecnie do stanowiska wyrażonego przez Sąd Okręgowy w postępowaniu zabezpieczającym jest nieporozumieniem, zważywszy na jego charakter, a zwłaszcza fakt, że dokonywana w tym postępowaniu ocena prawdopodobieństwa roszczenia w kontekście przepisów regulujących przesłanki roszczenia,

ma charakter oceny z pierwszego wejrzenia i nie ma charakteru wiążącego. Podkreślić wreszcie wypada, że nie może zyskać akceptacji również sytuacja, w której skarżąca wskazując, iż twierdzenia apelacji wspiera orzecznictwo sądowe, następnie nie wskazuje żadnego orzeczenia. Powyższe bowiem w istocie uniemożliwia jakąkolwiek rzeczową polemikę z tak sformułowanym twierdzeniem. Nietrafne i nieskuteczne było także odwołanie się przez skarżącą do przytoczonych w apelacji poglądów komentatorów, gdyż w istocie nie przystawały one do realiów sprawy. Szczególnie nietrafne było odwołanie się do zacytowanego poglądu E. B.-K.. Przytoczony bowiem pogląd, choć niewątpliwie zawarty w komentarzu (inną kwestią, choć w realiach sprawy drugorzędną, pozostaje jego trafność), jak wynika z lektury całej komentowanej jednostki redakcyjnej, dotyczy sytuacji innej, niż określona w art. 24⁽¹⁾ u.s.m., z którą mamy do czynienia w niniejszej sprawie. Świadczy o tym wprost poprzedzające przytoczony przez skarżącą fragment zdanie: „Należy jednak wspomnieć także o innym przypadku, kiedy spółdzielnia może zostać pozbawiona przyznanego jej ustawą zarządu nieruchomością wspólną.” Tymczasem w realiach niniejszej sprawy bezsporne jest jednak to, co zdaje się pomijać skarżąca, że sporne uchwały podejmowane były w sytuacji opisanej w art. 24⁽¹⁾ u.s.m., niewątpliwie związane były z realizowaną wolą właścicieli lokali (wyodrębnionych uprzednio z zasobów spółdzielni) o powołaniu wspólnoty mieszkaniowej. Jak wskazują komentatorzy, jak i judykatura, instytucja przewidziana w art. 24⁽¹⁾ u.s.m. posiada swoją specyfikę. W ocenie Sądu Apelacyjnego trafnie oddał ją Sąd Najwyższy w wyroku z 19.10.2012 r. sygn. akt V CSK 459/11 (zapadłym na tle zbliżonego stanu faktycznego i prawnego), który wskazał, że treść art. 24⁽¹⁾ u.s.m. należy rozumieć jako umożliwienie większości właścicieli lokali utworzenia wspólnoty mieszkaniowej i zniesienie zarządu nieruchomością wspólną wykonywanego dotychczas (na skutek wyodrębnienia w zasobach spółdzielni odrębnej własności części lokali) przez spółdzielnię, z mocy prawa na podstawie art. 27 ust. 2 u.s.m. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy, co prawda ten ostatni przepis odwołuje się definiując zarząd spółdzielni do treści art. 18 ust. 1 u.w.l. to jednak: „Oznacza ono jedynie to, że zarząd nieruchomością wspólną jest wykonywany przez spółdzielnię jak zarząd powierzony w rozumieniu art. 18 ust. 1 u.w.l. Jednakże zarząd przysługujący spółdzielni powstaje i jest wykonywany *ex lege*, podczas gdy zarząd powierzony według art. 18 ust. 1 u.w.l. powstaje i jest wykonywany na podstawie uchwały podjętej przez właścicieli lokali.” Wynika zatem z tego jednoznacznie i niezbiecie, skoro zarząd zostaje powierzony spółdzielni powstaje z mocy prawa, że bez znaczenia dla oceny sprawowania zarządu przez spółdzielnię w niniejszej sprawie były powoływane przez skarżącą zapisy aktów notarialnych dotyczące zarządu, stanowiące zresztą powielenie zapisów art. 27 ust. 2 u.s.m., a tym samym nie można ich traktować jako innego niż ustawowe powierzenia spółdzielni zarządu. Jednocześnie, co istotne dla rozstrzygnięcia w sprawie, słusznie wskazano w przywołanym orzeczeniu, że zarząd powierzony spółdzielni z mocy ustawy - art. 27 ust. 2 u.s.m, jak wynika z treści tego przepisu, wygasa jako taki bądź to z chwilą podjęcia przez właścicieli lokali uchwały o powołaniu wspólnoty mieszkaniowej w trybie art. 24⁽¹⁾ u.s.m. i wyboru nowego sposobu zarządu, bądź to w sytuacji wyodrębnienia własności wszystkich lokali - art. 26 u.s.m. Skutek pozbawienia spółdzielni dotychczas powierzonego jej z mocy prawa zarządu następuje także z mocy prawa. Skoro tak, to tym samym już z tego tylko powodu brak podstaw do przyjęcia, że ustanowienie nowego zarządu wymaga formy aktu notarialnego. Powołanie nowego zarządu związane nierozdzielnie z powołaniem wspólnoty mieszkaniowej w trybie art. 24⁽¹⁾ u.s.m. nie może być również traktowane jako zmiana dotychczasowego sposobu zarządu nieruchomości wspólnej (o której to zmianie mowa w art. 18 ust. 2a u.w.l.), która dopiero co powstała i dokonała określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Akceptacja stanowiska przeciwnego prowadziłaby do nieuzasadnionego, w kontekście celu regulacji art. 24⁽¹⁾ u.s.m. (mimo powołania wspólnoty spółdzielnia nadal wykonywałaby z mocy ustawy zarząd powierzony) i treści art. 27 ust. 2 u.s.m., wniosku, że wybór zarządu przez wspólnotę stanowi zmianę zarządu powierzonego, do którego spółdzielnia utraciła prawo z chwilą powołania wspólnoty mieszkaniowej w trybie art. 24⁽¹⁾ u.s.m. W konsekwencji Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do podzielenia stanowiska skarżącej, że zaskarżona uchwała nr (...) dla swej ważności wymagała formy aktu notarialnego, a tym samym uznał, że Sąd Okręgowy nie dopuścił się naruszenia art. 18 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 25 ust. 1 u.w.l., przyjmując iż brak formy aktu notarialnego przy podejmowaniu wskazanej uchwały nie stanowi podstawy do jej uchylecia.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd Okręgowy nie dopuścił się wskazywanych naruszeń prawa materialnego, czego konsekwencją było oddalenie apelacji jako oczywiście bezzasadnej w oparciu o treść art. 385 kpc.

bp