

Sygn. akt I ACa 524/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Jacek Gołaczyński

Sędziowie: SSA Jolanta Solarz (spr.)

SSO del. Ewa Barnaszewska

Protokolant: Katarzyna Rzepecka

po rozpoznaniu w dniu 26 czerwca 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy B.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w B. przy ul. (...)**

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Opolu

z dnia 10 lutego 2015 r. sygn. akt I C 43/14

1. **zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że zasądzone w nim koszty procesu obniża do kwoty 197 zł;**
2. **oddala apelację w pozostałym zakresie;**
3. **zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej 120 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 10 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w Opolu oddalił powództwo Gminy B. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) o uchylenie uchwały nr (...) z 12.12.2013 r. oraz zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Gmina B. uzasadniając swoje żądanie zarzucała niezgodność uchwały z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali i art. 23 ust. 1 tejże ustawy oraz naruszenie uzasadnionego interesu powódki poprzez utratę wpływu powódki na funkcjonowanie Zarządu, mimo posiadania większościowego udziału we Wspólnocie.

Sąd Okręgowy ustalił, iż Wspólnota (...) w B. to tzw. duża Wspólnota, w której większościowy udział 62 % posiada Gmina B., a właściciele w osobie małżonków B., B. oraz A. R. posiadają łącznie 27 % udziałów, a więc więcej niż 1/5.

We Wspólnocie od 2011 roku istniał jednoosobowy Zarząd sprawowany przez L. B.. Funkcjonowanie jednoosobowego Zarządu było utrudnione z uwagi na wcześniejszą umowę właścicieli, mocą której do reprezentowania Wspólnoty przez Zarząd upoważnionych było łącznie 2 członków Zarządu.

Na zebraniu w dniu 12 grudnia 2013 r. zwołanym przez Zarząd właściciele posiadający łącznie ponad 1/5 udziałów zgłosili wniosek o zmianę sposobu głosowania z udziałowego na zasadę jeden właściciel, jeden głos.

Następnie tego samego dnia podjęta została w drodze indywidualnego zbierania głosów, uchwała numer (...) w przedmiocie uzupełnienia składu Zarządu Wspólnoty. Na pięciu właścicieli głosy za oddało trzech. Gmina, jako członek Wspólnoty o treści uchwały powiadomiona została 13 grudnia 2013 r.

W oparciu o takie ustalenia, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Ustawa o własności lokali wprowadza możliwość zmiany zasady, jaką jest podejmowanie uchwał głosami liczonymi według wielkości udziałów poszczególnych właścicieli. Decyzja o zmianie sposobu głosowania może być przeprowadzona w toku głosowania większością udziałów, jednak art. 23 ust. 2a wprowadza unormowanie celem, którego jest umożliwienie właścicielom w tych wspólnotach, gdzie istnieje większościowy udziałowiec, a którzy posiadają łącznie więcej niż 1/5 udziałów dokonania zmiany sposobu liczenia głosów bez konieczności wcześniejszego przegłosowania tej zmiany, a w niniejszej sprawie za zmianą sposobu liczenia głosów opowiedziało się troje właścicieli posiadających łącznie 27 procent udziałów. Wniosek taki nie wymaga podjęcia uchwały i działanie podejmowane przez członków Wspólnoty było prawidłowe.

Ustosunkowując się do zarzutu podjęcia uchwały numer (...) w drodze indywidualnego zbierania głosów, co miało uniemożliwić zapoznanie się członkom Wspólnoty z kandydaturami kandydatów, Sąd I instancji uznał go za chybiony. Wskazał, że art. 23 ust. 1 wprowadza alternatywnie 3 sposoby głosowania i nie zastrzega któregoś ze sposobu, jako ważniejszego, czy zarezerwowanego dla określonej kategorii spraw. Ponadto, z zeznań L. B. wynika, że od 2011 roku istniał problem związany z jednoosobowym składem zarządu i brak było działań powoda w tym zakresie. Skład Zarządu uzupełniony został o właścicieli lokali w obrębie tej wspólnoty, którzy niewątpliwie winni być zainteresowani ochroną interesów Wspólnoty. Zdaniem Sądu I instancji, powód nie wykazał, w jakim zakresie uchwała (...) miałyby naruszać interes powoda, bowiem skoro jednoosobowy Zarząd nie naruszał interesów powoda, to trudno przyjąć by czynił to Zarząd trzyosobowy. Gmina nie wykazała, w jaki sposób chciałaby wpływać na Zarząd, gdyby w jego skład wchodził członek przez nią wskazani i akceptowani, ani też dlaczego wówczas prawidłowo chroniony byłby jej interes.

Sąd zwrócił uwagę, że decyzje dotyczące Wspólnoty zapadają nie w drodze uchwał Zarządu, a uchwał członków Wspólnoty, a zatem i Gminy z możliwością kwestionowania ich w drodze powództwa o uchylenie uchwały. Mając to na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że nie zaistniały przyczyny do uchylenia uchwały numer (...) opisane w art. 25 ustawy o własności lokali, wobec czego powództwo należało oddalić.

Orzeczenie o kosztach oparł Sąd Okręgowy na art. 98 k.p.c.

Strona powodowa zaskarżyła powyższy wyrok w całości i wniosła o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa i uchylenie uchwały nr (...) z dnia 12.12.2013 roku i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Skarżąca zarzuciła wyrokowi:

1. błędne przyjęcie, że powódka nie wskazała interesu, który miałby zostać naruszony przez zaskarżoną uchwałę, podczas, gdy w pkt 3 zarzutów zawartych w petitum pozwu podniosła naruszenie swoich interesów, jako członka pozwanej Wspólnoty dysponującego większością udziałów w nieruchomości wspólnej, poprzez skutki wyboru członków zarządu, wyłącznie spośród

właścicieli lokali wyodrębnionych, co doprowadziło do utraty wpływu ze strony Gminy B. na faktyczne zarządzanie nieruchomością, pomimo posiadania przez nią większości udziałów w nieruchomości wspólnej;

2. pominięcie sprzeczności zaskarżonej uchwały z zasadami racjonalnego gospodarowania nieruchomością, które wymagają wyboru zarządu wspólnoty spośród osób znanych wszystkim właścicielom, przygotowanym do tego merytorycznie, co w niniejszym stanie faktycznym nie miało miejsca, w szczególności z powodu podjęcia zaskarżonej uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów;

3. bezpodstawne przyjęcie, że skoro zarząd Wspólnoty od dwóch lat był jednoosobowy to w jej interesie leżał niezwłoczny wybór kolejnych członków Zarządu, bez względu na tryb ich wyboru, a nie było przeszkód, aby nowy Zarząd został wybrany podczas zebrania;

4. sprzeczność ustaleń faktycznych z zebraniem materiałem dowodowym poprzez błędne przyjęcie, iż:

- wniosek o głosowanie nad uchwałą w trybie jeden właściciel – jeden głos został podjęty przez właścicieli podczas zebrania Wspólnoty w dniu 12.12.2013 r., podczas, gdy w owym czasie zebranie się nie odbyło;

- wniosek o głosowanie nad uchwałą w trybie jeden właściciel – jeden głos został złożony 12.12.2013 r. na ręce zarządcy nieruchomości J. B. przed rozpoczęciem głosowania nad sporną uchwałą, podczas, gdy Wspólnota w sposób niewłaściwy procedowała w oparciu o uchwałę wspólnoty podjętą w zwykłej formie (nie aktu notarialnego) w 2011 roku, która nie określała szczegółowo przedmiotu uchwał, a wskazywała, że wszystkie uchwały podejmowane są w trybie jeden właściciel- jeden głos, co w świetle art. 23 ust. 2 oraz 2a było niewłaściwe;

5. pominięcie konfliktu wewnątrz pozwanej Wspólnoty pomiędzy powódką, a zarządcą oraz właścicielami lokali wyodrębnionych na tle sposobu uregulowania korzystania z nieruchomości wspólnej jako podstawowej przyczyny wyboru zarządu wspólnoty w trybie indywidualnego zbierania głosów;

6. niewłaściwe rozstrzygnięcie co do kosztów sądowych, które zostały zasądzone od powódki na rzecz pozwanej, przewyższające koszty zastępstwa procesowego w tego rodzaju sprawach.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, że apelacja, mimo, iż sporządzona przez profesjonalnego pełnomocnika, nie wskazuje precyzyjnie naruszenia jakich przepisów, w ocenie skarżącego, dopuścił się Sąd I instancji. Z treści apelacji wynika, iż Sąd Okręgowy w zaskarżonym orzeczeniu dopuścił się uchybień

w zbieraniu i ocenie materiału dowodowego, a zatem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.,

a w konsekwencji również naruszenia prawa materialnego poprzez uznanie, że brak było podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały nr (...).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, zarzuty te są bezzasadne.

Sąd I instancji poczynił prawidłowe i ustalenia faktyczne na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego, a Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do jego uzupełnienia. Poczynione ustalenia faktyczne Sąd Apelacyjny przyjął za własne i na ich oparł rozstrzygnięcie.

Strona powodowa kwestionowała w niniejszej sprawie zarówno sposób głosowania nad uchwałą(...)jak również fakt, że uchwała ta narusza uzasadniony interes powódki poprzez utratę wpływu powódki na funkcjonowanie Zarządu, mimo posiadania większościowego udziału we Wspólnocie.

Odnosząc się do pierwszej kwestii, zauważyć należy, że strona pozwana nie naruszyła przepisów ustawy o własności lokali co do sposobu podejmowania uchwały, co prawidłowo ocenił Sąd Okręgowy.

Zasadą jest głosowanie większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2 uwl), od której istnieją dwie grupy wyjątków:

- jeżeli w umowie lub w uchwale podjętej większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos;

- jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela, bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie. W tym drugim przypadku, wskazanym w art. 23 ust. 2a u.w.l. głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali, posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Ten sposób głosowania ma na celu zapewnienie właścicielom lokali wpływu na losy ich współwłasności, co w sytuacji gdy członkiem wspólnoty jest właściciel większościowy, byłoby prawem iluzorycznym.

Skoro w niniejszej sprawie było bezsporne, że żądanie zmiany sposobu głosowania zgłosili właściciele lokali (...) reprezentujący ponad 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, mianowicie 27,2 % udziałów, czego dowodzi wniosek z 12.12.2013 r. (k. 62), to zmiana sposobu głosowania była skuteczna i nie można w niej upatrywać żadnych naruszeń. Nie miało w świetle brzmienia przepisu art. 23 ust. 2 a uwl znaczenia, czy wniosek ten złożony był na zebraniu czy też na ręce zarządcy nieruchomości J. B. przed rozpoczęciem głosowania nad sporną uchwałą.

Art. 23 ust. 1 uwl stanowi, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Zatem uchwała podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów ma taką samą moc jak uchwała podjęta na zebraniu Wspólnoty.

Strona powodowa w żaden sposób nie wykazała, że sposób procedowania naruszył zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszył interesy strony powodowej jako współwłaściciela lokali w nieruchomości.

Wskazać należy, że zaskarżona uchwała (...) dotyczyła uzupełnienia składu Zarządu, a nie jego zmiany.

Nie było w sprawie kwestionowane, że dotychczasowy Zarząd – jednoosobowy został wyłoniony na podstawie art. 20 ust. 1 uwl. Zgodnie z tym przepisem tzw. duża wspólnota, jak w przypadku pozwanej, ma obowiązek powołania jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Zdolność reprezentacji Wspólnoty na podstawie art. 21 ust. 1 uwl, będzie miał zatem zarząd niezależnie od wielkości jego składu osobowego i jakkolwiek dotychczas w pozwanej Wspólnocie funkcjonował zarząd jednoosobowy, to podjęcie uchwały w przedmiocie uzupełnienia składu Zarządu, jest zgodne z przepisami prawa. Uzupełnienie składu Zarządu odbyło się spośród współwłaścicieli lokali, zatem dziwi argument podniesiony przez stronę powodową w apelacji, że Zarząd winien być wybrany spośród osób znanych wszystkim właścicielom, co nie miało miejsca.

Strona powodowa w żaden sposób nie wykazała, w jaki sposób fakt, że Zarząd będzie składał się z kilku właścicieli, zamiast jednego, wpłynie negatywnie na sposób zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszy jej interesy jako członka Wspólnoty.

Przypomnieć należy, że stosownie do art. 21 ust. 1 i 2 uwl zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą, a poszczególnymi właścicielami lokali. Zgodnie

z art. 22 ust. 1 uwl zarząd podejmuje samodzielnie czynności zwykłego zarządu. Natomiast w art. 22 ust. 3 uwl ustawodawca wskazał czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, do których dokonania przez Zarząd Wspólnoty, wymagana jest uprzednia uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca Zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia umowy stanowiącej czynność przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną.

Mając to na uwadze, za trafną należy uznać ocenę dokonaną w niniejszej sprawie przez Sąd Okręgowy, iż nie zaistniały podstawy z art. 25 ust. 1 uwl, uchwała nie wymagała wyeliminowania jej z obrotu prawnego i brak było podstaw do uwzględnienia powództwa.

Prawidłowo zatem Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Natomiast zasadny okazał się zarzut skarżącej Gminy, co do zasądzenia od niej na rzecz strony pozwanej w niewłaściwej wysokości, tj. 397 zł.

Jak słusznie wskazuje strona powodowa wynagrodzenie pełnomocnika, mając na uwadze rodzaj sprawy wynosi w oparciu o § 10 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) wynosi 180 zł, a opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł. Wysokość kosztów procesu za pierwszą instancję powinna więc wynieść 197 zł, podczas, gdy Sąd I instancji do zasądzonych od strony powodowej na rzecz pozwanej kosztów doliczył również 200 zł opłaty sądowej, która była uiszczona przez stronę powodową.

A zatem jedynie co do kosztów orzeczenie Sądu Okręgowego podlegało zmianie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., natomiast w części dotyczącej rozstrzygnięcia merytorycznego apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Ponieważ apelacja została uwzględniona jedynie w części dotyczącej kosztów postępowania, rozstrzygnięcie o kosztach oparto na art. 100 zd. 2 k.p.c. w zw.

z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

bp