

Sygn. akt I ACa 157/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lipca 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk
Sędziowie:	SSA Agnieszka Bednarek - Moraś SSO del. Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Emilia Startek

po rozpoznaniu w dniu 19 lipca 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości nr (...) przy ul. (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 12 stycznia 2018 roku, sygn. akt I C 1095/17

**1. zmienia zaskarżony wyrok w taki sposób, że:**

**a. w pkt I uchyla uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości nr (...) przy ul. (...) (dawna (...)) w S. z dnia 8 czerwca 2017 roku o numerze (...),**

**b. w pkt II zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości nr (...) przy ul. (...) w S. na rzecz powódki A. K. 200 (dwieście) złotych tytułem kosztów procesu,**

**2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki 200 (dwieście) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Zbigniew Ciechanowicz Edyta Buczkowska-Żuk Agnieszka Bednarek - Moraś

**Uzasadnienie wyroku z dnia 19 lipca 2018 r.:**

**Powódka A. K.** pozwem skierowanym przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) (dawna (...)) w S. wniosła o uchylenie uchwały z dnia 8 czerwca 2017 roku, o numerze (...) podjętej przez Zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w S. w sprawie wyrażenia zgody na uprzątnięcie śmieci z części wspólnej nieruchomości tj.

pomieszczeń piwnicznych oraz strychu w celu wyeliminowania zagrożenia pożarowego oraz na wykonanie prac polegających na zabezpieczeniu zarwanej podłogi na strychu oraz naprawę miejscowych przecieków na dachu powodujących niszczenie belek stropowych, gdzie wykonanie powyższych prac miałyby być finansowane ze środków funduszu remontowego Wspólnoty.

Powódka wskazała, że:

1. uchwała nie została podjęta przez Wspólnotę, ale przez przedstawicieli spółki (...) uważającej się bezprawnie za zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości (...) w S..
2. głosowanie nad zaskarżoną uchwałą odbyło się w drodze indywidualnego zbierania głosów, lecz głosowanie takie faktycznie nie miało miejsca,
3. powódka otrzymała informację o podjęciu uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów pismem zarządcy z dnia 13 czerwca 2017 r.
4. zarządca nieruchomości, który przejął zarząd od (...) spółki z o.o. zarządza wspólnotą na podstawie oszustwa, związanego z tym, że zarządca sam sobie powierzył zarząd nieruchomością, bez wymaganej przepisami prawa umowy. Wspólnota Mieszkaniowa przy (...) jest wspólnotą małą, albowiem obejmuje tylko jeden lokal wyodrębniony. Pozostałe lokale zarówno mieszkalne, jak i użytkowe są niewyodrębnione. Powódka jest właścicielem lokalu wyodrębnionego i członkiem ww. Wspólnoty Mieszkaniowej.
5. W ocenie powódki, przewidziane w zaskarżonej uchwale prace powinny zostać wykonane na koszt spółki (...), a nie z funduszu remontowego Wspólnoty, ponieważ to spółka (...) zaniechała swych obowiązków i dopuściła się rażącego zaniedbania względem substancji budynku. Obciążenie tymi kosztami Wspólnoty byłoby niezgodne z zasadami sprawiedliwości i współzycia społecznego.

**Pozwana Wspólnota (...) S.** wniosła o oddalenie powództwa, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu podniesiono, że zaskarżona uchwała nie narusza interesu powódki. Uchwała nie prowadzi do niegospodarnego wydatkowania środków Wspólnoty. Naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywne postrzeganie interesu Wspólnoty nie uzasadnia jej uchylenia. Naruszenie interesu winno być rozpatrywane w kategoriach obiektywnych, ocenianych w świetle zasad współzycia społecznego. Dodatkowo, z ostrożności procesowej, pozwana wskazała, że pozew został złożony z przekroczeniem terminu 6 tygodni uprawniającego powódkę do zaskarżenia spornej uchwały.

Wyrokiem z dnia 12 stycznia 2018 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo (pkt I) i zasądził od powódki A. K. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S. kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Powyższe orzeczenie oparto o następujące ustalenia:

Powódka A. K. jest właścicielką jedyne lokalu, którego własność wyodrębniono, zlokalizowanego w S. w kamienicy przy ul. (...) (poprzednio (...)). Budynek ten składa się z 11 lokali – 7 mieszkalnych i 4 usługowych, przy czym odrębną własność lokalu wyodrębniono jedynie dla lokalu powódki. Przedmiotowy budynek jest zamieszkały tylko przez jednego właściciela – powódkę, pozostała część lokali jest wyłączona z eksploatacji, nikt w nich nie zamieszkuje, z uwagi na powyższe są one nieogrzewane. Pozostała część budynku – poza jednym wyodrębnionym lokalem powódki, stanowi własność (...) sp. z o.o. w S. (podmiot ten dysponuje 89% udziałów w nieruchomości wspólnej, a powódka 11%). Podmiot ten wynajmuje lokale użytkowe znajdujące się na parterze. Z uwagi na powyższe, do budynku mogą wchodzić osoby trzecie i spowodować zaprószenie ognia, co w połączeniu z zalegającymi odpadami papierowymi czy drewnianymi może spowodować pożar.

Budynek posiada piwnice oraz strych. W piwnicach zalegają śmieci, które powinny być uprzątnięte po pierwsze z uwagi na ich porzucenie, po drugie z uwagi na przepisy przeciwpożarowe, albowiem śmieci te zalegają w ciągach

komunikacyjnych piwnic. Dach przedmiotowego budynku po ulewnych deszczach i wichurach zaczął przeciekać, co wymaga zabezpieczenia przed zalewaniem. Przekiekanie dachu może spowodować również zarwanie stropu strychowego z powodu przegnicia desek. Obecnie belki stropowe zostały podparte rozporami. Wykonanie powyższych czynności jest niezbędne dla przeprowadzenia inwentaryzacji budynku i rozpoczęcia gruntownego remontu. Powódka nie kwestionuje, iż wykonanie powyższych czynności jest niezbędne, w jej ocenie jednak koszt tych czynności powinien pokryć zarządca, a nie fundusz remontowy.

Obecny zarządca nieruchomości planuje objąć budynek rządowym programem „Kawka”, którego głównym założeniem jest prawidłowa gospodarka energią cieplną – ogrzewanie mieszkań przy pomocy niskoemisyjnych źródeł ciepła. W związku z powyższym w budynku stare piece kaflowe zostaną wyeliminowane, a założony zostanie węzeł cieplny dla potrzeb ogrzewania centralnego oraz dostarczania ciepłej wody do lokali. Zarządca wstępnie porozumiał się w tym zakresie z elektrociepłownią i uzyskał jej akceptację na montaż węzła cieplnego. Program Kawka gwarantuje rządowe dofinansowanie do zmiany pieców kaflowych na ogrzewanie bardziej ekologiczne na poziomie 45%. Ma to znaczenie, albowiem skromna jest ilość środków pieniężnych zgromadzonych na funduszu remontowym wspólnoty – stawka na fundusz remontowy wynosi 0,30 zł za metr kwadratowy, przez 10 lat na rachunku bankowym funduszu zgromadzono ok. 34.000 zł. Z tego też powodu spółka poszukuje jak najtańszej oferty wywozu nieczystości co powoduje, że jeszcze nie znalazł się podmiot, który zgodziłby się wykonać tę usługę. Stan techniczny przedmiotowej nieruchomości przedstawiają zdjęcia.

W dniu 20 czerwca 2003 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) w S. powierzyła zarząd nieruchomością wspólną (...) (dalej: (...)) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Uchwałę przyjęto 890 głosami za, przy 0 głosów przeciwnych i wstrzymujących się. Uchwałę podjęto podczas zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, które odbyło się w obecności notariusza.

W dniu 1 stycznia 2014 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na mocy uchwały Rady Miasta S. przejęła od (...) zarząd nieruchomością wspólną przy ul. (...) w S..

A. K. pisemnie sygnalizowała spółce (...), iż nie uznaje spółki za zarządcę nieruchomości wspólnej i żądała przywrócenia stanu budynku sprzed dokonania aportu. Powódka na zebraniu wspólnoty zgłaszała liczne zastrzeżenia do stanu technicznego budynku.

W dniu 8 czerwca 2017 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości nr (...) przy ul. (...) w S. podjęła uchwałę nr (...) o następującej treści: „W celu wyeliminowania zagrożenia pożarowego wyraża się zgodę na uprzątnięcie śmieci z części wspólnej nieruchomości tj. pomieszczeń piwnicznych oraz strychu (pkt 1), Wyraża się zgodę na wykonanie prac polegających na zabezpieczeniu zarwanej podłogi na strychu oraz naprawę miejscowych przecieków na dachu powodujących niszczenie belek stropowych (pkt 2). Powyższe prace będą wydatkowane ze środków funduszu remontowego.” Uchwałę podjęto większością 890/1000 głosów, przy 0 głosów przeciwko i wstrzymujących się.

Pismem z dnia 13 czerwca 2017 r., które nadano powódce 14 czerwca 2017 r., co wynika z adnotacji na kopii tego pisma, znajdującego się w posiadaniu (...) sp. z o.o. z siedzibą w S., spółka poinformowała powódkę, że w drodze indywidualnego zbierania głosów przyjęto uchwałę nr (...) z dnia 8 czerwca 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na uprzątnięcie piwnicy i wykonanie prac zabezpieczających. W piśmie tym przytoczono treść uchwały i pouczone powódkę o możliwości jej zaskarżenia do Sądu. Pismo to przygotował sekretariat zarządcy nieruchomości, zostało ono powódce wysłane listem zwykłym. Przesyłka nie została zarządcy zwrócona.

Powódka A. K. wniosła do Sądu pozew w niniejszej sprawie w ostatnim dniu 6-tygodniowego terminu, albowiem tyle czasu potrzebowała na przygotowanie pozwu. Wiedziała, iż termin wynosi 6 tygodni, albowiem nie był to jej pierwszy pozew przeciwko Wspólnocie mieszkaniowej o uchylenie jej uchwały. Powódka nie zachowała koperty, w której przyszło do niej pismo zarządcy z dnia 13 czerwca 2017 r.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji powództwo wywodzone z treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) uznał za niezasadne.

Za niesłuszne uznano zarzuty powódki, iż uprzątnięcie śmieci z części wspólnej budynku i zabezpieczenie dachu winny nastąpić na koszt zarządcy. Ustawa o własności lokali wprost przewiduje, iż wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej pokrywają właściciele lokali w stosunku do ich udziałów. Dla celów gromadzenia środków finansowych na remonty przewidziano natomiast fundusz remontowy. Nadmieniono, iż skoro wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej pokrywają właściciele lokali w stosunku do ich udziałów, to koszt planowanych czynności i tak w 89% pokryje podmiot, któremu przysługuje tego rzędu udział we współwłasności części wspólnych, a więc (...) sp. z o.o. z siedzibą w S..

Konkludując, uznano, że powódka nie wykazała, aby przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały doszło do naruszenia jakichkolwiek bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, a tym, że ewentualne uchybienie miało lub mogło mieć wpływ na jej treść.

Dodatkowo, stwierdzono, że nie jest również zasadny zarzut, iż uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, gdyż nieruchomość znajduje się w nienajlepszym stanie, do czego przyczynił się, w ocenie Sądu, w znacznej mierze upływ czasu, jak również panujące warunki atmosferyczne w postaci ulewnych deszczy i silnych wiatrów. Bez wątplenia do aktualnego stanu rzeczy przyczyniła się również okoliczność, iż większość lokali w budynku jest wyłączona z eksploatacji, z czym wiąże się brak ogrzewania pomieszczeń, a w konsekwencji panująca w budynku wilgoć, która z kolei powoduje niszczenie elementów drewnianych, podatnych na erozję wodną i powietrzną.

Sąd nie dopatrywał się zaniedbań po stronie zarządcy nieruchomości, wręcz przeciwnie. Jak wynika z zeznań świadków A. S. i P. G., spółka po przejęciu zarządu nad nieruchomością z dniem 1 stycznia 2014 r. czyniła starania w celu poprawy stanu technicznego budynku, gromadziła na działania remontowe środki, co było jednakże utrudnione z uwagi na okoliczność, iż w budynku zamieszkały jest jeden lokal i kilka lokali użytkowych jest wynajmowanych. Powyższe powoduje, iż środki pieniężne na fundusz remontowy gromadzone są powoli. Spółka (...) czyni jednakże starania celem objęcia budynku korzystnym dla Wspólnoty finansowo programem Kawka, podjęła działania, które mają zainicjować proces remontu, który w świetle nienajlepszego stanu technicznego budynku będzie najprawdopodobniej skomplikowany i długotrwały. Podjęta przez Wspólnotę, zaskarżona uchwała inicjuje właśnie działania remontowe podejmowane przez zarządcę. Nie sposób uznać zatem, aby podjęta uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, wręcz ma miejsce sytuacja przeciwna.

Zdaniem Sądu brak jest podstaw do uznania, że powyższa uchwała narusza interesy powódki. Podkreślono, że z punktu widzenia stosowania art. 25 ustawy o własności lokali, relewantne są jedynie takie indywidualne interesy właściciela lokali, które zasługują na udzielenie im ochrony prawnej - także w przypadku konfliktu z interesami wspólnoty mieszkaniowej jako całości. Sąd I instancji uznał, że obiektywnie w interesie wszystkich właścicieli lokali tworzących pozwaną wspólnotę mieszkaniową jest uprzątnięcie śmieci z piwnicy i zabezpieczenie mogącego się zawalić stropu na strychu, jak również zabezpieczenie miejscowych dziur w dachu. Są to bowiem, jak już wskazano, czynności inicjujące dalsze czynności zmierzające do generalnego remontu. Powyższego nie kwestionowała sama powódka zeznając, że zgadza się z merytoryczną treścią uchwały. Jedynym zastrzeżeniem jakie powódka miała do treści uchwały było obciążenie kosztami powyższych czynności Wspólnoty mieszkaniowej, albowiem prace te miałyby być finansowane z funduszu remontowego. Jak natomiast wskazano wyżej, finansowanie prac z innych źródeł byłoby sprzeczne z przepisami ustawy o własności lokali i powodowałoby zarzut nieprawidłowego zarządzania przez zarządcę nieruchomością wspólną.

Na marginesie wskazano, iż Sąd procedujący w niniejszej sprawie nie ma kognicji do badania zgodności z prawem czy też z umową właścicieli lokali uchwały zapadłej w 2003 r., na podstawie której zarząd nieruchomością wspólną powierzono spółce (...) oraz do badania na podstawie tych samych przesłanek przekazania przez (...) zarządu aktualnemu zarządcy, czyli spółce (...). O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Wyrok Sądu i instancji zaskarżyła powódka zarzucając, iż:

1. Naruszono prawo materialne w postaci przepisów:

a. art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali [dalej: u.w.l.], polegającą na błędnej jego wykładni i w rezultacie na niewłaściwym zastosowaniu, i uznanie, że zaskarżona uchwała nie jest niezgodna z przepisami prawa z przyczyn dotyczących braku z zarządcą umowy wymaganej przez art. 18 ust. 1 u.w.l.

b. art. 23 ust. 1 u.w.l., który stwierdza, iż uprawnienie do zbierania głosów ma tylko zarząd, a ponieważ Spółka (...) sp. z o.o. w S. [dalej: (...)] zarządem dla Wspólnoty Mieszkaniowej nie jest, zatem uchwały nr (...) nie można uznać za podjętą zgodnie z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali (brak takiej umowy), że nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ( spółka (...) będąca wyłącznie większościami współwłaścicielem nieruchomości wspólnej w pozwanej wspólnocie z uwagi na fakt własności tzw. złożonej nieruchomości lokalowej pozostałych niewyodrębnionych lokali mieszkalnych oraz lokali usługowych, lecz bezpodstawnie uważająca się za zarządcę od momentu przejścia spółki (...) sp. z o.o. w S. [dalej: (...)] w styczniu 2014 r.

c. art. 32 u.w.l. (zarówno ust. 1, jak i ust. 2 zd. 1) przez uznanie, że Spółka (...) uważająca się za zarządcę pozwanej Wspólnoty w sposób prawidłowy zawiadomiła właścicieli lokali o zebraniu ogółu właścicieli, które odbyło się w dniu 08.06.2017 r., podczas którego została podjęta przedmiotowa uchwała;

d. art. 23 ust. 1 u.w.l. poprzez uznanie, że głosowanie w tym trybie indywidualnego zbierania głosów faktycznie się odbyło mimo iż powódka w pozwie wyraźnie zaprzeczyła, by brała udział w głosowaniu nad przedmiotową uchwałą we wskazanym przez spółkę trybie, a w uzasadnieniu wyroku brak jest adnotacji o dowodzie w postaci odpisu protokołu głosowania

2. naruszono prawo procesowe:

a. art. 217 § 1 k.p.c., przez odmowę przyjęcia dodatkowego wniosku dowodowego w postaci pisma złożonego w dniu pierwszej rozprawy, a stanowiącego odpowiedź na pismo p. B., uznanego błędnie przez Sąd za pełnomocnika strony pozwanej,

b. art. 232 k.p.c. przez błędne zastosowanie i nie danie wiary dowodom w postaci pism powódki, a danie tej wiary twierdzeniom pozwanej, jak choćby poprzez uznanie, że prawidłowo zostało przeprowadzone głosowanie nad przedmiotową uchwałą w trybie indywidualnego zbierania głosów oraz przez uprzednie zaniechanie wezwania do przedłożenia przez p. D. B. odpisu karty głosowania użytej w trybie indywidualnego zbierania głosów podczas głosowania nad uchwałą nr (...) w celu udowodnienia, że przeprowadzono je w tym trybie, zgodnie z przyjętymi dla tego trybu zasadami, który powinien zawierać podpis powódki,

c. art. 17 k.p.c. pkt. 4 dotyczący kognicji Sądu, albowiem na s. 7 uzasadnienia Sąd zawarł niezrozumiałą - w kontekście przeprowadzonego w całości i zakończonego wyrokiem postępowania - uwagę o następującej treści: "Na marginesie wskazać należy, iż Sąd procedujący w niniejszej sprawie nie ma 'kognicji do badania zgodności z prawem czy też z umową właścicieli lokali uchwały zapadłej w 2003 r., na podstawie której zarząd nieruchomością wspólną powierzono spółce (...) oraz do badania na podstawie tych samych przesłanek przekazania przez (...) zarządu aktualnemu zarządcy, czyli spółce (...)" podczas gdy od dnia 20.03.2007 r. (nowelizacja k.p.c.) wszystkie sprawy o uchylenie, stwierdzenie nieważności albo o ustalenie nieistnienia uchwał wspólnoty mieszkaniowej należą do właściwości sądów okręgowych,

d. art. 231 k.p.c. w związku z art. 228 § 1 k.p.c. przez błędne jego zastosowanie i dokonanie błędnej oceny pewnych faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, m.in. poprzez wadliwą ocenę Sądu, iż do "nienajlepszego" stanu nieruchomości "przyczynił się w znacznej mierze wpływ czasu [fakt powszechnie znany], jak również panujące warunki atmosferyczne w postaci ulewnych deszczy i silnych wiatrów", a stwierdzenie dotyczące wyłączenia większości lokali z eksploatacji, "z czym wiąże się brak ogrzewania pomieszczeń, a w konsekwencji

panująca w budynku wilgoć, która z kolei powoduje niszczenie elementów drewnianych, podatnych na erozję wodną i powietrzną" potwierdza dobitnie fakt rażącego zaniedbania ze strony (...) w zakresie obowiązku utrzymywania niezamieszkałych lokali znajdujących się w zasobach spółki "w należyłym stanie", o czym wyraźnie mówi art. 13 ust. 1 u.w.l., na który z kolei powołał się Sąd w kontekście obowiązku właściciela uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej (co nie ma związku z niniejszą sprawą) oraz art. 61 w związku z art. 5 ust. 2 ustawy Prawo budowlane

Dodatkowo sformułowano żądanie zabezpieczenia całej dokumentacji dotyczącej WM (...) oraz rachunku bankowego Wspólnoty w związku z dużym prawdopodobieństwem mataczenia oraz zawieszenie spółki (...) w obecnej roli zarządcy WM (...) do czasu zakończenia postępowań toczących się przed sądami różnych instancji w S..

Powódka zażądała m.in:

1. zmiany zaskarżanego wyroku w całości;
2. uznanie uchwały nr (...) z 20.06.2003 r. podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową (...), której przedmiotem było powierzenie zarządu pozwanej Wspólnoty spółce (...) sp. z o.o. w S., za nieistniejącą;
3. uwzględnienie nieodrzuconego wniosku nr 3 z pozwu o uchylenie uchwały, tj. o obecność Prokuratora z uwagi na okoliczności, które wypełniają przesłanki art. 91a ustawy Prawo budowlane oraz art. 18 ust. 1 u.w.l.
4. uwzględnienie wniosku dowodowego z dnia 08.01.2018 r., którego oddalenie podczas postępowania przed Sądem I instancji skutkowało wniesieniem przez powódkę zastrzeżenia z art. 162 k.p.c. do protokołu rozprawy z powodu naruszenia przepisów art. 217, 227 i 231 k.p.c.

Pozwana zażądała oddalenia apelacji.

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

Apelacja była słuszna.

Sąd I instancji nie dokonał analizy większości argumentów, które w ocenie powódki przemawiały za słusnością uchylenia zaskarżonej uchwały, skupiając się jedynie na kwestii związanej z koniecznością podjęcia czynności opisanych uchwałą, gdyż te w postaci uprzątnięcia śmieci z piwnicy i zabezpieczenia mogącego się zawalić stropu na strychu, jak również zabezpieczenie dziur w dachu były w ocenie Sądu Okręgowego „obiektywnie w interesie wszystkich właścicieli lokali tworzących pozwaną wspólnotę mieszkaniową”, co jednak co do zasady nie było przez powódkę kwestionowane.

Analizę motywów, które legły u podstaw orzeczenia Sądu odwoławczego poprzedzić jednak należy odniesieniem się do dwóch tez powódki związanych z legitymacją procesową pozwanej (twierdzenie, że (...)sp. z o.o. w S. nie sprawuje zarządu pozwaną Wspólnotą) oraz twierdzenia warunkującego dopuszczalność materialnoprawną skutecznego wniesienia powództwa o uchylenie uchwały (w ocenie powódki pozwana Wspólnota jest wspólnotą „małą”).

Pomijając już kwestię nieporadności związanej z celowością artykułowania tych zarzutów, gdyż ich słusność nie mogła by prowadzić do uwzględnienia powództwa, okoliczności te jako będące elementem relacji materialnoprawnych winny być przedmiotem zainteresowania zarówno sądu I jak i drugiej instancji (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, czy też wyrok z dnia 6 czerwca 2007 r., II PK 318/06).

Wskazać na wstępie należy, że tylko przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.- opisywane dalej jako Ustawa) dotyczą kwestii podejmowania uchwał przez wspólnotę mieszkaniową, przewidując możliwość ich zaskarżenia (art. 25), lecz nie znajdują one automatycznie zastosowania, co słusznie zauważyła powódka, w przypadku tzw. małych wspólnot mieszkaniowych. W sytuacji, gdy liczba lokali

wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych nie jest większa niż siedem (tzw. mała wspólnota mieszkaniowa), do zarządu nieruchomością wspólną mają bowiem odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności, czyli art. 199 - 209 k.c. oraz art. 611 - 616 k.p.c. (art. 19 Ustawy). Uregulowanie zarządu rzeczą wspólną w przepisach art. 199 - 209 k.c. jest uregulowaniem kompletnym, gdyż nie zawiera odesłania do innych przepisów i jest wystarczające do sprawowania zarządu bez potrzeby stosowania zasad określonych w innych, szczególnych przepisach dotyczących zarządu. Do tego zarządu nie mają więc co do zasady zastosowania przepisy ustawy o własności lokali dotyczące zarządu nieruchomością wspólną w dużej wspólnocie mieszkaniowej (art. 20 i nast. Ustawy), a więc ani przepisy o podejmowaniu uchwał przez właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 i 4, art. 23 i 24 Ustawy), ani o zaskarżaniu uchwał do sądu (art. 25 Ustawy) - zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 17 września 2014 r. w sprawie I ACa 391/14.

W niniejszej jednak sprawie, wbrew przekonaniu powódki pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w S. nie jest „małą wspólnotą”, gdyż skoro składa się z 11 lokali, to do zarządu tej nieruchomości, stosownie do treści art. 19 Ustawy nie mogą znaleźć odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.

Przechodząc do drugiego z sygnalizowanych wyżej wątków wskazać należy, iż (...) sp. z o.o. w S. w dniu 8 listopada 2013 r. jako spółka przejmowana przeniosła cały swój majątek w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. na (...) sp. z o.o. w S.. Nie budzi doktrynalnych czy orzeczniczych wątpliwości to, że na spółkę przejmującą lub nowo zawiązaną przechodzą wszystkie prawa i obowiązki spółki przejmowanej albo spółek łączących się (zarówno znane spółce, jak i nieznanie), gdyż nie trzeba określać praw i obowiązków przechodzących w drodze sukcesji w planie połączenia czy innym dokumencie (por. M. Rodzyńkiewicz, Łączenie, s. 39; M. Borkowski, Łączenie, s. 128; A. Szumański, w: Sołtysiński, Szajkowski, Szumański, Szwaja, Komentarz KSH, t. IV, 2004, s. 240, czy wywód prawny zawarty w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 29 czerwca 2015 r. I ACa 231/15). W przypadku sukcesji uniwersalnej nie jest konieczne dokonywanie żadnych dodatkowych czynności w stosunkach cywilnoprawnych, nie zachodzi konieczność zmiany umów, określenia ponownie stron umowy, w mocy pozostają wszelkie dotychczasowe postanowienia umowne, czy relacje prawne, gdyż jest to wstąpienie z mocy ustawy następcy prawnego w ogół praw i obowiązków poprzednika prawnego.

Zarzuty powódki zmierzające do wykazania, iż (...) sp. z o.o. w S. nie sprawuje zarządu pozwaną Wspólnotą w trybie art. 18 ust. 1 Ustawy (a konkretnie art. 18 ust. 2a Ustawy skoro w tej mierze została podjęta uchwała) nie był więc słuszny. Podobnie jak i zarzut dalej idący, iż takiego zarządu nie sprawowało do dnia 8 listopada 2013 r. (...) sp. z o.o. w S. – skoro powódka nie podniosła jakichkolwiek rzeczowych zarzutów w tej kwestii. I nie jest tak, że Sąd Okręgowy nie był władny ocenić znaczenia prawnej uchwały zapadłej w 2003 r., na podstawie której zarząd nieruchomością wspólną powierzono spółce (...). Uchwała taka rozumiana jako czynność prawna mogła by zostać uznana w trybie art. 189 k.p.c. jako akt nieistniejący. Oczywiście pozostaje, że chodziło by tu o podjęcie uchwały z tak daleko idącymi uchybieniami, że w ogóle nie można mówić o jej podjęciu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. w sprawie I CK 336/05). Przy czym ewentualne ustalenia w tej materii stanowić by mogły przesłankę orzekania w niniejszej sprawie skutkującą oddaleniem powództwa, nie można bowiem skutecznie skarżyć uchwały, która nie istnieje (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 czerwca 2018 r. w sprawie I ACa 133/17).

Podkreślić jednak ponownie należy, iż powódka nie zaprezentowała jakichkolwiek argumentów pozwalających uznać jej twierdzenie w tym zakresie za wykazane.

Przechodząc do motywów, które stanowiły podstawę wydania orzeczenia reformatoryjnego wskazać należy, że Sąd I instancji pomimo ustalenia, że w dniu 8 czerwca 2017 r. nie odbyło się zebranie Wspólnoty, o którym powódka była by zawiadomiona oraz że nie odbyło się indywidualne zbieranie głosów co do uchwały nr (...), nie wyciągnął z tego adekwatnych konsekwencji prawnych.

Z treści dokumentów, którymi dysponował Sąd I instancji i z zeznań powódki wnosić należy, że zarządca, któremu jednocześnie przysługiwał większościowy udział w nieruchomości wspólnej (890/1000) uznał, że uchwałę podejmie

samodzielnie, bez uprzedniego informowania powódki o jej planowanej treści czy uzasadnieniu, jednocześnie bez wyznaczania terminu zabrania lecz w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, przy czym nie uznano za celowe, aby w głosowaniu wzięła udział powódka. Ograniczono się jedynie do doręczenia powódce pisma z dnia 13 czerwca 2017 r. informujące o podjęciu uchwały (k. 91) z tekstem podjętej uchwały (k. 92).

Sądowi odwoławczemu znane jest orzecznictwo sądów powszechnych (np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 lutego 2013 r. I ACa 1370/12, czy wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 8 listopada 2017 r. I ACa 486/17), które sankcjonowało działanie zarządu polegające na ograniczeniu zbierania głosów do chwili, gdy właściciele ponad 50% udziałów opowiedzieli się za uchwałą, bądź przeciw niej. Tego rodzaju procedowanie traktowano co najwyżej jako błąd formalny, który mógł być wzięty pod uwagę o tyle tylko, o ile mógł mieć wpływ na ostateczny wynik głosowania. Z treści takiego poglądu najwidoczniej czerpała wzorce postępowania pozwana Wspólnota, lecz Sąd Apelacyjny w niniejszej sprawie nie uznaje go za trafny, gdyż stanowi on zaprzeczenie podstawowej zasady związanej z funkcjonowaniem dużych wspólnot mieszkaniowych tj. powinnością aktywnego uczestnictwa w czynnościach odnoszących się do nieruchomości wspólnej, w szczególności przez wyrażanie swojej opinii i udział w głosowaniach nad uchwałami wspólnoty odnoszącymi się do nieruchomości wspólnej (art. 27 Ustawy).

Na gruncie tej praktyki godny aprobaty jest pogląd Sądu Najwyższego, wyrażony w wyroku z dnia 26 września 2014 r., I CSK 727/13, gdzie stwierdzono, że podejmowanie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, z ograniczeniem tylko do właścicieli oddających pozytywny głos, nie może zostać uznane za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że niezapewnienie wszystkim właścicielom udziału w głosowaniu nad uchwałą wyrażającą zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, narusza przepisy art. 23 ust. 1 i 2, w zw. z 6 zd. 1 i art. 27 Ustawy oraz, że taka uchwała nie może być uznana za podjętą przez ogół właścicieli. Określony w ustawie sposób głosowania indywidualnego oznacza, że niezbędne jest, aby zarząd przedstawił właścicielowi na piśmie projekt uchwały, a następnie odebrał od każdego właściciela lokalu jego głos ze wskazaniem, czy był on za, przeciw, czy też wstrzymał się on od głosu. Tylko w razie wykazania przez pozwaną wspólnotę, że nie było możliwe odebranie głosów od wszystkich uprawnionych do głosowania, uzasadniony byłby wniosek, że uchwałę podjął ogół właścicieli (art. 6 Ustawy), czyli wspólnota. Taka okoliczność w niniejszej sprawie jednak nie miała miejsca.

Podobny pogląd wyrażono w uzasadnieniach wyroków: Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 17 lutego 2017 r. I ACa 1249/16, czy w wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 8 kwietnia 2016 r. I ACa 1835/15.

Z tych względów wobec słuszności zarzutu apelacji naruszenia przepisu art. 23 ust. 1 i 2, w zw. z 6 zd. 1 i w konsekwencji art. 27 Ustawy zapewniającego każdemu właścicielowi lokalu ma prawo współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną poprzez oddalenie powództwa mimo istnienia określonych tymi przepisami przesłanek do uchylenia uchwały opisanej pozwem, należało na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienić zaskarżony wyrok i uchylić zaskarżoną uchwałę bez konieczności analizy pozostałych zarzutów apelacyjnych i uwzględniania wniosków opisanych apelacją.

Wskazać w tym miejscu należy na nieskuteczność wniosku apelacji, w którym zawarto żądanie uznania uchwały nr (...) z 20.06.2003 r. podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową (...), której przedmiotem było powierzenie zarządu pozwanej Wspólnoty spółce (...) sp. z o.o. w S., za nieistniejącą ze względu na treść art. 383 k.p.c. (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2018 r. V CZ 5/18).

Natomiast w oparciu o treść art. 98 § 1 k.p.c. zasądzono od pozwanej na rzecz powódki tytułem kosztów postępowania przed Sądem I jak i II instancji kwoty po 200 zł stanowiącej poniesioną przez nią opłatę od pozwu oraz od apelacji.

Zbigniew Ciechanowicz Edyta Buczkowska-Żuk Agnieszka Bednarek-Moraś