

Sygn. akt I ACa 451/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SA Bogusław Suter SA Dariusz Małkiński (spr.)
Protokolant	:	Małgorzata Sakowicz - Pasko

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2016 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. S.**

przeciwko (...) **przy ul. (...) w D.**

**o uchylenie uchwały**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 20 listopada 2015 r. sygn. akt I C 421/15

**oddala apelację.**

(...)

## UZASADNIENIE

Powód K. S. w pozwie skierowanym przeciwko (...) przy ul. (...) w D. domagał się uchylenia uchwały Nr(...) z dnia 20 kwietnia 2015 r. dotyczącej wyboru składu zarządu Wspólnoty w osobach A. S. i D. G.. W uzasadnieniu powoływał się na liczne nieprawidłowości w funkcjonowaniu zarządu Wspólnoty, poczynając od 2010 r., a dotyczące m.in. faktur z 2013 r., przeprowadzonych remontów, umowy kredytu z 2011 r. a także uniemożliwiania mu wglądu do dokumentów Wspólnoty.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zwrot kosztów dojazdu członków jej zarządu na termin rozprawy.

**Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 20 listopada 2015 r. wydanym w sprawie o sygn. akt: I C 421/15 oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 150 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.**

Sąd ten ustalił, że powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położonym przy M. 1 w D., którego właściciele tworzą wspólnotę mieszkaniową. W drodze indywidualnego zbierania głosów podjęto w niej uchwałę Nr(...) w przedmiocie wyboru nowego zarządu Wspólnoty w osobach: A. S. oraz D. G.. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 62,60% udziałów, przeciw- 7%. W głosowaniu wzięli udział właściciele posiadający 69,60% wszystkich udziałów. O podjętej uchwale członkowie Wspólnoty zostali zawiadomieni przez zarządcę nieruchomości (...)w B..

Powód składał zawiadomienia do Prokuratury w 2012 r. w związku z pozbawieniem go dostępu do dokumentacji Wspólnoty. Postanowieniem z dnia 10 lipca 2012 r. odmówiono mu wszczęcia dochodzenia, gdyż ustalono, że dokumentacja Wspólnoty zdeponowana jest w biurze zarządcy, zaś członkowie pozwanej mogą się z nią zapoznawać. Podobne zawiadomienia powód kierował do Prokuratury w lutym 2015 r., zarzucając zarządowi pozwanej niegospodarność przy zajmowaniu się sprawami majątkowymi Wspólnoty i przywłaszczenie bliżej nieokreślonej kwoty przez zarządcę, tj. (...) w B.. Postanowieniem z dnia 10 marca 2015 r. odmówiono wszczęcia dochodzenia w tej sprawie. W toku tego postępowania ustalono, że w 2010 r. podpisana została przez Wspólnotę umowa o zarządzanie nieruchomością a mieszkańcy otrzymują od zarządcy rozliczenia kosztów.

Powód w trakcie prowadzonych remontów nie wpuszczał pracowników administracji do swojego lokalu a także nie brał udziału w zebraniach, na których podejmowane były uchwały w sprawie remontów. W siedzibie zarządcy były jednak udostępniane powodowi dokumenty, których domagał się on od w/w.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podkreślił, że podstawą roszczenia zgłoszonego przez powoda jest przepis art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. O własności lokali, zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty do sądu z powodu jej niezgodności z prawem lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Podstawą zaskarżenia uchwały może być także naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a przez to naruszenie istotnych interesów albo pokrzywdzenie właścicieli lub skarżącego właściciela.

W ocenie Sądu I instancji zaskarżona uchwała nr (...)dotycząca wyboru składu zarządu Wspólnoty nie narusza jakichkolwiek przepisów prawa, bądź zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną i nie godzi w interesy powoda. Zwrócił uwagę, że przedmiotem badania Sądu była wyłącznie zaskarżona uchwała, nie zaś – na co wskazywał w uzasadnieniu powód - sposób zarządzania Wspólnotą od 2010 r. poczynając. Zwrócił uwagę, że w sprawie o uchylenie uchwały zgromadzenia członków wspólnoty, przedmiotem sprawy jest konkretna przedmiotowa uchwała, nie zaś wszelkie zaszłości pomiędzy powodem a pozwaną.

W niniejszym procesie Sąd badał więc skarżoną uchwałą, to czy jest ona zgodna z prawem i umową właścicieli lokali, czy narusza ona zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powoda.

Zdaniem Sądu I instancji w/w uchwała została podjęta w sposób uregulowany przepisami prawa, tj. większością głosów właścicieli lokali oddanych w drodze indywidualnego zbierania głosów, zaś o jej treści właściciele zostali zawiadomieni.

Zachowane zostały w analizowanym stanie faktycznym wskazania natury formalnej odnoszące się do trybu głosowania, sposobu obliczania większości oddanych głosów i zawiadomienia zainteresowanych członków Wspólnoty

o treści uchwały. Ponadto treść oraz forma zaskarżonej uchwały nie budzi wątpliwości pod względem jej czytelności i zrozumiałości dla odbiorców.

Podkreślił, że sama okoliczność, iż kandydaty osób, które ostatecznie zostały członkami zarządu Wspólnoty, nie odpowiadają powodowi, nie jest argumentem wystarczającym, aby skutecznie podważyć uchwałę. Dlatego też przesłanką uchylenia uchwały nie może być okoliczność, że mąż członka zarządu A. S. pracuje w przedsiębiorstwie (...) w B., który jest zarządcą nieruchomości, czy też odosobniony fakt, że D. G. był członkiem poprzedniego zarządu pozwanej.

Wprawdzie Sąd Okręgowy rozpoznając niniejszą sprawę dostrzegł istniejący konflikt pomiędzy powodem i Wspólnotą, który nie służy prawidłowemu zarządzaniu nieruchomością wspólną, jednakże nie uzasadnia on uwzględnienia powództwa.

Reasumując uznał, że zaskarżona uchwała nie narusza postanowień ustawy O własności lokali i oddalił powództwo o jej uchylenie.

O kosztach procesu postanowił stosownie do treści art. 98 k.p.c.

***Apelację od tego wyroku wniósł powód, który zarzucił Sądowi I instancji:***

***1. nierozpoznanie istoty sprawy poprzez brak merytorycznego orzeczenia o żądaniach pozwanego w zakresie niegospodarności zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (pозwanej);***

***2. naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie:***

***- art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosków dowodowych zmierzających do jednoznacznego wykazania, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w imieniu której działał zarząd dopuściła się niegospodarności w swoich działaniach,***

***- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak odniesienia się w uzasadnieniu wydanego orzeczenia do twierdzeń powoda składanych w pozwie oraz w trakcie rozprawy a ponadto nieodniesienie się do załączonych do pozwu dokumentów;***

***3. naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności art. 415 k.c. poprzez jego niezastosowanie.***

***Wskazując na powyższe zarzuty, wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.***

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

***Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie .***

Sąd pierwszej instancji ustalił prawidłowo niesporny stan faktyczny a ustalenia te Sąd drugiej instancji podziela i przyjmuje za własne.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia przepisów procedury cywilnej stwierdzić należy, że są one niezasadne.

Zarzut naruszenia art. 217 w zw. z art. 227 k.p.c. może zostać uznany za skuteczny jedynie wówczas, gdy zachodzi związek przyczynowy pomiędzy naruszeniem przepisu proceduralnego a treścią orzeczenia. Przepis art. 227 k.p.c. uprawnia sąd do selekcji zgłoszonych dowodów, jako skutku przeprowadzonej oceny istotności okoliczności faktycznych, których wykazaniu dowody te mają służyć. Nieistnienie związku pomiędzy zawnioskowanym dowodem, czy dowodami a istotą zawisłego sporu skutkuje przyjęciem zbędności przeprowadzenia postępowania dowodowego

w sprawie w określonym zakresie. Skarżący stawiając zarzut naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. powinien zatem wykazać, że pominięcie określonego dowodu nastąpiło w wyniku wadliwej oceny okoliczności decydujących, w świetle art. 227 k.p.c., o potrzebie przeprowadzenia dowodu w sprawie (por. z wyrokiem SN z dnia 6 kwietnia 2011 r., I CSK 475/10, LEX nr 846539). Tymczasem analiza akt sprawy prowadzi do wniosku, że powód ani w pozwie ani na dalszym etapie postępowania nie składał żadnych wniosków dowodowych (protokół z rozprawy z 20 listopada 2016 r. 00:22:26), co prowadzi do wniosku, że zarzut naruszenia wymienionych przepisów jawi się jako bezprzedmiotowy.

Z kolei, zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia jest zasadny tylko wówczas, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wymienionych w art. 328 § 2 k.p.c. zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli instancyjnej, czyli gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu uniemożliwia całkowicie sprawdzenie toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia o określonej treści. Taka zaś sytuacja w sprawie niniejszej nie zachodzi, gdyż Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do podzielenia zastrzeżeń skarżącego co do prawidłowości dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych. Ustalenia te korespondują bowiem z przeprowadzonymi w trakcie postępowania dowodami, a ich ocena jurydyczna nie nasuwa zastrzeżeń.

Przechodząc do oceny prawnej i zarzutu naruszenia prawa materialnego - art. 415 k.c. - stwierdzić należało, że był to zarzut nietrafny, gdyż przepis ten nie znajdował w niniejszej sprawie zastosowania, a zatem nie mogło dojść do jego naruszenia w skarżonym rozstrzygnięciu.

Roszczenie K. S. oparte jest o treść art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. O własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), z którego wynika, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Ciężar wykazania tych okoliczności, zgodnie z art. 6 k.c., spoczywa na powodzie żądającym uchylenia uchwały. Jak słusznie wskazuje Sąd pierwszej instancji niezgodność ta dotyczy przede wszystkim przepisów ustawy O własności lokali oraz przepisów Kodeksu cywilnego w takim zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. O sprzeczności z interesem właściciela można mówić natomiast wtedy, gdy uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego przepisu, lecz jest dla członka niekorzystna z gospodarczego, czy też z osobistego punktu widzenia. W przypadku uchwał wspólnoty mieszkaniowej pojęcie "interesu" należy interpretować szeroko, ponieważ naruszenie interesu właściciela dotyczy bezpośrednio ich nieruchomości. Pojęcie "interesów" na gruncie art. 25 cytowanej ustawy definiowane jest w związku z tym jako czyjeś dobro, korzyść, także np. interesy ekonomiczne właściciela. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu cytowanego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Aby dokonać oceny treści uchwały w tych kategoriach, strona powodowa winna zgłosić zarzuty merytoryczne co do zaskarżonych uchwał i należycie je uzasadnić, w tym przede wszystkim wykazać, na czym dokładnie miałyby polegać naruszenie jego interesu jako właściciela.

Przenosząc to na kanwę rozpoznawanej sprawy nie sposób dopatrzeć się wskazanych wyżej naruszeń. Nie zostało wykazane by inkryminowana uchwała naruszała prawo. Jeśli chodzi natomiast o jej ocenę pod kątem naruszenia interesów współwłaściciela to wskazać należy, że podłożem zaskarżenia uchwały jest niewątpliwy konflikt istniejący pomiędzy powodem a Wspólnotą, którego nie można zażegnać poprzez zaskarżanie uchwał.

Stwierdzić należy, iż w niniejszej sprawie na podstawie prawidłowo przeprowadzonego głosowania wybrani zostali nowi członkowie zarządu i wyrażonej w tej materii woli większości nie sposób nie uszanować. Powód zaskarżając uchwałę Nr(...) z dnia 20 kwietnia 2015 r. w sprawie wyboru zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej powoływał się na liczne nieprawidłowości w działaniach poprzedniego zarządu Wspólnoty i na niegospodarność jej członków, jednakże zarzuty te w przeważającej mierze dotyczyły zdarzeń mających miejsce w okresie wcześniejszym, tj. w latach 2011-2014 i powiązane były z ustalaniem: stawek czynszu, opłat, czy też zgodą właścicieli na zawarcie umów kredytowych lub treścią faktur pochodzących z 2012 r. Tego typu subiektywne obiekcje nie mieszczą się w kategorii zdarzeń, których zaistnienie zezwala sądowi na uchylenie danej uchwały, co słusznie skonkludował Sąd pierwszej instancji. Podkreślić należy bowiem, że przesłanki przemawiające za uwzględnieniem powództwa z art. 25 ust. 1 ustawy O własności lokali

nie mogą mieć li tylko charakteru subiektywnej pretensji nieznajdującej umocowania w obiektywnie dostrzegalnych faktach, innymi słowy ocena skarżącego winna wynikać z okoliczności obiektywnych i mierzalnych.

Niezgoda powoda na prawidłowy wybór konkretnych członków zarządu pozwanej, chociaż motywowana domniemanym konfliktem interesów, błędnymi decyzjami kandydata w okresie wcześniejszego zasiadania w składzie zarządu, czy podejrzeniem nierzetelności nie daje dostatecznych podstaw twierdzeniu, że uchwała o wyborze takiej osoby do składu zarządu Wspólnoty jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza ogólne zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy skarżącego. O przejawie naruszenia takich interesów może bowiem świadczyć określona, niekorzystna z punktu widzenia skarżącego decyzja organu Wspólnoty a nie jego obsadzenie przez osobę, której powód subiektywnie nie darzy zaufaniem.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji wyroku na zasadzie art. 385 k.p.c.

D. J. M. B. S.