

Sygn. akt I ACa 98/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kawińska-Szwed (spr.)
Sędziowie :	SA Piotr Wójtowicz SO del. Ewa Solecka
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 4 czerwca 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa K. C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w Ł.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 31 lipca 2013 r., sygn. akt I C 184/12,

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 98/14

## UZASADNIENIE

Powódka K. C. zaskarżyła uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Ł., podjęte w dniu 27 lutego 2012 roku na zebraniu zwołanym przez nieuprawnioną do tego osobę i domagała się uchylenia uchwał nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 r., (...) w sprawie prześięgowania wyniku finansowego za rok 2011 w wysokości 17 599,69 na fundusz remontowy, (...) w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku, (...) w sprawie zatwierdzenia rocznego planu gospodarczego nieruchomości za rok 2012 oraz przyjęcia zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w kwocie 1,70 zł/m<sup>(2)</sup>, (...) w sprawie przyjęcia na rok 2012 w ramach funduszu remontowego do realizacji zadań polegających na remoncie kapitalnym pokrycia dachowego wraz z remontem kapitalnym kominów, wymianą rynien i rur spustowych na budynku przy ul. (...) w sprawie zatwierdzenia zaliczki

na fundusz remontowy w wysokości 2,00 zł/m<sup>( 2)</sup>, (...) w sprawie ustanowienia kuratora sądowego dla lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w Ł..

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Ł. wniosła o oddalenie powództwa.

Wszystkie wskazane przez powódkę uchwały, zostały podjęte wymaganą większością głosów – za ich podjęciem głosowało ponad 50% ogółu właścicieli lokali. Zadania określone w planie remontów w 2012 roku zrealizowane zostały w 100%.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo i ustalił następujący stan faktyczny:

Uchwałą nr (...) z 30 lipca 2010 roku właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w Ł. udzielili pełnomocnictwa H. J. – Członkowi Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do zawarcia umowy o Zarządzanie Wspólnotą Mieszkaniową.

Uchwałą nr (...) z 30 lipca 2010 roku właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w Ł. wybrali na Zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej firmę (...) mgr inż. Z. S. i powierzyli jej zarządzanie od 1 sierpnia 2010 roku.

Wyrokiem z 29 marca 2011 roku, sygn. akt I C 325/10 Sąd Okręgowy w Częstochowie w sprawie z powództwa K. C. przeciwko Wspólnocie uchylił uchwałę nr (...) z 30 lipca 2010 roku o uchyleniu uchwały właścicieli lokali z 25 czerwca 2010 roku w sprawie sądowego ustanowienia zarządcy przymusowego, uchylił uchwałę nr (...) z dnia 30 lipca 2010 roku o wyborze zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

Uchwałą nr (...) z 20 maja 2011 roku właściciele lokali powołali na członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Z. S.. Uchwałą nr (...) z 23 maja 2011 roku przyjęli rezygnację H. J. z pełnienia funkcji członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „ (...) z dniem 31 maja 2011 roku.

Od 24 maja 2011 roku Zarząd Wspólnoty jest jednoosobowy.

Postanowieniem z 9 września 2011 roku, sygn. akt I Co 1994/11 Sąd Rejonowy w Z. odrzucił skargę dłużnika pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej na czynności Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Z. M. W. w sprawie egzekucyjnej sygn. akt Km 2147/11 z wniosku wierzycielki K. C. z powodu braku wykazania należytego umocowania do reprezentowania wspólnoty przez Z. S..

Pismem z 14 lutego 2012 roku poinformowano powódkę o zwołaniu zebrania właścicieli lokali w dniu 27 lutego 2012 roku o godz. 15:00. W ramach porządku zebrania wskazano następujące czynności: otwarcie zebrania, stwierdzenie prawidłowości jego zwołania, stwierdzenie obecności właścicieli lokali oraz wielkości przysługujących im udziałów, przyjęcie porządku zebrania, wybór przewodniczącego i sekretarza zebrania, sprawozdanie finansowe za okres 01.01.2011 – 31.12.2011 r., dyskusja nad sprawozdaniem, przyjęcie sprawozdania finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej za okres 1 stycznia 2011 – 31 grudnia 2011 r. – podjęcie uchwały, przebieganie wyniku finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej (nadwyżka 2011 r.) na fundusz remontowy – podjęcie uchwały, zatwierdzenie rocznego planu gospodarczego nieruchomości za rok 2012 oraz przyjęcie zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną – podjęcie uchwały, zatwierdzenie planu remontów na 2012 r. – podjęcie uchwały, ustalenie wysokości zaliczki na fundusz remontowy – podjęcie uchwały, udzielenie absolutorium dla Zarządu Wspólnoty – podjęcie uchwały, ustanowienie kuratora sądowego dla lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) – podjęcie uchwały, sprawy różne, zamknięcie zebrania.

Postanowieniem z 23 lutego 2012 roku, sygn. akt 2 Ds. 19/12 Prokurator Prokuratury Rejonowej w Z., po rozpoznaniu zawiadomienia powódki K. C. i K. K., odmówił wszczęcia dochodzenia w sprawie wyłudzenia mienia i działania na szkodę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przez H. J. i Z. S. wobec braku ustawowych znamion czynu zabronionego.

Uchwałą nr (...) z 27 lutego 2012 roku właściciele lokali przyjęli rozliczenie poniesionych na nieruchomości wspólnej wydatków oraz pobranych przychodów i pożytków za rok 2011, zgodnie z przedłożonym sprawozdaniem finansowym stanowiącym załącznik nr (...) do wskazanej uchwały, uchwałą nr (...) prześięgowali wynik finansowy w wysokości 17 599,69 zł na fundusz remontowy, uchwałą nr (...) udzielili za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2011 roku absolutorium Zarządowi w osobach H. J. i Z. S., uchwałą nr (...) zatwierdzili plan gospodarczy na 2012 rok w brzmieniu przedstawionym w załączniku nr (...) do uchwały i ustalili na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną miesięczną zaliczkę za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej lokalu w kwocie 1,70 zł, uchwałą nr (...) określili następujące zadania do realizacji w 2012 roku: remont kapitalny pokrycia dachowego wraz z remontem kapitalnym kominów, wymianą rynien i rur spustowych na budynku przy ul. (...), uchwałą nr (...) na pokrycie wydatków na remonty podwyższyli miesięczną zaliczkę za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej lokalu o 0,50 zł/m<sup>(2)</sup>, to jest do kwoty 2,00 zł/m<sup>(2)</sup> przy ul. (...) i do kwoty 2,50 zł/m<sup>(2)</sup> przy ul. (...), uchwałą nr (...) o ustanowienie ustanowili kuratora sądowego dla lokalu mieszalnego nr (...) przy ul (...) w Ł..

Pismem z dnia 1 marca 2011 roku, do którego załączono treść podjętych na wskazanym zebraniu uchwał, poinformowano powódkę o ich treści. Powódkę poinformowano o podjęciu uchwał: nr (...).

Stan faktyczny nie był co do zasady przedmiotem sporu pomiędzy stronami i ustalony został w oparciu o treść dokumentów, których autentyczność nie była przez żadną ze stron kwestionowana. Nie budziła wątpliwości treść podejmowanych przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową uchwał. Spór sprowadzał się do ustalenia prawidłowości zwołania zebrania właścicieli lokali wchodzących w skład pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, a tym samym prawidłowości podjęcia zaskarżonych uchwał.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali 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.

Powódka w niniejszej sprawie zaskarżając uchwały numer (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...) z 27 lutego 2012 roku ograniczyła zarzuty w odniesieniu do nich do ich niezgodności z prawem – poprzez podjęcie uchwał na zebraniu właścicieli lokali, które nie zostało zwołane w sposób prawidłowy, gdyż zdaniem powódki zwołane zostało ono przez osobę nieuprawnioną. Powódka nie kwestionowała otrzymania informacji o terminie i miejscu zabrania.

Istotą rozstrzygnięcia było ustalenie, czy Z. S. był osobą uprawnioną do zwołania zebrania właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Ł..

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o własności lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Stosownie do art. 31 cytowanej ustawy zebrania właścicieli mogą być także, w razie potrzeby, zwoływane przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, a zwoływane są na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1.

Twierdzenia powódki, jakoby będący jednocześnie zarządcą i członkiem Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Z. S. nie był osobą uprawnioną do zwoływania zebrań właścicieli lokali wchodzących w skład tej wspólnoty nie są prawidłowe. Zarówno bowiem uchwała nr (...) z 20 maja 2011 roku, mocą której powołano na członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Z. S., jak i uchwała nr (...) z 30 lipca 2010 roku w sprawie wybrania na zarządcę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej firmy (...) mgr inż. Z. S. nie zostały uchylone. Obowiązują więc w obrocie prawnym, dając Z. S. prawo do zwoływania zebrań pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, co skutkowało oddaleniem powództwa. Powódka nie podnosiła żadnych zarzutów co do merytorycznej treści zaskarżonych uchwał, nie kwestionowała również sposobu

przeprowadzenia głosowania nad ich podjęciem, a jedynie prawidłowość zwołania zebrania, na którym zostały one podjęte.

Bez znaczenia dla oceny prawidłowości zwołania zebrania w dniu 27 lutego 2012 roku, na którym podjęto zaskarżone uchwały był wyrok Sądu Okręgowego w Częstochowie z dnia 29 marca 2011 roku, sygn. akt I C 325/10 w sprawie z powództwa K. C. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w Ł., mocą którego uchylno uchwałę nr (...) z 30 lipca 2010 roku o uchyleniu uchwały właścicieli lokali z 25 czerwca 2010 roku w sprawie sądowego ustanowienia zarządcy przymusowego oraz o uchyleniu uchwały nr (...) o wyborze zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Uchylenie wskazanych uchwał pozostawało bez wpływu na ważność uchwał powołujących Z. S. na członka zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej i jej zarządcę, które to uchwały nie zostały zaskarżone i tym samym funkcjonują w obrocie prawnym. Uchylenie uchwały o powołaniu na członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej H. J. nie skutkuje automatyczną nieważnością wszystkich czynności podejmowanych przez wspólnotę w czasie wykonywania przez niego funkcji członka zarządu. W szczególności uchwały o powierzeniu zarządu wspólnotą Z. S. i wyborze tego ostatniego na członka zarządu pozwanej nadal pozostają w mocy, gdyż nie zostały w żaden sposób podważone. Uchylenie uchwały w przedmiocie powołania H. J. na członka zarządu pozwanej ma w ocenie Sądu Okręgowego jedynie taki skutek, iż jedynym członkiem Zarządu jest w chwili obecnej Z. S..

Dla oceny uprawnienia Z. S. do zwoływania zebrania właścicieli lokali pozwanej wspólnoty bez znaczenia jest również odrzucenie wniesionej przez niego imieniem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej skargi na czynność komornika. Z treści postanowienia w przedmiocie jej odrzucenia wynika jedynie, iż Z. S. nie wykazał swojego umocowania do występowania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej, co nie jest równoznaczne z brakiem posiadania takiego umocowania.

Mając na uwadze powyższe argumenty Sąd Okręgowy oddalił powództwo w oparciu o art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali - a contrario.

O kosztach procesu orzekł w oparciu o art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 109 § 2 kpc.

Wyrok zaskarżyła apelacją powódka, która podniosła zarzut sprzeczności istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego na skutek dowolnej oceny dowodów i domaga się zmiany wyroku i uchylenia uchwał zgodnie z żądaniem pozwu lub jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Jak należy wnioskować z treści apelacji w ocenie powódki Sąd Okręgowy w Częstochowie w sprawie I C 325/12 orzekł w zakresie, który wywiera skutek wobec wszystkich uchwał podjętych 30 lipca 2010r. Przemawia bowiem za tym wyrażenie w uzasadnieniu wyroku poglądu, że brak uprawnień H. J. do zwołania zebrania właścicieli lokali w dniu 30 lipca 2010 r. skutkuje uchyleniem podjętych na tym zebraniu uchwał. Wykładnią jakiej dokonuje powódka pozostaje w sprzeczności z treścią wyroku z 29 marca 2011 r. w sprawie I C 325/10 (k. 5), która jest jednoznaczna. Zgodnie z treścią wyroku uchylono uchwałę (...) – obie z 30 lipca 2010 roku.

Moc wiążącą ma treść wyroku, która jest zbieżna z zakresem sformułowanego przez powódkę żądania. Zakresem tym był Sąd związany, stąd stwierdzenie w motywach zaistnienia skutku w postaci uchylenia podjętych na zebraniu 30 lipca 2010 roku uchwał, może odnosić się wyłącznie do uchwał zaskarżonych.

Powódka nie kwestionuje, że poza zaskarżonymi uchwałami podjęto wówczas m.in. także uchwałę nr (...) o wyborze zarządcy i powierzeniu zarządu firmie (...) mgr inż. Z. S..

Właściciel lokalu może w myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali mocą obowiązującą uchwały podjętej niezgodnie z przepisami prawa podważyć tylko w drodze powództwa.

W razie nieuzyskania w tym trybie wyroku uchylającego uchwałę będzie ona obowiązywać mimo jej wadliwości polegającej nawet na naruszeniu prawa.

Uchwałę nr (...) z 30 lipca 2010 r. nie zaskarżono, stąd w pełni prawidłowy jest wniosek Sądu Okręgowego, że uchwała ta funkcjonuje w obrocie prawnym. Zasadnie także argumentuje – Sąd Okręgowy, że nie pozbawia tę uchwałę mocy obowiązującej ani wskazany wyżej wyrok Sądu Okręgowego w sprawie I C 325/10 ani też rozstrzygnięcie w sprawie VI Cz 343/13. W konsekwencji brak jest podstawy faktycznej i prawnej do kwestionowania uprawnienia Z. S. do zwołania zebrania w dniu 27 lutego 2012 r.

Zarzut apelacji błędu w ustaleniach faktycznych w zakresie rozumowania i wnioskowania uznać należy wobec powyższego za bezzasadny.

Sąd Okręgowy powołał fakty znajdujące oparcie w dowodach, zaś ich oceny dokonał w granicach określonych art. 233 § 1 kpc. Rozstrzygnięcie Sąd oparł na materiale, który w sposób wyczerpujący omówił w motywach wyroku, zgodnie z wymogami art. 328 § 1 kpc.

W tych warunkach ustalenia Sądu Okręgowego Sąd Apelacyjny przyjmuje za podstawę swojego orzeczenia.

Oddalenie apelacji oparł Sąd Apelacyjny na podstawie z art. 385 kpc.