

Sygn. akt I ACa 868/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<u>SSA Wojciech Kościółek</u>
Sędziowie:	SSA Piotr Rusin SSA Teresa Rak
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa C. O.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w O.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 9 maja 2012 r. sygn. akt I C 771/11

***oddala apelację i zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 270 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

Sygn. akt. I ACa 868/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 maja 2011 r. powód C. O. domagał się uchylenia dwóch uchwał w tym o uchylenie w całości uchwały nr(...)podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w O. na zebraniu w dniu 22 marca 2011 r. w sprawie powołania zarządu w osobie A. P.i I. Z. i o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu.

W ocenie powoda uchwała(...)jest niezgodna z prawem, gdyż podjęto ją z naruszeniem art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali albowiem głosowanie winno odbyć się według zasady że jednemu właścicielowi przysługuje jeden głos.

Nadto powołano do zarządu osoby – A. P.i I. Z. – które nie mają predyspozycji do sprawowania funkcji, w należących do nich lokali nie mieszkają i są skonfliktowani z pozostałymi właścicielami lokali.

W piśmie z dnia 4 sierpnia 2008 r. powód zawarł dodatkowo zarzut, że A. P. nie wykonał planu rocznego za 2010 r. uchwalonego uchwałą z dnia 1 marca 2010 r.

W odpowiedzi pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie kosztów postępowania.

Pośród wielu zarzutów wskazała, że powód w sposób bezkompromisowy dąży do przekształcenia należącego do niego lokalu w lokal użytkowy, w tym do wybicia witryny i swoimi działaniami dezorganizuje działalność wspólnoty.

Zarzuciła nadto, że A. P. w sposób właściwy wywiązuje się z obowiązków członka zarządu, albowiem

- systematycznie i terminowo zwołuje zebrania,
- pozostaje w ciągłym kontakcie z administratorem nieruchomości,
- reaguje na wnioski i pisma członków wspólnoty,
- realizuje remonty w postaci przeniesienia zaworu głównego wody, wymiany skrzynki gazowej, zamontowania automatu samozamykającego, wymianę rury doprowadzającej wodę, wymianę instalacji elektrycznej w piwnicy, oświetlenia na zewnątrz budynku, zamka do drzwi piwnicy, czyszczenie rynien.

Wykonanie ocieplenia budynku wiąże się z koniecznością zaciągnięcia kredytu, co wobec narażania przez powoda Wspólnoty na koszty postępowań sądowych powoduje że część właścicieli jest do tego sceptycznie nastawiona.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Krakowie uchylił uchwałę nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w O. z dnia 22 marca 2011 r. w przedmiocie powołania zarządu wspólnoty w osobach A. P. i I. Z..

U podstaw rozstrzygnięcia wskazał na następujące okoliczności faktyczne ;

w nieruchomości przy ul. (...) w O. znajduje się 8 lokali. P. B. ma 1 lokal. A. P. ma 1 lokal. U. Z. ma 2 lokale. I. Z. ma 1 lokal.

I. Z. jest córką U. Z.. I. Z. pozostaje w związku nieformalnym z P. B.. A. P. jest mężem J. Z. – córki U. Z..

I. Z., U. Z., P. B. i A. P. posiadają lokale, których udział w sumie wynosi ponad 50% udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Osoby te z reguły głosują na zebraniach wspólnoty mieszkaniowej tak samo, konsultują się wzajemnie i nie ujawniają się pomiędzy nimi różnice zdań.

Wyrokiem z dnia 12 stycznia 2011 r. Sąd Okręgowy w Krakowie uchylił uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. w przedmiocie powołania zarządu w osobie A. P..

Wyrokiem z dnia 5 maja 2011 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie oddalił apelację strony pozwanej od wyroku z dnia 12 stycznia 2011 r.

W dniu 22 marca 2011 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O..

Uchwałą nr (...) wybrano większością 62,18% udziałów dwuosobowy zarząd w osobach I. Z. i A. P..

W posiadanym lokalu C. O. chce urządzić biuro obrotu nieruchomościami.

A. P. z wykształcenia jest psychologiem. Terminy zebrań właścicieli lokali pomimo wielokrotnych próśb są podawane przez A. P. na 7 dni przed zebraniem. A. P. nie konsultuje żadnych decyzji z C. O., D. S. i W. Z.. Pomimo wniosku C. O. zgłoszonego około dwa - trzy lata temu nie przystąpiono do termomodernizacji budynku. W budynku jest pięć lokali

niezamieszkałych i w zimie zamarza w nich woda. Gdy zdarzyło się to w sobotę lub w niedzielę członkowie zarządu wspólnoty nie przyjeżdżali tego samego dnia do nieruchomości.

W tym stanie za zasadne uznał Sąd Okręgowy zarzuty powoda w odniesieniu do uchwały nr (...) Okoliczność, że uchwała ta została podjęta w okresie pomiędzy wydaniem wyroku z dnia 12 stycznia 2011 r. Sądu Okręgowego w Krakowie uchylającej uchwałę nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O. w przedmiocie powołania zarządu w osobie A. P. a wydaniem wyroku z dnia 5 maja 2011 r. przez Sąd Apelacyjny w Krakowie wskazuje, że zasadny jest zarzut powoda, iż celem takiego działania było uniknięcie skutków prawnych mogących powstać z chwilą uprawomocnienia się wyroku z dnia 12 stycznia 2011 r. Nadto z ustalonego stanu faktycznego wynika, że A. P. nie posiada dostatecznych kwalifikacji po temu aby w sposób prawidłowy wywiązywać się z funkcji członka zarządu. A. P. nie konsultuje bowiem żadnych decyzji z C. O., D. S. i W. Z., a zatem z właścicielami mniejszościowymi w nieruchomości.

Natomiast prawidłowo działający zarządca powinien uwzględniać stanowisko prezentowane przez wszystkich właścicieli lokali, a nie tylko tych, których głosami został wybrany. Pomimo wniosku C. O. zarząd do chwili obecnej nie podjął działań w celu przystąpienia do termomodernizacji budynku, np. poprzez zgłoszenie wniosku o uchwalenie wyższej stawki funduszu remontowego z przeznaczeniem na ten cel. Nadto, z uwagi na okoliczność że A. P. zamieszkuje poza nieruchomością przy ul. (...) wykonywanie przez niego obowiązków w sytuacjach nagłych awarii napotyka na trudności.

W powyższym stanie rzeczy uznał Sąd Okręgowy, że powołanie A. P. do zarządu wspólnoty naruszało zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Istniejące powiązania A. P. z pozostałymi współwłaścicielami większościowymi oznaczają również, że powołanie go w skład zarządu narusza interesy powoda, który z większościami współwłaścicielami, w szczególności z U. Z. i I. Z., pozostaje w konflikcie. Mając to na uwadze zaskarżona uchwała nr (...) podlegała uchyleniu o czym orzeczono w pkt I sentencji na podstawie wyżej powołanych przepisów.

Wobec uwzględnienia powództwa w odniesieniu do jednej z dwóch zaskarżonych uchwał koszty postępowania podlegały wzajemnemu zniesieniu o czym orzeczono w pkt III sentencji na zasadzie art. 100 k.p.c.

Apelację od wyroku złożyła strona pozwana, zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo oraz rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła;

- naruszenie prawa materialnego, a to art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przez błędną jego wykładnię polegającą na uznaniu, że sam fakt powołania osoby do grona zarządców może naruszać zasady prawidłowego zarządu oraz naruszać interesy powoda, podczas gdy kwalifikacji z punktu widzenia tych przesłanek winny podlegać uchwały podejmowane w kwestiach merytorycznych a nie personalnych;

- naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną ocenę, że dotychczasowa działalność A. P. narusza zasady prawidłowej gospodarki i godzi w interesy powoda, podczas gdy podejmowane przez zarządcę czynności tego faktu nie potwierdza, zaś między faktem niezamieszkiwania tej osoby poza siedzibą wspólnoty a jakością wykonywanych obowiązków nie zachodzi żadna zależność.

Na tych podstawach domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa w całości za przyznaniem kosztów ewentualnie uchylenia tego orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację zważył Sąd Apelacyjny co następuje;

w pierwszej kolejności wyjaśnienia wymagają kwestie natury prawnej związane z modelem prawnym rozstrzyganego zagadnienia związanego z dopuszczalnością oceny uchwały o powołaniu zarządu wspólnoty mieszkaniowej na

podstawie przepisów ustawy o własności lokali (dalej u.w.l.). Ustawa ta reguluje zasady organizacji dwóch rodzajów wspólnot mieszkaniowych, a to małej i dużej.

Duże wspólnoty, zgodnie z art. 20 ust. 1 u.w.l., funkcjonują w nieruchomościach, w których liczba lokali wyodrębnionych wraz z lokalami niewyodrębnionymi jest większa niż 7. Z taką też wspólnotą mamy do czynienia w niniejszej sprawie. W dużej wspólnocie właściciele lokali, o ile nie skorzystali z możliwości uregulowania sposobu zarządu lub powierzenia zarządu w umowie zawartej przez nich w formie aktu notarialnego, są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu, składającego się z osób fizycznych wybranych spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona i stosować się do innych przepisów, dotyczących zarządu nieruchomością wspólną, zawartych w art. 20-33 u.w.l.

Od obowiązku wyboru zarządu może ich zwolnić jedynie ustanowienie sposobu zarządu nieruchomością wspólną umową zawartą w formie aktu notarialnego albo powierzenie taką umową zarządu nieruchomością wspólną jakiejś osobie fizycznej lub prawnej na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l. (stanowiące według tego przepisu swoistą formę określenia sposobu zarządu).

Jeśli właściciele lokali nie skorzystali z możliwości określonych w art. 18 ust. 1 u.w.l. – co w ocenianej sprawie ma miejsce -, to stosować się będzie taki sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, jaki przewidują przepisy art. 19 i 20 u.w.l., obowiązujące (zgodnie z art. 18 ust. 3 u.w.l.), jeśli właściciele lokali nie skorzystali z możliwości określonych w art. 18 ust. 1 u.w.l.

Artykuł 19 u.w.l. dotyczy wyłącznie małych wspólnot mieszkaniowych, funkcjonujących w budynkach mieszczących nie więcej niż 7 samodzielnych lokali, i umożliwia tam sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną bezpośrednio przez właścicieli, zgodnie z przepisami k.c. i k.p.c. o współwłasności.

Artykuł 19 u.w.l. nie ma zastosowania do wspólnot mieszkaniowych funkcjonujących w nieruchomościach większych (mieszczących więcej niż 7 samodzielnych lokali). Do takich wspólnot stosuje się art. 20 u.w.l., którego ust. 1, co raz jeszcze należy podkreślić, zobowiązuje właścicieli lokali do dokonania wyboru zarządu składającego się z jednej lub z kilku osób fizycznych. Ten wybrany zarząd zarządza ma w imieniu właścicieli lokali nieruchomością wspólną. Kolejne przepisy u.w.l. nakładają na ten zarząd różne obowiązki i nadają mu różne uprawnienia.

A zatem przepis art. 20 ust. 1 u.w.l. jest normą zobowiązującą właścicieli lokali w tzw. dużych wspólnotach do wyboru zarządu składającego się z jednej lub kilku osób fizycznych, który - zgodnie z art. 21 ust. 1 u.w.l. - będzie kierował sprawami wspólnoty mieszkaniowej, reprezentował ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Będzie też umocowany do samodzielnego podejmowania czynności mieszczących się w granicach zwykłego zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 22 ust. 1 u.w.l.

Powierzenie zarządu, podobnie jak wybór zarządu, wiąże się z przekazaniem określonej osobie lub osobom kompetencji do podejmowania określonych decyzji. Zakres tych decyzji obejmować będzie, zgodnie z art. 22 ust. 2 u.w.l., co najmniej czynności związane ze sprawowaniem zwykłego (bieżącego) zarządu nieruchomością wspólną.

Inne uprawnienia i obowiązki albo mogą zostać dokładnie sprecyzowane w umowie lub uchwale właścicieli, albo określone są przepisami.

W razie braku odpowiednich uregulowań w umowie osoba, której powierzono wykonywanie zarządu, jest - zgodnie z art. 22 ust. 2 u.w.l. - upoważniona do samodzielnego podejmowania tylko czynności zwykłego zarządu. Do podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu musi uzyskiwać zgodę właścicieli lokali wyrażoną w uchwale, a więc i w małych, i w dużych wspólnotach wyrażoną przez większość właścicieli lokali (por. art. 22 ust. 2, art. 23 ust. 2 oraz art. 33 u.w.l.).

W świetle tej regulacji należałoby uznać, że zarówno charakter tej uchwały (jako koniecznej) jak i przedmiot (personalny a nie przedmiotowy) co do zasady wyklucza możliwość jej oceny przez pryzmat art. 25 u.w.l..

Tak wszakże w niniejszej sprawie nie jest. W ocenie Sądu Apelacyjnego – w zakresie uprawnień członka wspólnoty mieszkaniowej mieszczą się także uprawnienia kontrolne, związane ze sposobem zarządzania przez członków zarządu powierzonego im mandatu (art.26 ust.1 u.w.l.). A w sytuacji w której określony członek zarządu został wykluczony z przyczyn osobistych, to traci mandat do sprawowania na przyszłość o ile nie nastąpi istotna zmiana jego sytuacji osobistej.

Taka też ocena osoby powołanej w skład zarządu dokonana została przez Sąd Okręgowy w prawomocnym wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 12 stycznia 2011r. o sygn. akt I C 183/10.

Mocą tego orzeczenia uchylona została uchwała o powołaniu jednoosobowego zarządu w skład którego wchodził A. P.. Oznacza to, że w zakresie objętym przedmiotem ostatniego z rozstrzyganych sporów stwierdzono, że w zakresie związanym z możliwością sprawowania funkcji członka zarządu A. P. uznany został za osobę, która nie daje gwarancji należytego wykonywania powierzonej mu funkcji. Niezależnie zatem od wskazanych apelacją argumentów dotyczących poprawności tej prawnej oceny ukształtowany został prawomocnym orzeczeniem sądowym stan, który posiada wpływ na ocenę zaskarżonej uchwały nie tylko w sferze jej zgodności z zasadami zarządzania czy interesami strony, co jej zgodności z prawem.

W szczególności – stosownie do art. 365 § 1 k.p.c., orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Związanie stron, o którym mowa w tym przepisie polega na związaniu tych osób dyspozycją zawartą w sentencji wyroku skonkretyzowanej, zindywidualizowanej i trwałej normy prawnej wywiezionej przez sąd z norm generalnych i abstrakcyjnych zawartych w przepisach prawnych.

Oznacza to, związanie stron treścią łączącego ich stosunku prawnego wynikające z sentencji orzeczenia, ocenionego na podstawie mającej w sprawie zastosowania normy materialno prawnej, którą była norma wynikająca z art. 25 u.w.l. związana z oceną braku rękopisów po stronie A. kierowania sprawami ogółu właścicieli, tak w stosunkach wewnętrznych jak i zewnętrznych. Sytuacja ta stwierdzona orzeczeniem Sądu Okręgowego z dnia 12 stycznia 2011r. potwierdzona została orzeczeniem Sąd Apelacyjny z dnia 5 maja 2011r. (sygn. akt I A (...)).

Z porównania dat wynika, że zaskarżona w niniejszym postępowaniu uchwała podjęta została w okresie po wydaniu orzeczenia w poprzedniej sprawie i przed uprawomocnieniem się wydanego w tamtej sprawie orzeczenia. Oznacza to – zdaniem Sądu Apelacyjnego – iż okoliczności faktyczne związane z brakiem rękopisów wskazanej osoby do sprawowania mandatu członka zarządu ustalone zostały prawomocnym wyrokiem istniały w dacie podejmowania zaskarżonej uchwały (art.316 § 1 k.p.c.) i z racji związania treścią tamtego orzeczenia nie mogą zostać pominięte przy rozstrzygnięciu obecnej sprawy.

Treść zaskarżonej uchwały k.18 z dnia 22 marca 2011r. o powołaniu A. P. i I. Z. w skład zarządu pozwanej wspólnoty nie budzi wątpliwości. Nie budzi też wątpliwości, że z przyczyn podmiotowych prawomocnym orzeczeniem sądowym wydanym w tym samym okresie co zaskarżona uchwała A. P. został wykluczony z kręgu osób mogących sprawować mandat członka zarządu. A co za tym idzie treść tej uchwały jest co najmniej częściowo sprzeczna z ustawą (art.365 k.p.c.), zaś z przyczyn wskazanych prawomocnym orzeczeniem Sądu Okręgowego z dnia 12 stycznia 2011r. narusza interesy powoda.

W tym kontekście zarzuty powoda o naruszeniu prawa materialnego czy procesowego nie mogą się ostać. Także okoliczności faktyczne, ze swej istoty związane ze stanem istniejącym na datę podjęcia zaskarżonej uchwały zostały prawidłowo ustalone przez Sąd I instancji. W warunkach bowiem zbieżności czasowej zaskarżonej uchwały z treścią poprzednio wydanego orzeczenia nie sposób jest twierdzić, by stan ów uległ zmianie. Wszystko to czyni zarzuty apelacji nieuzasadnionymi.

Gdy treść uchwały z dnia 22 marca 2011r. określa zasadę kolegiального sprawowania zarządu, zaś z treści prawomocnego orzeczenia wynika, że z kręgu osób uprawnionych do sprawowania tej funkcji wykluczony został A.

P., to uznać należy że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem (stanowiąc obejście przepisów wynikających z treści przepisów prawomocnego orzeczenia) i jako taka nie może się ostać wobec skutecznego jej zaskarżenia przez powoda. Argumenty apelacji dotyczące braku podstaw prawnych dla weryfikacji trafności kandydatury A. P. jako osoby wchodzącej w skład zarządu na etapie obecnej, sądowej kontroli trafności orzeczenia nie mogą się ostać.

W tym stanie orzeczono jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c., zaś o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 k.p.c. uwzględniając minimalną wysokość wynagrodzenia należnego wynagrodzenia dla zawodowego pełnomocnika według norm przepisanych.

Na marginesie i nie poszerzając ponad potrzebę rozważań w kwestii znaczenia prawnego instytucji wartości przedmiotu zaskarżenia stwierdzić należy, że jej określenie na poziomie wskazanym pismem z 2 sierpnia 2012r. (na sumę 190 000 zł) potwierdza trafność przyjętego rozstrzygnięcia albo też (co wydaje się bardziej prawdopodobne w kontekście oświadczenia pełnomocnika pozwanej na rozprawie apelacyjnej) jest efektem oczywistej omyłki pozwanej. W szczególności w wypadku pierwszym, gdy wartość interesu majątkowego zamykać się wskazaną sumą, to tym samym jedynym racjonalnym jego miernikiem jest koszt działania samego zarządu, co jak się wydaje w relacji do wielkości wspólnoty jest znaczącym jej obciążeniem. Okoliczność ta stanowiłaby dodatkowe usprawiedliwienie stanowiska powoda o naruszaniu jego interesów, gdyby nie fakt braku możliwości wyjaśnienia tej okoliczności przed zamknięciem rozprawy apelacyjnej (porównaj oświadczenie procesowe pełnomocnika pozwanej).