

Sygn. akt I ACa 937/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Paweł Czepiel

Protokolant: Marta Sekuła

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2023 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M.P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w K.

o ustalenie nieistnienia uchwały ewentualnie o uchyleniu uchwały

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 28 maja 2021 r., sygn. akt I C 1100/20

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 6 marca 2023 r.

Powódka **M.P.** w pozwie przeciwko stronie pozwanej **Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K.** wniosła o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) z 8 kwietnia 2020 r. pozwanej Wspólnoty, a ewentualnie o jej uchylenie oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Na uzasadnienie podała, że zaskarżona uchwała zapadła z naruszeniem zasad liczenia głosów i nie uzyskała koniecznej liczby głosów za. Poza tym przyjęty w uchwale sposób naliczania opłat od właścicieli lokali użytkowych narusza ustawę o własności lokali.

Strona pozwana **Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w K.** w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Strona pozwana podała, że wprawdzie wskutek błędu arytmetycznego w informacji o uchwale widniała zawyżona liczba głosów za, ale rzeczywista liczba i tak przekraczała poziom 50%. Zaskarżona uchwała nie narusza ustawowych zasad naliczania opłat, a przepisy ustawy o własności lokali nie tylko nie uprawniają do obniżania opłat od właścicieli lokali użytkowych, ale wręcz uprawniają Wspólnotę do naliczania opłat wyższych niż od lokali mieszkalnych.

Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 360 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd Okręgowy wskazał, że bezsporne jest, że powódka należy do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej jako współwłaścicielka udziału 10/30 w prawie własności lokalu niemieszkalnego (garaż wielostanowiskowy) oznaczonego nr.(...)w budynku przy ul. (...) w K. oraz współwłaścicielka (z mężem w ramach ustawowej współwłasności małżeńskiej) lokalu niemieszkalnego oznaczonego nr. (...)w budynku przy ul. przy ul. (...) w K..

Właściciele lokali wchodzących w skład (...) będącej stroną pozwaną podjęli w dniu 8 kwietnia 2020 r. uchwałę nr (...). Uchwała została podjęta w wyniku głosowania na zebraniu 27 lutego 2020 r. oraz w wyniku indywidualnego zbierania głosów od 28 lutego do 8 kwietnia 2020 r. Suma udziałów w prawie własności nieruchomości wspólnej wynosi 276 864 udziały. Za podjęciem uchwały głosowali członkowie Wspólnoty - właściciele lokali mieszkalnych i część właścicieli oraz współwłaściciele lokali niemieszkalnych o łącznej sumie udziałów w liczbie 164 725, co dało 59,49% głosów. Zgodnie z ust. 2 ww. uchwały na poczet kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2020 r. właściciele będą wносить od 1 stycznia 2020 r. miesięczne zaliczki w dotychczasowej kwocie, to jest 2,05 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu (mieszkalnego, innego niż mieszkalny, w tym garażu wielostanowiskowego i pomieszczeń gospodarczych) wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego. Zgodnie zaś z ust. 3 uchwały na poczet funduszu remontowego właściciele będą wносить od 1 stycznia 2020 r. miesięczne zaliczki w dotychczasowej wysokości, to jest 2,30 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu (mieszkalnego, innego niż mieszkalny, w tym garażu wielostanowiskowego i pomieszczeń gospodarczych) wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego.

Strona pozwana powiadomiła właścicieli lokali należących do Wspólnoty o treści uchwały w mejlu z 8 kwietnia 2020 r.

Sąd Okręgowy stan faktyczny ustalił na podstawie dokumentów prywatnych, których autentyczność nie budziła jego wątpliwości, w szczególności na treści zaskarżonej uchwały. Istotne znaczenie miały również wyciągi z ksiąg wieczystych wyodrębnionych lokali wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty w celu poprawnego obliczenia rzeczywistej liczby głosów oddanych na poparcie uchwały. Zdecydowanie mniej istotny dla rozstrzygnięcia sprawy okazał się natomiast dowód z zeznań świadków M. T. i A. M..

Sąd Okręgowy pominął materiał dowodowy w pozostałym zakresie jako nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne.

Sąd Okręgowy odwołał się do art. 25 § 1 ustawy o własności lokali i wskazał, że powódka oparła roszczenie na dwóch zasadniczych zarzutach: braku liczby głosów wymaganych dla skutecznego podjęcia uchwały oraz naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawy o własności lokali w zakresie zasad naliczania opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy podkreślił, że powódka nie podołała dowodowi na okoliczność braku wystarczającej liczby głosów za przyjęciem uchwały, który to dowód spoczywał na niej na podstawie art. 6 k.c. Przeciwnie, wyliczenia przedstawione przez stronę pozwaną Sąd Okręgowy uznał za przeprowadzone w pełni prawidłowo. Co do zasady zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali uchwały zapadają większością głosów liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciwnie twierdzenia powódki, że przy podejmowaniu uchwały obowiązywała równa waga głosów właścicieli nie znalazła odzwierciedlenia w wynikach postępowania dowodowego. Nie budził wątpliwości Sądu Okręgowego sposób obliczenia udziałów, w tym trafnie strona pozwana obliczyła wartość głosów właścicieli i współwłaścicieli lokali niemieszkalnych oznaczonym jako(...), (...) i (...), biorąc pod uwagę proporcję udziału w prawie własności odpowiedniego lokalu. Otrzymany wynik 164 725 głosów za przyjęciem uchwały na ogólną liczbę 276 864 wszystkich głosów dał w rezultacie poparcie członków Wspólnoty dla skarżonej uchwały na poziomie 59,49% głosów. Otrzymany wynik odbiega od tego przyjętego przez zarządcę Wspólnoty, który obliczył poziom poparcia dla uchwały na poziomie 62,79%. Różnica ta nie stanowi jednak wystarczającej podstawy dla żądania jej uchylenia, a tym bardziej stwierdzenia nieistnienia. Nie budzi bowiem wątpliwości, że nawet wobec korekty po dokonaniu dokładnych obliczeń uchwała zdobyła ponad 50% głosów poparcia i została skutecznie podjęta.

Również drugi zarzut powódki wobec ważności uchwały nie zasługiwał na uwzględnienie. Sąd Okręgowy odwołał się do art. 12 ust. 2 u.w.l. i wskazał, że w takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części niezajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Jest zupełnie oczywistym, że udziały w nieruchomości wspólnej oblicza się przez proporcję powierzchni lokali znajdującym się na wspólnym gruncie do ogólnej powierzchni nieruchomości wspólnej. Dlatego też odniesienie w skarżonej uchwale wysokości pobieranej opłaty nie do udziału, ale do miary powierzchni lokalu bynajmniej nie jest sprzeczne z treścią art. 12 ust. 2 u.w.l., ale wyraża tę samą zasadę w mniej abstrakcyjny sposób, a przez to ułatwiający właścicielom lokali zorientowanie się co do obowiązującej ich stawki opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Z kolei art. 12 ust. 3 u.w.l. statuuje, że uchwała właścicieli lokali może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Warto zwrócić uwagę na to, że jest to jedyny przepis u.w.l., który różnicuje stawki opłat dla właścicieli lokali mieszkalnych i niemieszkalnych w ramach wspólnot mieszkaniowych. Ustawodawca *expressis verbis* dopuszcza zatem obciążenie lokali niemieszkalnych wyższymi opłatami niż lokale mieszkalne. Nie sposób zatem dopatrzeć się uchybienia prawu w tym, że opłaty dla lokali niemieszkalnych nie są niższe od tych dotyczących lokali mieszkalnych.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Na koszty procesu złożyła się kwota 360 zł tytułem wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika.

Apelację w sprawie wniosła powódka, która zarzuciła naruszenie:

- art.321 § 1 kpc w związku z art.2 ust.2 zd.2 ustawy o własności lokali;
- art.233 § 1 kpc w związku z art.227 kpc;
- art.235² § 1 pkt 2 kpc w związku z art.227 kpc;
- art.23 ust.2 ustawy o własności lokali;
- art.25 ust.1 w związku z art.12 ust.2 ustawy o własności lokali.

Powódka wniosła także o zawieszenie postępowania do czasu rozstrzygnięcia przez Sąd Najwyższy pytania prawnego w sprawie (...).

W rezultacie powódka domagała się uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Strona pozwana wniosła **odpowiedź na apelację**, w której domagała się oddalenia apelacji i zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny podziela dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę materiału dowodowego, znajdującą podstawę w dyrektywach oceny dowodów zawartych w treści art. 233 § 1 k.p.c., oraz ustalony stan faktyczny i przyjmuje je za własne.

Sąd Apelacyjny podziela także wnioski wyprowadzone przez Sąd Okręgowy na podstawie ustalonego stanu faktycznego.

Oceniając zarzuty apelacji wskazać należy, iż nie sposób podzielić zarzuty o naruszeniu obowiązku wszechstronnego rozważenia całości materiału dowodowego i dokonaniu oceny dowodów z przekroczeniem zasady swobodnej oceny dowodów.

Bezasadny jest zarzut naruszenia art.321 § 1 kpc w związku z art.2 ust.2 zd.2 ustawy o własności lokali, który miałby się przejawiać w tym, że Sąd Okręgowy nie przesądził o samodzielności lokalu garażowego.

Przede wszystkim nie można uznać, aby zarzut ten mógł stanowić o naruszeniu art.321 kpc. Powódka domagała się sądowej kontroli prawidłowości podjęcia uchwały i Sąd Okręgowy dokonał takiej kontroli i nie wyrokował co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani nie orzekł ponad żądanie.

Natomiast jeżeli chodzi o merytoryczną ocenę ww. zarzutu, to jest że Sąd Okręgowy pominął okoliczność, iż ww. lokal garażowy nie jest samodzielnym lokalem, co ma wpływ na rozdział głosów pomiędzy członków wspólnoty, to zauważyć należy, że ocena samodzielności lokalu nie należy do sądu powszechnego. Zgodnie z art.2 ust.3 ustawy o własności lokali to starosta wydaje zaświadczenie o spełnieniu wymagań o samodzielności lokali. Skoro lokal garażowy został we właściwym trybie wyodrębniony jako samodzielny lokal to nie jest możliwe, aby w niniejszym postępowaniu dokonywać odmiennej oceny charakteru ww. lokalu. Ww. ocena dotyczy zarówno lokalu garażowego (...), jak i pomieszczenia kotłowni (...)

Nie można się także zgodzić z zarzutem naruszenia art.233 § 1 kpc w związku z art.227 kpc przybierającym postać takiego ustalenia wysokości opłat, który narusza interes powódki. Powołanie się na obowiązywanie w sąsiednich wspólnotach niższych stawek opłat nie uzasadnia uznania, że stawki przyjęte w zaskarżonej uchwale naruszają interes powódki.

W rezultacie nie można zgodzić się z ww. przyczyn z zarzutem naruszenia art.25 ust.1 w związku z art.12 ust.2 ustawy o własności lokali.

Nie można się także zgodzić z zarzutem naruszenia art.235⁽²⁾ § 1 pkt 2 kpc w związku z art.227 kpc przybierającym postać uchylania pytań zadawanych świadkowi M. P. (1) i odmowie otwarcia zamkniętej rozprawy.

Co do przebiegu zeznań świadka M.P. (1)to składał on zeznania stosownie do tezy i postanowienia dowodowego. Natomiast jeżeli chodzi o odmowę otwarcia zamkniętej rozprawy to Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, że wniosek ten był niezasadny, a przedłożone do wniosku dokumenty nie uzasadniały otwarcia rozprawy.

Wreszcie należy odnieść się do zarzutu naruszenia art.233 § 1 kpc poprzez wadliwe ustalenie poziomu głosów oddanych za uchwałą i w efekcie zarzutu naruszenia art.23 ust.2 ustawy o własności lokali.

Ww. zarzut polega na wadliwym wykorzystaniu do głosowaniu systemu e-kartoteka, w którym jeden link do głosowania odpowiada jednemu lokalowi (oczywiście z odpowiednim poziomem głosów). Co do zasady takie rozwiązanie jest wystarczające, ale może wystąpić sytuacja w której dany lokal jest przedmiotem własności w częściach ułamkowych, a wówczas głos oddany z lokalu wcale nie musi odzwierciedlać woli wszystkich współwłaścicieli danego lokalu, w każdym razie dopóki osoba głosująca nie przedstawi pełnomocnictwa od pozostałych współwłaścicieli.

Taka sytuacja wystąpiła w następujących przypadkach:

- B. K. – $1,7254 - 0,69 = 1,0354$;
- D. G. – $2,553 - 1,2728 = 1,2802$;
- E. S. – $3,6269 - 2,4192 = 1,2077$;
- G. G. – $3,2177 - 2,01 = 1,2077$;
- E. M. i J. M. – $1,117 - 0,3197 = 0,7973$.

Pierwsza wartość to udział głosów przypadający na dany lokal zaliczony jako przypadający na osobę, która głosowała z lokalu; druga wartość to rzeczywisty udział przypadający osobie, która głosowała z lokalu; wreszcie trzecia wartość to skala zawyżenia poziomu głosów - łącznie 5,5283%.

Istotnie, należy zgodzić się z powódką, że w takich sytuacjach wspólnota powinna albo udostępnić osobne linki poszczególnym współwłaścicielom danego lokalu albo zadbać, aby osoby głosujące z lokalu przedstawiły pełnomocnictwa od współwłaścicieli. Rzecz w tym, że ww. zawyżenie nie miało wpływu na wynik głosowania, ponieważ $59,49 - 5,5283 = 53,9617\%$ głosów oddanych za uchwałą.

W rezultacie prawidłowo Sąd Okręgowy uznał, że uchwała została podjęta, a zatem brak jest podstaw do ustalenia jej nieistnienia, a jednocześnie nie spełniły się przesłanki uchylenia ww. uchwały z art.25 ust.1 ustawy o własności lokali.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art.385 kpc oddalił apelację powódki jako bezzasadną.

Sąd Apelacyjny orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art.98 § 1 i 3 kpc i art.391 § 1 kpc oraz § 8 ust.1 pkt 1 w związku z § 10 ust.1 pkt 2 w związku z § 20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz.U. z 2015 r., poz.1800 ze zm.).