

Sygn. akt I ACa 501/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący : SSA Dariusz Limiera

Sędziowie : SA Dorota Ochalska - Gola

SO del. Krzysztof Wójcik (spr.)

Protokolant: stażysta Iga Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2015 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **J. A.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej ABC 2002 nieruchomości przy ul. (...) w M.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku

z dnia 23 grudnia 2014 r. sygn. akt I C 908/13

I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący:

„1. uchyła uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej ABC 2002 nieruchomości przy ul. (...) w M. nr 3/13 z dnia 6 marca 2013 roku;

2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej ABC 2002 nieruchomości przy ul. (...) w M. na rzecz J. A. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.”;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej ABC 2002 nieruchomości przy ul. (...) w M. na rzecz J. A. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 501/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 23 grudnia 2014r. Sąd Okręgowy w Płocku oddalił powództwo J. A. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ABC 2002 przy ul. (...) w M. o uchylenie uchwały nr 3/13 z dnia 6 marca 2013r.

Sąd Okręgowy podejmując powyższy wyrok ustalił następujący stan faktyczny:

Powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ABC 2002 przy ul. (...) w M.. Wspólnota w Regulaminie ustaliła, iż uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, które liczone są wielkością udziałów (art. 5 ust. 4). Jeżeli uchwała podjęta zgodnie z ust. 4 będzie dotyczyła, żeby w danej sprawie głosować - jeden głos na jednego właściciela - uchwały będą zapadać w ten sposób (art. 5 ust. 4.1). Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, przy obecności co najmniej połowy współwłaścicieli uprawnionych do głosowania (art. 5 ust. 5). Natomiast, zgodnie

z art. 5 ust. 9 każdy współwłaściciel powinien zostać poinformowany przynajmniej na tydzień przed planowanym terminem zebrania; dodatkowo należy podać planowany porządek obrad (k.77-87).

W dniu 1 grudnia 2004r. Wspólnota Mieszkaniowa ABC - 2002 w M. przy Osiedlu (...) podjęła uchwałę nr 8 w sprawie sposobu powiadamiania o terminach zebrań. Zgodnie z nią ustalono, iż powiadamianie o terminie zebrań odbywać się będzie poprzez wkładanie zawiadomień o zebraniach wspólnoty do skrzynek na listy, co najmniej 7 dni przed zebraniem.

W dniu 6 marca 2013r. odbyło się zebranie członków pozwanej Wspólnoty. Powód w nim nie brał udziału. Na zebraniu podjęto uchwałę nr 3/13, w której właściciele lokali nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) wybrali nowy Zarząd wspólnoty na rok 2013 w osobach: W. D., W. J., D. P.. Za przyjęciem uchwały głosowało 14 członków, wstrzymał się 1 członek. Nikt nie głosował przeciw. W głosowaniu nie wzięło udziału 5 członków wspólnoty: K. Z. ((...)), powód J. A. ((...)), B. K. ((...)), W. W. ((...)), F. P. ((...)). Głosowanie odbyło się na zebraniu w dniu 6 marca 2013r. oraz poprzez uzupełnienie w tym dniu głosów metodą indywidualnego ich zbierania. Członkowie - 17 właściciele zostało zawiadomionych o zwołanym zebraniu w dniu 26 lutego 2013r., co potwierdzili podpisami na liście potwierdzeń zaproszeń na zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej ABC 2002. Dwaj członkowie, tj. powód oraz F. P., nie potwierdzili otrzymania zawiadomienia, które im pozostawiono. Jednemu z właścicieli zawiadomienie przesłano listem poleconym w dniu 23 lutego 2013r. Do zawiadomień dołączono pakiety obejmujące porządek obrad. Za wyborem nowego Zarządu głosy oddała większość właścicieli liczona według wielkości udziałów. Przy czym zastosowano metodę „jeden właściciel - jeden głos”.

Na gruncie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że powództwo o uchylenie uchwały nr 3/13 w przedmiocie wyboru członków Zarządu na 2013r. jest niezasadne. Sąd przyznał, że przedmiotowa uchwała została podjęta z naruszeniem art. 23 ust 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. w zakresie zastosowanych zasad głosowania oraz art. 23 ust. 3 tej ustawy w zakresie powiadomienia o jej treści. Pozostałe zarzuty formalne powoda uznał za nietrafne.

Sąd pierwszej instancji uznał w tym stanie rzeczy, że brak jest podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały. Wskazał, że w dotychczasowym orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, że niezgodność uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne skierowane przeciwko treści uchwały, jak i zarzuty formalne. Jednakże zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

Sąd Okręgowy wskazał, że uchwały wspólnoty mieszkaniowej są podejmowane większością głosów liczoną według wielkości udziałów. Od tej reguły ustawa ustanawia wyjątek, jeżeli wcześniej została zawarta umowa lub podjęta uchwała o głosowaniu w określonej sprawie na zasadzie „jeden właściciel - jeden głos”. Jednak taka uchwała musi być podjęta w sposób normalny, większością udziałów w danej nieruchomości wspólnej. Tymczasem w protokole zebrania członków Wspólnoty z dnia 6 marca 2013r. określono jedynie ilość głosów oddanych za danym rozwiązaniem (wyborem członków Zarządu), bez podania jaką łączną ilość udziałów te głosy reprezentują. Wynika z tego, iż głosowano według formuły „jeden właściciel (współwłaściciel) - jeden głos”. Jednocześnie ze wskazanego protokołu nie wynika, by taki sposób głosowania wynikał z wcześniej podjętej uchwały lub umowy dotyczącej głosowania w przedmiocie wyboru Zarządu na 2013r. Pozwana nie przedstawiła takich dokumentów. Natomiast złożony przez pozwaną Regulamin powiela uregulowanie wynikające z art. 23 ust. 2 u.w.l. w art. 5 ust. 4 oraz ust. 4.1. Nadto uchwała została podjęta zgodnie z art. 23 ust. 1 u.w.l., mianowicie na skutek głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Takie zbieranie głosów odpowiadało prawu. W tym zakresie zarzuty powoda Sąd uznał za bezpodstawne. Jednakże doszło do naruszenia prawa powoda, gdyż wbrew art. 23 ust. 3 u.w.l., o treści uchwały podjętej w tym trybie, nie został on powiadomiony na piśmie. To naruszenie, zdaniem Sądu nie miało jednak i nie mogło mieć jednak wpływu na treść uchwały, ponieważ powstało po jej podjęciu. Ponadto, prawa powoda nie zostały naruszone, gdyż pomimo braku powiadomienia o treści uchwały zaskarżył ją w terminie.

Z kolei sposób zwołania zebrania i zawiadomienia członków wspólnoty o zebraniu były, w ocenie Sądu, przeprowadzone prawidłowo. Odpowiadały wymogom art. 32 ust. 1 u.w.l., oraz zasadom określonym przez Wspólnotę w uchwale nr 8 dotyczącej doręczania zawiadomień. Mianowicie, informacje o zebraniu i jego przedmiocie były doręczone członkom wspólnoty co najmniej 7 dni przed jego terminem, co większość potwierdziła podpisami na liście.

Za niezasadne Sąd uznał również zarzuty powoda dotyczące formy sporządzonego z zebrania protokołu, bowiem ustawa o własności lokali oraz obowiązujący we Wspólnocie Regulamin nie precyzują wymogów dotyczących tej kwestii.

Sąd pierwszej instancji wywiódł, że błędny sposób głosowania przez członków Wspólnoty nie wpłynął na jej treść. Jak bowiem wynika z protokołu, głosów za przedmiotową uchwałą było 14. Jeden członek wspólnoty wstrzymał się od głosu. Nikt nie głosował przeciw. Natomiast w głosowaniu nie wzięło udziału 5 członków wspólnoty: K. Z. ((...)), J. A. ((...)), B. K. ((...)), W. W. ((...)), F. P. ((...)). Łączna liczba ich udziałów wynosiła (...). Przyjmując, iż osoba biorąca udział w głosowaniu i wstrzymująca się mogła mieć największą liczbę udziałów do (...), łącznie oddane głosy „za” miały udziały w wysokości nie mniejszej niż (...) (tj. (...)). Uchwała zatem zapadła większością głosów właścicieli lokali, liczoną także według wielkości udziałów.

Sąd Okręgowy podkreślił ponadto, że powód nie wykazał, iż w chwili podejmowania uchwały J. K. (1) nie był uprawniony do głosowania.

Reasumując, Sąd Okręgowy stwierdził, że istotne jest to, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu, osiągnięty został cel, którego realizacji one służą. W rozpoznawanej zaś sprawie powód nie wykazał, aby wskazane uchybienia formalne mogły mieć wpływ na treść zaskarżonej uchwały. Należy więc dać pierwszeństwo woli członków Wspólnoty, którzy dokonali wyboru Zarządu na 2013r. podejmując uchwałę nr 3/13.

Odnosząc się następnie do zarzutów merytorycznych podniesionych przez powoda Sąd wskazał, że uchwała o wyborze członków Zarządu na 2013r. ze swej istoty nie może być uznana za sprzeczną z prawem materialnym: uchwała taka jest wyrazem suwerennej woli większości członków Wspólnoty, co do wyboru członków Zarządu na dany okres ich działania. Zarzuty podnoszone przez powoda dotyczyły osobistych ataków na nowych członków Zarządu i były subiektywną oceną ich charakterów oraz przymiotów moralnych. Natomiast negatywna ocena ich pracy wynika z konfliktu interesów powoda z interesem całej Wspólnoty. Jak wykazało głosowanie, takiej oceny nie podzielają pozostali członkowie Wspólnoty. Odmienne, w stosunku do Wspólnoty, poglądy powoda na temat sposobu zarządzania Wspólnotą nie mogą stanowić podstawy do uznania, że uchwała jest spreczna z prawem, ani też za naruszającą indywidualny interes właściciela lokalu (który nie akceptuje całokształtu działań Zarządu). Powód, będąc w mniejszości, winien uszanować stanowisko wyrażone przez wspólnotę w uchwale oraz jej zaufanie do wybranych członków Zarządu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy oddalił powództwo, zaś o kosztach procesu orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku w całości wniósł powód, zarzucając mu:

1) obrazę przepisów prawa materialnego w postaci naruszenia:

a. art. 25 ust. 1 Ustawy o własności lokali przez uznanie, że wybór zarządu w składzie wskazanym w uchwale 3/13 z dnia 6 marca 2013 r. nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz indywidualnego interesu powoda, jak również przez uznanie, że uchwała 3/13 z dnia 6 marca 2013 r. jest zgodna z prawem,

b. art. 32 ust. 1 oraz art. 23 ust. 3 Ustawy o własności lokali przez uznanie, że niepowiadomienie powoda o zebraniu oraz o treści podjętej uchwały w żaden sposób nie rzutuje na jej nieważność,

c. art. 23 ust. 2 Ustawy o własności lokali przez uznanie, że stosowanie metody „jeden właściciel - jeden głos” w przypadku braku uprzedniej uchwały przyjmującej tę metodę głosowania pozostaje bez wpływu na zgodność z prawem zaskarżonej uchwały,

2) obrazę przepisów postępowania, mającą istotny wpływ na wynik sprawy w postaci naruszenia:

a. art. 49 Kodeksu postępowania cywilnego poprzez niewyłączenie sędziego Agnieszki Bilkiewicz od rozpoznawania niniejszej sprawy, mimo że zachodziły okoliczności uzasadniające jej wyłączenie;

b. art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 227 przez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów w szczególności przez nieuzasadnione oddalenie wniosków dowodowych powoda z dnia 15 grudnia 2014 r. oraz 12 grudnia 2013 r. wyrażające się w uznaniu przez Sąd, iż okoliczności te nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości; względnie o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Strona pozwana nie zajęła stanowiska w przedmiocie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelację należało uznać za zasadną.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że trafnie zarzucił apelujący błędne ustalenie przez Sąd Okręgowy, iż powód został zawiadomiony o zwołaniu zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej na dzień 6 marca 2013r. Bezspornie brak jest podpisu powoda na „Liście potwierdzeń zaproszeń” (k.65). Znajduje się na niej przy nazwisku powoda anonimowa adnotacja, że „dostarczono 26.II.2013 godz.11.20”. Powód zaprzeczył, że takie zawiadomienie otrzymał, także poprzez umieszczenie go w jego skrzynce na listy, pozwana zaś nie przedstawiła na tą okoliczność innych dowodów. Sąd Okręgowy uznał jednak twierdzenia pozwanej za wiarygodne i ustalił stan faktyczny zgodnie z jej stanowiskiem. Należy uznać, iż doszło w ten sposób do naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów, wynikającej z art. 233 § 1 k.p.c. W sytuacji bowiem gdy powód zaprzeczył, iż otrzymał zaproszenie na przedmiotowe zebranie, brak było w materiale sprawy dowodu do ustalenia okoliczności przeciwnej. To pozwaną wspólnotę obciążał ciężar udowodnienia tej okoliczności, jako okoliczności pozytywnej. Powód nie musiał udowadniać, iż nie otrzymał zaproszenia, wystarczające było jego twierdzenie w tym zakresie. Pozwana wspólnota winna była wykazać, że dopełnione zostały przez nią ustawowe i regulaminowe obowiązki w zakresie powiadomienia wszystkich członków wspólnoty o zebraniu, w tym także powoda. Tymczasem pozwana nie zaoferowała żadnych dowodów na tą okoliczność, ani w postaci dokumentu, ani osobowych środków dowodowych. W takim razie ustalenie przez Sąd Okręgowy, iż powód został powiadomiony o zebraniu było dowolne, nie znajdujące oparcia w materiale dowodowym sprawy.

Jest zaś oczywiste, że brak powiadomienia powoda o zebraniu wspólnoty stanowi takie naruszenie prawa, w szczególności art. 32 ustawy o własności lokali, które mogło mieć istotny wpływ na treść podjętych uchwał. Nie chodzi przy tym wyłącznie o możliwość wzięcia przez powoda udziału w głosowaniu, ponieważ jego ewentualny głos przeciwko uchwale być nie może nie wpłynąłby na ostateczny wynik głosowania. Jednakże, jak słusznie podniósł powód w apelacji, wiedząc o zebraniu, mógłby na nim przedstawić swoje stanowisko co do kandydatów do zarządu, mógłby też przedstawić własnych kontrkandydatów. Nie sposób zaś obecnie przesądzić, czy nie wpłynęłoby to na wynik podjętych uchwał.

Błędnie również uznał Sąd pierwszej instancji, że to powoda obciążał ciężar udowodnienia, że osoba o nazwisku J. K. (1) nie była uprawniona do głosowania. Jak bowiem wynika z takich dokumentów załączonych do akt sprawy, jak: Uchwała o ustanowieniu wspólnoty mieszkaniowej lokali położonych w M. przy ul. (...) – Zespól (...) z dnia 14.01.2003r. (k.72) czy Wykaz właścicieli budynków na dzień powołania Wspólnoty (k.74), wśród członków wspólnoty nie znajduje się osoba o tym nazwisku. W dokumentach tych jest za to wymieniona osoba o nazwisku J. K. (2) oraz J. K. (2). W takim razie to pozwana powinna ewentualnie wykazać, że osoba o nazwisku J. K. (1) jest obecnie członkiem

wspólnoty i był uprawniony do udziału w zebraniu i do głosowania – w sytuacji, gdy powód zgłosił w niniejszym procesie zarzut w tym przedmiocie. Pozwana tego nie wykazała, zatem należy uznać, że w zebraniu brała udział, także uczestnicząc w głosowaniu, osoba nieuprawniona.

Wątpliwości również budzi to, iloma głosami została podjęta przedmiotowa uchwała. Z protokołu wynika bowiem, że uchwałę podjęto jednogłośnie, na co wskazuje zapis „przyjęte 100% głosów” (k.70). Z kolei z treści uchwały nr 3/14, przedstawionej przez pozwanego wynika, że za przyjęciem uchwały głosowało 14 członków, zaś 1 członek wstrzymał się od głosu (k.64). Nie wskazano przy tym, ile udziałów reprezentował ów głos wstrzymujący się od głosu. Wynikało to zapewne z tego, że wadliwie przyjęto sposób liczenia głosów: 1 członek = 1 głos. Sąd Okręgowy obliczył, że uchwała i tak zostałaby podjęta, nawet gdyby ów głos wstrzymujący reprezentował największy z udziałów w nieruchomości wspólnej. Są to jednak już pewnego rodzaju spekulacje, zważywszy, że należałoby przecież odliczyć także głos osoby o nazwisku J. K. (1).

Biorąc pod uwagę wymienione wyżej naruszenia przepisów postępowania przy podjęciu zaskarżonej uchwały oraz dodając do tego naruszenia już stwierdzone przez Sąd Okręgowy, tj. głosowanie z naruszeniem art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali (czyli bez zastosowania liczenia głosów właścicieli lokali według wielkości udziałów) oraz niepowiadomienie powoda o treści uchwały, sprzeczne z art. 23 ust.3 ustawy, muszą prowadzić do wniosku, że mogły one (zwłaszcza biorąc pod uwagę ilość tych naruszeń) mieć istotny wpływ na treść podjętej uchwały. W myśl 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. W doktrynie i orzecznictwie powszechnie przyjęty jest pogląd, że niezgodność uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne skierowane przeciwko treści uchwały, jak i zarzuty formalne. Zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z 17.01.2013r., I ACa 786/12, L.). Jak wyżej stwierdzono – w niniejszej sprawie wadliwość formalne przy podejmowaniu skarżonej uchwały, zwłaszcza ich nasilenie i ilość dają podstawę do stwierdzenia, że powództwo oparte na tej podstawie było uzasadnione.

Trafnie natomiast ocenił Sąd Okręgowy zarzuty merytoryczne powoda co do uchwały nr 3/13, a sprowadzające się do negatywnej oceny cech osobistych nowo wybranych członków zarządu. Konflikty powoda z zarządem wspólnoty nie mogą stanowić dostatecznej podstawy do stwierdzenia, iż wybór tych osób w skład zarządu wspólnoty narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną czy interesy powoda. Naruszanie indywidualnego interesu członka wspólnoty z punktu widzenia przepisu art. 25 ust. 1 ustawy należy oceniać w sposób obiektywny, z uwzględnieniem interesu pozostałych członków wspólnoty. Nie ma potrzeby dalszego analizowania zarzutów merytorycznych powoda przeciwko uchwale, ponieważ zasadność zarzutów formalnych skutkuje koniecznością uchylenia uchwały, niezależnie od oceny pozostałych zarzutów.

Dla porządku należy również dodać, że dla oceny apelacji nie mogły mieć znaczenia zarzuty odnoszące się do osoby sędziego Sądu Okręgowego w Płocku A. B.. Wniosek powoda o wyłączenie sędziego został bowiem wcześniej prawomocnie rozstrzygnięty w toku procesu, a mianowicie został oddalony.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej ABC 2002 przy ul. (...) w M. o uchylenie uchwały nr 3/13 z dnia 6 marca 2013r. W konsekwencji, na podstawie art. 98 k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c. należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda koszty procesu w łącznej kwocie 270 zł, na którą złożyły się kwoty: 200 zł – opłata sądowa od pozwu, 30 zł – opłata sądowa od zażalenia, 40 zł – opłata sądowa od zażalenia).

Także w oparciu o przepis art. 98 k.p.c. należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda kwotę 200 zł (uiszczoną jako opłata sądowa od apelacji) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.