

Sygn. akt I ACa 1628/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Bohun (spr.)
Sędziowie:	SSA Tadeusz Nowakowski SSA Beata Wolfke - Kobzar
Protokolant:	Marta Perucka

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **Z. W.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) i R. W.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze

z dnia 24 października 2013 r. sygn. akt I C 398/13

**oddala apelację.**

### UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze oddalił powództwo Z. W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej

w m. (...) i przeciwko R. W. o uchylenie uchwały właścicieli

nr (...) z dnia 29.01.2013 r. oraz zasądził od powódki na rzecz każdej

z pozwanych koszty procesu (odpowiednio 180 zł i 197 zł).

Istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd Okręgowy, przedstawiały się następująco.

Nieruchomość położona w (...) w gminie M. składa

się z 17 lokali. Powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...). W skład zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej wchodzi A. J., A. K.

i B. K..

W dniu 29.01.2013 r. uchwałą nr (...), właściciele uchwalili, poczynawszy od 01.02.2013 r., ponoszenie miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnej w postaci opłaty na koszt zarządu nieruchomością wspólną 0,40 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie, wynagrodzenie administratora na 0,45 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie i opłaty na koszty remontu na 1,20 zł/m<sup>2</sup> miesięcznie.

Uchwałą podjęto na zebraniu wspólnoty w dniu 29.01.2013 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za przyjęciem uchwały zagłosowało 9 właścicieli lokali, których udziały stanowiły 57,50% sumy wszystkich udziałów. Przeciwko uchwale zagłosowała powódka (4 %), a głosów wstrzymujących się nie było.

Uchwałą numer (...) właściciele lokali uchwalili powierzenie obowiązków administratora nieruchomości wspólnej pozwanej R. W., zobowiązując zarząd do podpisania stosownej umowy.

Stawki wynagrodzenia administratorów kształtują się na poziomie od 0,35-0,60 zł/m<sup>2</sup>.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo podlegało oddaleniu – w stosunku do pozwanej ad. 1 z uwagi na brak podstaw do uchylenia uchwały, określonych w przepisie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali, w stosunku do pozwanej ad. 2 – z uwagi na brak jej legitymacji biernej.

Odnosząc się do zarzutów, podniesionych przez powódkę na poparcie jej twierdzeń o istnieniu przesłanek uchylenia uchwały, Sąd Okręgowy uznał, że:

- kognicja Sądu ograniczyła się do zbadania wyłącznie uchwały nr (...) z dnia 29.01.2013 r.;
- uchwała mogła zapaść bez zgody wszystkich właścicieli – wystarczające było uzyskanie większości głosów, co miało miejsce;
- uchwała spełniała wymogi formalne;
- uchwała nie naruszała zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż określone w niej stawki opłat za zarządzanie nieruchomością wspólną odpowiadały cenom lokalnym.

Koszty procesu należały się wygrywającym pozwanym w oparciu o przepis art. 98 § 1 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację wywiodła powódka, domagając się jego zmiany przez uchylenie zaskarżonej uchwały. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła prowadzenie procesu w sposób nieobiektywny, naruszający prawa powódki i nieuwzględniający jej interesów oraz wadliwych działań pozwanej ad. 2, naruszenie przepisów art. 199 k.c. przez ich niezastosowanie, art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przez jego błędną wykładnię, jak również przepisu art. 102 k.p.c. przez jego niezastosowanie.

**Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd Okręgowy i zważył, co następuje:**

Apelacja podlegała oddaleniu jako pozbawiona uzasadnionych podstaw.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do dokonania oceny dowodów odmiennej niż ta, którą przedstawił Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. W szczególności należało zaakcentować, że Sąd pierwszej instancji prawidłowo określił zakres własnej kognicji i przez to zakres postępowania dowodowego, wskazując, że ogranicza się ono do przeprowadzenia dowodów tylko na te okoliczności, które ściśle związane były z podstawą faktyczną żądania pozwu, tj. z tymi zarzutami, które dotyczyły prawidłowości podjęcia zaskarżonej uchwały oraz jej wpływu na zarządzanie nieruchomością wspólną i na interesy powódki. Wobec konsekwentnie prezentowanej przez powódkę postawy, należało zaakcentować, że obecny proces miał na celu kontrolę jedynie uchwały nr (...)

z dnia 29.01.2013 r. nie zaś dokonanie ogólnej (zbiorczej) oceny pracy administratora, jego profesjonalizmu, a także – relacji wewnątrzspółnotowych oraz sposobu odnoszenia się do powódki. Wyrażnego zaznaczenia wymagało przy tym – wobec zarzutów wyartykułowanych w uzasadnieniu apelacji – że Sąd Okręgowy odmówił rozpoznania tylko tych zarzutów, podniesionych przez powódkę, które nie miały związku z zaskarżoną uchwałą, a dotyczyły uchwał z 2011 r. Wobec braku skutecznego zaskarżenia uchwał poprzedzających podjęcie uchwały nr (...) z dnia 29.01.2013 r. (w szczególności tych o wyborze zarządu oraz powierzeniu pozwanej ad. 2 administrowania nieruchomością wspólną) należało też podkreślić, że uchwały te funkcjonują w obrocie prawnym i wspólnota może się na nie skutecznie powoływać – tak wobec powódki, jak i wobec podmiotów trzecich oraz organów i instytucji. Obszerne dywagacje, zawarte w uzasadnieniu apelacji, wskazujące na błędne zrównywanie przez powódkę pojęć zarządu w ujęciu podmiotowym i zarządu w ujęciu funkcjonalnym, nie mogły ukierunkować postępowania w sposób oczekiwany przez powódkę i doprowadzić do nieuprawnionego rozszerzenia procesu pod względem przedmiotowym.

Powódka, poza obszernie przedstawionymi zastrzeżeniami, dotyczącymi funkcjonowania wspólnoty oraz kompetencji, predyspozycji i cech pozwanej ad. 2, nie przedstawiła jakiegokolwiek merytorycznej polemiki z dokonaną przez Sąd Okręgowy oceną dowodów i poczynionymi na jej podstawie ustaleniami faktycznymi. Sam zaś brak zgody powódki, nawet wyrażany konsekwentnie i kategorycznie, na przyjęty wola właścicieli sposób zarządzania nieruchomością wspólną i jego realizację, nie prowadził w sposób automatyczny do przypisania Sądowi błędów proceduralnych i logicznych, na które wskazywała powódka. Nie dowodził też braku obiektywizmu Sądu. W tej sytuacji Sąd Apelacyjny zaakceptował w całości ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjął je za własne, czyniąc je podstawą swego rozstrzygnięcia.

W poprawnie ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy nie dopuścił się naruszenia przepisów prawa materialnego.

Za nieporozumienie należało uznać konsekwentne odwoływanie się przez powódkę do przepisów art. 199 k.c. Zgodnie bowiem z przepisem art. 19 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903), jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Oznacza to, że przepisy art. 195 – 221 k.c. (w tym powoływane przez powódkę przepisy art. 199 k.c., wymagające zgody wszystkich właścicieli na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu) mają zastosowanie tylko do tzw. małych wspólnot mieszkaniowych, o których mowa w przepisie art. 19 ustawy o własności lokali. Strona pozwana ad. 2 jest natomiast tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową (17 lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych), w związku z czym zarządzanie nieruchomością wspólną odbywa się w niej według przepisów art. 18 – 33 ustawy o własności lokali, co w szczególności dotyczy sposobu podejmowania decyzji. Zgodnie z przepisem art. 23 ust. 2 ustawy, o której mowa, uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Wobec braku zaistnienia powołanych wyłączeń, głosowanie nad zaskarżoną uchwałą odbywało się udziałami i pozwoliło na uzyskanie większości niezbędnej do podjęcia uchwały. Sprzeciw powódki, wobec jej niewielkiego udziału w nieruchomości wspólnej oraz wobec akceptacji dla uchwały pozostałych właścicieli, biorących udział w głosowaniu, pozbawiony był w tej sytuacji znaczenia proceduralnego, tj. nie mógł wywrzeć wpływu na byt uchwały.

Nieuprawniony pozostawał zatem wniosek powódki o nieistnieniu uchwały.

Na marginesie należało tylko zaznaczyć, że gdyby uchwała w istocie nie istniała, powództwo o jej uchylenie a priori podlegałoby oddaleniu – nie można bowiem uchylić uchwały, która nie istnieje.

Nie sposób było też zaakceptować zastrzeżeń apelującej, dotyczących redakcji zaskarżonej uchwały. Wszystkie ujęte w niej kwestie przekraczały zakres zwykłego zarządu (wyliczenie zawarte w przepisie art. 22 ust. 3 ustawy o własności lokali ma charakter jedynie przykładowy), w związku z czym wymagały uchwały właścicieli, która została podjęta. Nie było przy tym przeszkód, by w jednym głosowaniu nad jedną uchwałą rozstrzygnąć o wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, o wysokości wynagrodzenia administratora oraz o wysokości zaliczek na fundusz remontowy. Kwestie te pozostawały bowiem w związku przedmiotowym, nadto – wobec wyraźnego ich wyodrębnienia i osobnego wskazania obciążeń finansowych, związanych z każdą z nich – nie pozostawiały wątpliwości co do ich treści, umożliwiając właścicielom podjęcie swobodnej, przemyślanej decyzji, dotyczącej głosowania nad projektem uchwały.

Na uwzględnienie nie zasługiwały też zarzuty powódki, dotyczące braku poinformowania jej o treści uchwały – skoro powódka zaskarżyła w ustawowym terminie sporną uchwałę, a nadto podjęła z nią obszerną polemikę, to kwestia ewentualnych uchybień formalnych, mających nastąpić po podjęciu uchwały, traciła na znaczeniu.

Wobec powyższego należało zgodzić się z Sądem Okręgowym co do tego, że nie istniały podstawy do uwzględnienia powództwa. W stosunku do pozwanej ad. 2, jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy, podlegało ono oddaleniu z uwagi na brak legitymacji biernej pozwanej (będącej administratorem nieruchomości wspólnej w pozwanej wspólnotie mieszkaniowej), a zarzuty powódki, dotyczące osobowości, kwalifikacji i umiejętności pozwanej ad. 2, nie podlegały analizie.

W stosunku do pozwanej ad. 1 nie zaistniały podstawy do uchylenia uchwały, o których mowa w przepisie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Powódka swą argumentację – rozpatrywaną w takim zakresie, w jakim bezpośrednio odnosiła

się ona do uchwały nr (...) – ograniczyła w zasadzie do dwóch kwestii: niezadowolenia ze sposobu administrowania przez pozwaną ad. 2 nieruchomością wspólną, a także do zainicjowania przez pozwaną ad. 2 procedury, zmierzającej do podjęcia uchwały o podwyższeniu wynagrodzenia za administrowanie nieruchomością wspólną. Co do pierwszej ze wskazanych kwestii, należało podkreślić, że strona pozwana nadal jest związana z pozwaną ad. 2 umową w przedmiocie administrowania nieruchomością wspólną, zatem pozwana ad. 2 ma prawo do wynagrodzenia. Nie ma przy tym przeszkód, by wystąpiła z propozycją jego podwyższenia. Skoro propozycja taka została zaakceptowana przez wymaganą ustawowo większość właścicieli, skutkując podjęciem uchwały w tym przedmiocie, nie było podstaw do upatrywania w zaskarżonej uchwale naruszenia zasad prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną lub indywidualnych interesów powódki, zwłaszcza, że przyjęte stawki nie odbiegają w żaden sposób od średnich cen na rynku lokalnym.

Sąd Apelacyjny nie znalazł też podstaw do zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu i do rozliczenia ich w oparciu o przepis art. 102 k.p.c. Sama trudna sytuacja materialna powódki, na którą się powołała, jak słusznie zauważył Sąd pierwszej instancji, nie uzasadniała odstąpienia od obciążania powódki kosztami przegranego przez nią procesu. Takiego prawa nie dawało również uzyskanie przez powódkę zwolnienia od kosztów sądowych (art. 108 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, j.t. Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594). Powódka nie mogła się też skutecznie domagać odstąpienia od obciążenia jej kosztami procesu z uwagi na treść orzeczeń o kosztach procesu, wydanych w stosunku

do niej w innych sprawach, gdyż w każdej sprawie Sąd ocenia indywidualnie,

czy w stosunku do strony przegrywającej powinien zastosować przepis art. 102 k.p.c. Strona pozwana ad. 1 poniosła koszty związane z udziałem w procesie i były

to koszty celowe w rozumieniu przepisu art. 98 § 1 k.p.c., zatem podlegające zwrotowi – bez względu na to, co powódka sądzi o osobach reprezentujących wspólnotę mieszkaniową. Konieczność zwrotu kosztów procesu pozwanej ad. 2 nie mogła budzić jakichkolwiek wątpliwości. Pozwana ad. 2 w sposób oczywisty

nie miała legitymacji biernej w niniejszym procesie, a do udziału w nim została zmuszona na skutek działań powódki. W tej sytuacji powódka musi zwrócić pozwanej ad. 2 poniesione przez nią koszty procesu. Nie miała przy tym racji powódka, wskazując, że zbędny udział pozwanej ad. 2 w procesie stanowił konsekwencję błędu Sądu pierwszej instancji. Powódka samodzielnie określiła strony pozwane, a w toku procesu – mimo takiej możliwości – nie cofnęła powództwa wobec pozwanej ad. 2. Nie można było zgodzić się z powódką co do tego, że Sąd miał podjąć decyzję za powódkę – Sąd bowiem nie może dokonywać za stronę czynności dyspozytywnych, do których zaliczyć należy cofnięcie powództwa.

Reasumując – brak było w sprawie do rozliczenia kosztów procesu w oparciu o przepis art. 102 k.p.c.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki jako bezzasadną (art. 385 k.p.c.).

**KP**