

Sygn. akt I ACa 288/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska
Sędziowie:	SA Marta Sawicka (spr.) SA Agnieszka Sołtyka
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. M. (1), M. M. i (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 22 lutego 2013 r., sygn. akt I C 1007/12

oddala apelację

M. Sawicka W. Kaźmierska A. Sołtyka

Sygn. akt I ACa 288/13

UZASADNIENIE

A. M. (1), (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wnieśli powództwo przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S., którym domagali się uchylenia podjętej przez pozwaną w dniu 8 sierpnia 2012 r. uchwały nr (...) Ponadto powodowie wnieśli o obciążenie zarządu pozwanej wspólnoty kosztami ogłoszeń w prasie lokalnej oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są właścicielami lokali nr (...), znajdujących się w budynku przy ul. (...) w S. i łącznie posiadają w nieruchomości wspólnej udziały wynoszące (...) części. Pozostałe lokale należą do (...) spółki z o.o. w S., która jest jednocześnie zarządem wspólnoty i zarządcą nieruchomości wspólnej. W dniu 8 sierpnia 2012 r. przeprowadzono głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałą nr (...) w sprawie wyboru nowego zarządu oraz odwołania z dniem 31 sierpnia 2012 r. dotychczasowego zarządu. Powodowie podali, że powyższa

uchwała została podjęta w sposób niezgodny z przepisami ustawy o własności lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza ich interesy. Większościowy członek wspólnoty mieszkaniowej głosował bowiem nad przedmiotową uchwałą samodzielnie, nie informując powodów ani o projekcie uchwały, ani o możliwości głosowania nad nią, uniemożliwiając powodom zgłoszenie żądania głosowania według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos. Powodowie podnieśli, że gdyby znali treść uchwały nr (...), skorzystaliby z wyżej wskazanego sposobu głosowania i uchwała ta nie zostałaby podjęta.

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w S. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powodów solidarnie kosztów procesu. Pozwana podniosła, że podjęcie zaskarżonej uchwały odbyło się zgodnie z postanowieniami poprzednich uchwał, na podstawie których zobowiązano zarząd wspólnoty do ogłoszenia konkursu na wyłonienie nowego zarządcy (uchwały nr (...) i (...) z dnia 30 marca 2012 r.). Pozwana podała, że w dniu 11 lipca 2012 r. na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej, właściciele lokali zobowiązali się do dnia 31 lipca 2012 r. ustalić kryteria wyboru nowego zarządcy lub zarządu pozwanej. W dniu 13 lipca 2012 r. pozwana przesłała w formie e-mailowej powodom projekt tychże kryteriów, a ponieważ powodowie nie odnieśli się do niego, w dniu 8 sierpnia 2012 r. przeprowadzono głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów. W odpowiedzi na ogłoszenie pozwanej o naborze ofert na sprawowanie zarządu nieruchomością wpłynęła jedna oferta spełniająca wszystkie kryteria zawarte w zaskarżonej uchwale. Jednak z winy powodów, którzy zagłosowali przeciwko uchwale nr (...), nie nastąpiła zmiana zarządu na (...) spółkę z o.o. w S.. Pozwana zarzuciła, że powodowie nie uzasadnili swoich twierdzeń, iż sporna uchwała została podjęta w sposób niezgodny z przepisami ustawy o własności lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza ich interesy, zaś w ocenie pozwanej powyższe przesłanki uchylenia uchwały nie wystąpiły. W szczególności powodowie nie mogą być pewni, czy na chwilę podejmowania spornej uchwały skorzystaliby z uprawnienia wynikającego z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, skoro nie udzielili decydującej odpowiedzi co do przyjęcia lub odrzucenia kryteriów wyboru nowego zarządu. Pozwana podała, że sporna uchwała dotyka powodów pośrednio i w niewielkim stopniu, gdyż przedmiot uchwały dotyczy kryteriów wyboru nowego zarządu, w dodatku korzystnych dla powodów.

W dalszym toku postępowania, pismami procesowymi z dnia 21 stycznia 2013 r. (k. 94, 124, 154) powodowie A. M. (1), (...) spółka z o.o. w S. podnieśli, że nie mieli żadnej wiedzy o tym, iż konsultacje z nimi zostały przez zarząd przerwane, że istnieje projekt uchwały nr (...) oraz, że głosowanie nad ww. uchwałą zostało przeprowadzone w trybie indywidualnego zbierania głosów. Nadto od roku 2011 wszystkie ważniejsze uchwały były podejmowane przez wspólnotę w trybie art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali. Powodowie wskazali również, że sporna uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesy powodów, gdyż zarząd odwołano przed upływem jego kadencji, na niespełna rok przed wygaśnięciem pozwolenia na przebudowę budynku, w sytuacji zaniechania wykonania koniecznych prac remontowych w budynku o złym stanie technicznym (żaden spośród 9 lokali znajdujących się w budynku nie jest użytkowany), co może skutkować uchycieniem odpowiedzialności obecnego zarządu.

Podczas rozprawy w dniu 18 lutego 2013 r. powodowie częściowo cofnęli pozew i zrzekli się roszczenia dotyczącego kosztów ogłoszeń.

Wyrokiem z dnia 22 lutego 2013 roku uchylił uchwałę nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. z dnia 8 sierpnia 2012 r.; umorzył postępowanie w sprawie o zapłatę; zasądził od pozwanej na rzecz powodów A. M. (1), M. M. i (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwotę łącznie 98 złotych tytułem kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że A. M. (1) i M. M. (2) są właścicielami lokalu nr (...), a (...) spółka z o.o. w S. - lokalu nr (...), znajdujących się w budynku przy ul. (...) w S..

Z własnością lokalu nr (...) związany jest udział w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego gruntu wynoszący (...), zaś z własnością lokalu nr (...) – udział wynoszący (...).

Właścicielem pozostałych lokali znajdujących się w budynku położonym przy ul. (...) w S. jest (...) spółka z o.o. w S..

Uchwałą nr (...) z dnia 14 maja 2003 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. powierzyła zarząd nieruchomością wspólną (...) spółce z o.o. w S..

Uchwałą nr (...) z dnia 30 marca 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. wyraziła zgodę na zmianę trybu głosowania na tryb „jeden właściciel - jeden głos”, nad uchwałą dotyczącą ogłoszenia konkursu na wyłonienie nowego zarządcy nieruchomości.

Uchwałą nr (...) z dnia 30 marca 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. zobowiązała Zarząd Wspólnoty do ogłoszenia konkursu na wyłonienie nowego zarządcy nieruchomości, w celu powierzenia jemu zarządu nieruchomością wspólną w nieprzekraczalnym terminie do 30 kwietnia 2012 r. Zgodnie z ww. uchwałą, ogłoszenie powinno się ukazać w lokalnej prasie - po jednej edycji w wydaniu weekendowym Głosu (...) i Kuriera (...) oraz na stronie internetowej www.bip.scr.pl przez okres nie krótszy niż 30 dni.

Do czasu wybrania nowego zarządcy, zarząd nieruchomością wspólną sprawować miał dotychczasowy zarząd.

Powyższa uchwała została zaskarżona do Sądu przez (...) spółkę z o.o. w S..

W dniu 11 lipca 2012 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S..

Podczas zebrania na żądanie powodów - właścicieli lokali nr (...) ustalono, że głosowanie nad każdą z uchwał poprzedzone zostanie uchwałą wyrażającą zgodę na zmianę trybu głosowania na zgodny z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, czyli według zasady „jeden właściciel - jeden głos”.

Następnie wspólnota podjęła 16 uchwał, z których 8 dotyczyło wyrażenia zgody na głosowanie nad pozostałymi 8 uchwałami według zasady „jeden właściciel - jeden głos”.

W końcowej części zebrania reprezentant (...) spółki z o.o. w S. oświadczył, iż (...) rezygnuje z zarządu nieruchomością wspólną.

W związku z powyższym, właściciele lokali zobowiązali się do dnia 31 lipca 2012 r. zatwierdzić warunki i zasady konkursu, w formie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, na wyłonienie zarządu bądź zarządcy wspólnoty.

Ustalenie kryteriów, jakie musiał spełniać nowy zarządca wspólnoty mieszkaniowej było istotne z uwagi na charakter większościowego członka wspólnoty – (...) spółki z o.o., a ponadto ze względu na konieczność przeprowadzenia gruntownego remontu kamienicy, który mógłby zostać dofinansowany ze środków unijnych. Istotne zatem było, by nowy zarządca był zorientowany w pozyskiwaniu takich funduszy.

W dniu 13 lipca 2012 r. pracownik (...) spółki z o.o. w S. K. M. (1) przesłał spółce z o.o. (...) - pełnomocnikowi A. i M. M. e-maile, zawierające kryteria wyboru zarządcy/zarządu nieruchomością wspólną z prośbą o przedstawienie ewentualnych uwag bądź propozycji dotyczących ww. kryteriów.

Wobec braku reakcji, K. M. (2) ponownie przesłał powodom e-maile, w którym przypomniał o upływającym terminie do ustalenia warunków konkursu na nowego zarządcę bądź zarząd wspólnoty i zwrócił się o wskazanie, czy małżonkowie M. akceptują przedstawione warunki.

W odpowiedzi na powyższe, w dniu 31 lipca 2012 r. A. M. (2) drogą e-mailową poprosił K. M. (2) o więcej czasu na przeanalizowanie zaproponowanych warunków.

(...) spółka z o.o. w S. nie prowadziła korespondencji drogą elektroniczną ze (...) Centrum (...) i nie odpowiadała na wysyłane do niej e-maile.

W dniu 8 sierpnia 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. podjęła w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwałę (...), której treść - w §1 - była następująca:

„Wspólnota Mieszkaniowa J. (...)w S. wyraża zgodę na zbieranie ofert na nowego zarządcę/zarząd nieruchomością wspólną. Ogłoszenie o naborze ofert na nowego zarządcę/zarząd nieruchomością wspólną zostanie opublikowane w prasie lokalnej tj. G. S. oraz K. S., na koszt wspólnoty mieszkaniowej płatny z konta zaliczkowego. Wspólnota jednocześnie ustala następujące kryteria wyboru zarządcy/zarządu:

1. doświadczenie zawodowe minimum pięcioletnie - potwierdzone umowami bądź zleceniami;
2. minimalna liczba zarządzanych wspólnot na moment składania oferty - 20;
3. dysponowanie wykwalifikowaną kadrą - co najmniej dwóch pracowników z licencją zarządcy, wyodrębnione stanowisko obsługi technicznej budynku, działu windykacji, rozliczeń (naliczenia, media, księgowość);
4. względna bliskość siedziby zarządcy;
5. dyspozycyjność - stałe godziny urzędowania;
6. wynagrodzenie na poziomie stawek rynkowych obowiązujących w S..

Jednocześnie Wspólnota ustala, że w przypadku nie wybrania nowego Zarządu dotychczasowy Zarząd w osobie (...) Sp. z o.o. zostaje odwołany z dniem 31 sierpnia 2012 r. i po tym terminie każdemu z właścicieli przysługiwać będzie uprawnienie do wystąpienia do Sądu o ustanowienie zarządcy przymusowego.”

Za przyjęciem powyższej uchwały głosowało tylko (...) spółka z o.o. będące właścicielem lokali, z którymi związane są udziały wynoszące (...).

Powodowie nie głosowali nad ww. uchwałą i nie zażądali głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos.

O podjęciu uchwały powodowie zostali poinformowani pismami z dnia 8 sierpnia 2012 r.

W wykonaniu ww. uchwały, w K. S. z dnia 17 sierpnia 2012 r. i w G. S. z dnia 20 sierpnia 2012 r. ukazały się ogłoszenia o tym, że Wspólnota Mieszkaniowa J. (...) w S. ogłasza nabór do dnia 27 sierpnia 2012 r. ofert na sprawowanie zarządu.

W odpowiedzi na powyższe ogłoszenia, oferty na zarządzanie nieruchomością złożyli(...)spółka z o.o. w S. oraz A. K., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą B. Zarządzenie Nieruchomościami.

Kryteria wskazane w uchwale nr (...) spełniała tylko pierwsza z ww. ofert.

W dniu 31 sierpnia 2012 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S., podczas którego podjęto uchwałę nr (...), w sprawie zmiany trybu głosowania na „jeden właściciel - jeden głos”, nad uchwałą w sprawie zmiany zarządu wspólnoty.

Następnie poddano pod głosowanie uchwałę nr (...), w przedmiocie odwołania (...) spółki z o.o. z funkcji zarządu wspólnoty z dniem 31 sierpnia 2012 r. i powierzenia zarządu z dniem 31 sierpnia 2012r. (...)spółce z o.o. w S..

Powyższa uchwała nie została podjęta z uwagi na to, że A. M. (1), (...) spółka z o.o. w S. zagłosowali przeciwko niej. Powodowie złożyli pisemne uzasadnienie głosowania nad uchwałą (...) jako załącznik do protokołu zebrania. W piśmie tym powodowie wskazali, że głosowali przeciw odwołaniu (...) spółki z o.o. z funkcji zarządu nieruchomością wspólną, gdyż zarząd ten został zobowiązany do realizacji podjętych wcześniej uchwał, kryteria wyboru nowego zarządu/zarządcy nie zostały uzgodnione z członkami wspólnoty, uchwała nr (...) nie zostałaby podjęta, gdyby powodów poinformowano o jej treści i możliwości głosowania nad nią, a tym samym gdyby powodowie mieli możliwość

zażądania głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Ponadto powodowie wskazali, że odwołanie obecnego zarządu musi nastąpić jednocześnie z powołaniem nowego zarządu/zarządcy oraz, że zaniechania obecnego zarządu doprowadziły do sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa użytkowania budynku przy ul. (...) w S..

W dniu 25 czerwca 2010 r. Prezydent Miasta S. wydał pozwolenie na budowę obejmującą rozbudowę, nadbudowę i przebudowę kamienicy mieszkalno-usługowej przy ul. (...) w S., na podstawie projektu dr inż. arch. K. B.. Powyższe prace nigdy nie zostały wykonane.

Po tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd Okręgowy uznał, powództwo okazało się zasadne.

Sąd pierwszej instancji powołując treść art. 25 ust. 1 oraz art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wskazał, że zasadniczy zarzut powodów przeciwko spornej uchwale dotyczył uniemożliwienia powodom skorzystania przez nich z uprawnień przewidzianego w art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali.

Powodowie podnieśli, że gdyby wiedzieli o głosowaniu nad przedmiotową uchwałą, zażądaliby głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, w wyniku czego do podjęcia uchwały nr(...) nie doszłoby.

W ocenie Sądu, uchwała pozwanej wspólnoty nr (...) z dnia 8 sierpnia 2012 r. narusza interesy powodów oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Sąd Okręgowy wskazał, że wbrew stanowisku pozwanej, przedmiotem spornej uchwały nie były jedynie kryteria wyboru nowego zarządu. Z treści § 1 tejże uchwały wynika bowiem, że poza ustaleniem kryteriów wyboru zarządu/zarządcy wspólnota zdecydowała o jeszcze kilku innych kwestiach, a mianowicie o wyrażeniu zgody na zbieranie ofert na nowego zarządcę, o opublikowaniu ogłoszeń o naborze ofert w dwóch lokalnych gazetach, wreszcie pozwana uchwaliła, że w przypadku niewybrania nowego zarządu, dotychczasowy zarząd, tj. (...) spółka z o.o. w S. zostaje odwołany z dniem 31 sierpnia 2012 r. i po tym terminie każdemu z właścicieli przysługiwać będzie uprawnienie do wystąpienia do sądu o ustanowienie zarządcy przymusowego.

Sąd zauważył, że kwestia ogłoszenia konkursu na wyłonienie nowego zarządcy nieruchomości wspólnej, powierzenia zarządu temuż zarządcy oraz odwołania dotychczasowego zarządu była już przedmiotem uchwały pozwanej wspólnoty nr (...) z dnia 30 marca 2012 r., która to uchwała została przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową zaskarżona do Sądu.

W istocie zatem uchwała nr (...) z dnia 8 sierpnia 2012 r. ponownie rozstrzyga o tych samych kwestiach, jednak w odmienny sposób.

W świetle treści końcowej części protokołu z zebrania wspólnoty z dnia 11 lipca 2012 r., treści spornej uchwały oraz faktu zaskarżenia uchwały nr (...) nie ulega wątpliwości, że (...) spółka z o.o. w S., będące zarazem członkiem wspólnoty, jej zarządem i zarządcą nieruchomości wspólnej, dąży do rezygnacji z dwóch ostatnich funkcji. Z kolei wolą powodów jest – na co wskazuje m.in. treść uchwały nr(...) – aby dotychczasowy zarząd pełnił tę funkcję do czasu wybrania nowego.

Zdaniem Sądu, przyjęty przez pozwaną wspólnotę sposób głosowania nad uchwałą nr (...) zważywszy na poszerzenie jej treści o kwestię odwołania dotychczasowego zarządu z dniem 31 sierpnia 2012 r., przy jednoczesnym zaniechaniu jakiegokolwiek powiadomienia powodów o powyższym, skutkuje wadliwością uchwały uzasadniającej jej uchylene.

Powodowie bezspornie posiadają łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, a przed podjęciem uchwały nr (...) nie zażądali wprowadzenia głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Powodowie jednakże nie zgłosili powyższego żądania, ponieważ nie mieli wiedzy, ani nawet nie mogli przypuszczać, że uchwała nr (...) będzie dotyczyć kwestii już rozstrzygniętej uchwałą nr(...).

Sąd zważył, że zaskarżona uchwała została podjęta w wyniku oddania głosu przez tylko jednego, większościowego właściciela lokali, tj. (...) spółkę z o.o. w S.. Zdaniem Sądu, nie zasługuje na aprobatę stanowisko pozwanej, że większościowy właściciel może bez jakichkolwiek rozmów i konsultacji z pozostałymi właścicielami, bez informowania

ich o projektowanej treści uchwały i o głosowaniu nad nią, podjąć uchwałę o dowolnej treści, gdyż skoro ma większość, to ostatecznie liczyć się będzie jedynie jego wola.

Przepisy ustawy o własności lokali nie regulują obowiązku powiadamiania członków wspólnoty o projekcie uchwały, która ma być podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Jednakże odstępstwo od „udziałowego” sposobu głosowania i to „na każde żądanie” właścicieli oznacza konieczność bliższego określenia przez mniejszościowych właścicieli materii, w której mogłoby nastąpić głosowanie w sposób przyjęty w art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali. Jest więc oczywiste, że aby skierować do zarządu wspólnoty żądanie głosowania w powyższy sposób, właściciele lokali muszą wiedzieć, że planowane jest podjęcie uchwały w danej materii, w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Pozwana wspólnota mieszkaniowa przy podejmowaniu spornej uchwały pozbawiła powodów realizacji uprawnienia przyznanego im w art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali.

Pozwana bowiem - pomimo ustaleń przyjętych na zebraniu w dniu 11 lipca 2012 r. oraz pomimo tego, że e-maile K. M. (1) wysyłane do powodów przed podjęciem spornej uchwały dotyczyły wyłącznie kryteriów wyboru i nie zawierały żadnych innych informacji - działając bez wiedzy i udziału powodów podjęła w istocie inną niż planowana uchwałę, znacznie dalej idącą, w dodatku zmieniającą uchwałę z dnia 30 marca 2012 r., po myśli (...) spółki z o.o. w S..

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy, zważywszy na treść uchwały nr (...) oraz niepoinformowanie powodów o projektowanej treści uchwały nr (...) i zamiarze głosowania nad nią, pomimo wcześniejszego konsekwentnego zgłaszania przez powodów żądania głosowania według zasady „jeden właściciel – jeden głos”, pozbawienie powodów udziału w głosowaniu nad sporną uchwałą ewidentnie miało wpływ na wynik tego głosowania.

W ocenie Sądu, opisane wyżej działanie pozwanej było nielojalne, godziło w dobre obyczaje i miało na celu pokrzywdzenie powodów. Z uwagi na powyższe okoliczności, uchwałę nr (...) z dnia 8 sierpnia 2012 r. należy ocenić jako naruszającą interesy powodów jako właścicieli lokali.

Należy również wskazać, że z punktu widzenia właścicieli lokali konsekwencje odwołania zarządu lub wyboru nowego zarządu są bardzo poważne. Wybrany przez właścicieli lokali zarząd kieruje bowiem sprawami wspólnoty, podejmując czynności prawne, procesowe i faktyczne. Do obowiązków zarządu w świetle ustawy o własności lokali należy m.in. dbanie, by stan nieruchomości nie uległ pogorszeniu, zapewnienie prawidłowego funkcjonowania nieruchomości, dysponowanie środkami finansowymi, wykonywanie uchwał właścicieli.

Skoro zatem przedmiotem uchwały nr (...) było m.in. odwołanie zarządu z dniem 31 sierpnia 2012 r., to nie sposób zgodzić się z pozwaną, że uchwała ta dotyka powodów jedynie pośrednio i to w niewielkim stopniu. Wprawdzie – stosownie do art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali – w razie braku zarządu każdy właściciel może żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, jednakże z uwagi na długotrwałość postępowań sądowych oraz zły stan techniczny budynku, w którym większość lokali nie jest z tego powodu użytkowanych, podjęcie uchwały o odwołaniu zarządu (obeznanego ze sprawami wspólnoty i zobligowanego do wykonania wcześniejszych uchwał wspólnoty) bez jednoczesnego powołania nowego zarządu, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Stan faktyczny ustalony w niniejszej sprawie był w zasadzie niesporny, strony różniły się jedynie w ocenie ustalonych faktów, a mianowicie, czy co do tego, czy uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, czy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inne interesy właścicieli.

Ponieważ powodowie cofnęli pozew i zrzekli się jednego z dwóch dochodzonych roszczeń, Sąd Rejonowy na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. umorzył w tej części postępowanie.

Sąd Rejonowy wskazał, że rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje oparcie w art. 100 k.p.c. Poniesione przez powodów koszty procesu stanowiła opłata od pozwu – 230 zł i wynagrodzenie adwokata – 180 zł, określone zgodnie

z § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. regulującego wysokość opłat za czynności adwokackie. Natomiast na koszty pozwanej złożyły się opłaty od dwóch pełnomocnictw procesowych – 34 zł oraz wynagrodzenie radcy prawnego– 180 zł, określone zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. regulującego wysokość opłat za czynności radców prawnych. Powodowie cofnęli pozew w zakresie jednego z dwóch dochodzonych roszczeń, co traktowane jest jako przegranie sporu w tej części. Należało zatem uznać, że obie strony wygrały i zarazem przegrały proces w połowie. Dzieliąc więc poniesione koszty na pół i zasądzając ich różnicę na rzecz strony, której przysługują wyższe koszty, w rezultacie na rzecz powodów Sąd Rejonowy zasądził łącznie kwotę 98 zł ($230+180 = 410:2 = 205$; $180+34 = 214:2 = 107$; $205-107 = 98$).

Apelację od powyższego wyroku Sądu Okręgowego Szczecinie wywiodła pozwana zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu pozwana zarzuciła:

- naruszenie art. 321 § 1 k.p.c., poprzez niewłaściwe zastosowanie, tj. orzeczenie ponad żądanie wysunięte przez powodów,
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez niewłaściwe zastosowanie, tj. przyjęcie, co nie wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, że zaskarżona uchwała nr(...), prowadzi do naruszenia interesów powodów oraz zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;
- naruszenie art. 232 k.p.c., poprzez niewłaściwe zastosowanie, tj. prowadzenie postępowania dowodowego wyłącznie z własnej inicjatywy,
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez niewłaściwe zastosowanie, tj. błąd w ustaleniach stanu faktycznego, czyli pominięcie, że dotychczasowy zarząd — (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., w dniu 11 lipca 2012 r., złożył rezygnację z funkcji zarządu nad pozwaną,
- naruszenie art. 746 § 2 k.c., poprzez brak zastosowania, tj. brak uznania, że rezygnacja złożona przez (...) Centrum (...) w dniu 11 lipca 2012 r., prowadzi do rozwiązania zawartej umowy zlecenia,
- naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że uchwała nr (...)r. narusza interesy powodów,
- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., poprzez niewłaściwe zastosowanie, tj. brak w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazania, dlaczego Sąd I instancji przyjmuje, że zaskarżona uchwała została podjęta po myśli (...) Sp. z o.o.,
- naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że nieprawidłowości w sposobie głosowania naruszają interesy właścicieli lokali lub zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną,
- naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że jedną z przesłanek uchylenia przez sąd uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest wpływ trybu głosowania na jego wynik,
- naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez błędną wykładnię, tj. przyjęcie, że brak powiadomienia powodów o zaskarżonej uchwale powoduje, że ich prawa zostały naruszone, jak i naruszone zostały zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną,
- naruszenie art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali poprzez błędną wykładnię, tj. przyjęcie, że przepis ten stanowi samoistną przesłankę uzasadniającą uchylenie uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów,
- naruszenie art. 20 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że zarząd nie może zostać w każdym czasie odwołany,

- naruszenie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że zachowanie ciągłości zarządu tj. odwołanie dotychczasowego zarządu wraz z powołaniem nowego zarządu, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

W konsekwencji tak sformułowanych zarzutów, szerzej uzasadnionych, pozwana wniosła o

o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji oraz zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu w postępowaniu przed Sądem I oraz II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się całkowicie bezzasadna, albowiem nie sposób podzielić poglądu apelującej, że Sąd Okręgowy orzekając w sprawie naruszył przepisy prawa procesowego, brak było też podstaw do przyjęcia, że zostały naruszone przez niego normy prawa materialnego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, wbrew zarzutom apelacji ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy są prawidłowe i kompletne, a wyprowadzone z nich wnioski nie budzą zastrzeżeń. Ustalenia te Sąd Odwoławczy podziela i przyjmuje za własne.

Sąd Apelacyjny stwierdza, że nie zasługują na uwzględnienie te zarzuty, w których apelująca zarzuca naruszenie przez Sąd I instancji dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. oraz sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Przechodząc do oceny ustaleń faktycznych mających wpływ na rozstrzygnięcie sprawy podnieść należy, że ich podstawę winien stanowić materiał dowodowy zebrany w sprawie, który podlega swobodnej ocenie sądu orzekającego w granicach określonych treścią art. 233 § 1 k.p.c.

Zdaniem Sądu Odwoławczego - Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się przy ocenie dowodów naruszenia zasad wynikających z przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Materiał dowodowy został zanalizowany wszechstronnie i z ustalonych faktów Sąd ten wysnuł prawidłowe wnioski, prowadzące w konsekwencji do uznania powództwa za zasadne.

Sąd Okręgowy starannie zebrał i szczegółowo rozważył wszystkie dowody oraz ocenił je w sposób nie naruszający swobodnej oceny dowodów, uwzględniając w ramach tejże oceny zasady logiki i wskazania doświadczenia życiowego. Wobec tego nie sposób jest podważać adekwatności dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń do treści przeprowadzonych dowodów.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia zarzutu apelującej wskazującego na dowolną interpretację zebranego materiału dowodowego oraz sprzeczność ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji w oparciu o zebrany w toku postępowania materiał dowodowy. Zarzuty tak sformułowane są bezzasadne w badanej sprawie. Nie można bowiem mówić o przekroczeniu przez Sąd Okręgowy zasady swobodnej oceny dowodów określonej w art. 233 § 1 k.p.c.

Poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne odnośnie tego, że powodowie zostali pozbawieni udziału w głosowaniu nad uchwałą nr (...) i w konsekwencji nie mogli zgłosić żądania głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje.

Apelacja pozwanej nie zawiera uzasadnionych argumentów przemawiających za inną oceną, sprowadza się praktycznie do samej polemiki ze stanowiskiem zajęтым przez Sąd pierwszej instancji, nie wskazuje na nowe okoliczności, czy też argumenty. Zarzuty postawione przez skarżącą zostały w istocie bowiem sformułowane w większości jako własna prezentacja prawnych skutków zaistniałych faktów.

Nieuprawniony jest zarzut apelacji, że Sąd orzekł ponad żądanie, w sytuacji gdy powodowie wnieśli powództwo o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) z dnia 8 sierpnia 2012 roku i zapadł wyrok Sądu zgodny z tym żądaniem.

W myśl przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz.U.2000.80.903, ze zm.), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu. Przepis ten wyróżnia cztery samodzielne przesłanki zaskarżenia uchwał właścicieli lokali: niezgodność z przepisami prawa, niezgodność z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę interesów właściciela lokalu w inny sposób. Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Właściciel lokalu może bowiem również kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia.

Sąd Apelacyjny w pełni podzielił i zaakceptował ocenę prawną sprawy dokonaną przez Sąd Okręgowy, że uchwała nr (...) jest niezgodna z przepisami prawa, gdyż podjęta została z naruszeniem art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn.: z 2000 r. Dz. U. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

Z treści powołanego przepisu wynika, że jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwa te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej.

W orzecznictwie sądowym powszechnie przyjmuje się, że w sytuacji, w której spełnione są przesłanki z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali zasada, według której na właściciela przypada jeden głos, obowiązuje bez potrzeby podejmowania w tym celu specjalnej uchwały (wyrok SN z 7 października 2005 r. IV CK 129/05 LexPolonica 390119 oraz E. Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art. 23 ustawy o własności lokali LEX stan na 26.02.2013).

Z kolei w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 maja 2003 roku, sygn., I ACa 334/03 (niepubl.) Sąd Apelacyjny we Wrocławiu wskazał, że w wypadku podjęcia przez zarządcę decyzji o podejmowaniu uchwał w trybie indywidualnego zbierania głosów Zarządca winien umożliwić wszystkim właścicielom głosowanie, doręczając im wcześniej projekty uchwał będących przedmiotem głosowania. Sąd ten zwrócił też uwagę, że aczkolwiek obowiązek umożliwienia wszystkim członkom wspólnoty brania udziału w głosowaniu, jak również obowiązek doręczania przez Zarządcę projektów uchwał nie wynika wprost z przepisów ustawy o własności lokali, to należy posilkując się art. 32 tej ustawy, a także ukształtowaną praktyką i orzecznictwem uznać, że istotnie obowiązek taki istnieje.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zaskarżona uchwała nie jest wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu i częściowo w drodze ich indywidualnego zbierania, jak również indywidualnego zebrania głosów, skoro nad uchwałą głosował jedynie większościowy właściciel lokali, tj. (...) spółkę z o.o. w S., zaś od pozostałych właścicieli lokali głosy nie były zbierane. W ustawie o własności lokali brak jest przepisu, który uprawniałby do odstąpienia od zebrania głosów od pozostałych właścicieli, gdy w przedmiocie uchwały wypowiedział się właściciel dysponujący większością udziałów. Takie zachowanie nie znajduje oparcia w obowiązującym stanie prawnym.

W konsekwencji braku poinformowania powodów o projekcie uchwały nr (...) jak również o możliwości głosowania nad nią, powodowie posiadający łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, zostali pozbawieni możliwości zgłoszenia żądania głosowania według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos.

Z powyższego wynika, że przy głosowaniu w 8 sierpnia 2012 roku doszło do naruszenia przepisu art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, co powinno skutkować uchyleniem podjętej wówczas uchwały.

W tym kontekście należy zauważyć, że rozważania Sądu Okręgowego, co do tego jaki byłby wynik głosowania, gdyby liczyć głosy „udziałami” a jaki przy przyjęciu zasady „jeden właściciel jeden głos”, jak również co do wykazania przez powodów, że sporna uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy

powodów, były zbędne. Wystarczające bowiem dla uchylenia uchwały nr 45/2012 było stwierdzenie tego rodzaju naruszeń procedury głosowania, które skutkować winny jej uchyleniem.

W ocenie Sądu Odwoławczego przedstawione wyżej kwestie stanowią samoistną podstawę uznania, że uchwała nr 45/2012 pozostaje w sprzeczności z przepisami prawa, tj. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, co czyni żądanie powodów zgłoszone w trybie art. 25 ust. 1 tej ustawy zasadnym.

Reasumując powyższe rozważania Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej.

SSA M. Sawicka SSA W. Kaźmierska SSA A. Sołtyka