

Sygn. akt I ACa 504/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Jacek Sadowski (spr.)

Sędzia SA – Małgorzata Rybicka – Pakuła

Sędzia SO (del.) – Ewa Harasimiuk

Protokolant – st. sekr. sąd. Aneta Zembrzaska

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. B. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 21 listopada 2012 r., sygn. akt I C 527/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od J. B. (2) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej(...)w W. kwotę 180 (sto osiemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 504/13

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w tej sprawie J. B. (1) domagał się uchylenia następujących uchwał z dnia 14 marca 2012 r. Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” przy ulicy (...) w W.: uchwały nr(...) w sprawie odwołania J. B. (1) z funkcji członka zarządu wspólnoty, uchwały nr (...) w sprawie powołania nowego składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej w osobach: M. R., M. S. i A. S. oraz uchwały nr(...) w sprawie ustalenia zasady głosowania w sprawach dotyczących powoływania i odwoływania członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej, obciążeń finansowych, remontów, konserwacji i części wspólnych budynków oraz czynności przekraczających zwykły zarząd – według zasady jeden właściciel jeden głos. Powód zarzucił, że zaskarżone uchwały zostały podjęte z naruszeniem prawa, tj. art. 23 ust. 2 i 2a ustawy o własności lokali.

Pozwana nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie.

Wyrokiem z dnia 21 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie oddalił wniesione powództwo.

Podstawą wydanego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji.

Powód J. B. (1) jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej(...) przy ulicy (...) w W.. Działając jako deweloper, wybudował on budynek mieszkalny nr (...) przy ulicy (...) w W.. W budynku nie zostały wyodrębnione wszystkie lokale, powodowi przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, który wynosi (...) - czyli 52,15% całości udziałów. W dniu 31 stycznia 2012 roku dziewięciu właścicieli lokali położonych w nieruchomości przy ulicy (...) w W. zwróciło się z wnioskiem do J. B. (2), pełniącego funkcję zarządu wspólnoty, o zwołanie zebrania wspólnoty w trybie pilnym – w ciągu 14 dni od daty otrzymania przez powoda tego wniosku. We wniosku właściciele zobligowali zarząd wspólnoty do przedstawienia zestawienia poniesionych przez wspólnotę kosztów za okres do dnia 31 stycznia 2012 roku, przedstawienia zestawienia przychodów wspólnoty w rozbiciu na koszty zarządu nieruchomością wspólną oraz utrzymanie lokali indywidualnych za okres do dnia 31 stycznia 2012 roku, przedstawienia zbiorczego rozliczenia kosztów poniesionych na utrzymanie indywidualnych lokali mieszkalnych. Wniosek o zwołanie zebrania został podpisany przez właścicieli, którym przysługiwał udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 10,71%. Pismem z dnia 17 lutego 2012 roku powód wskazał, że nie widzi powodu do zwołania nadzwyczajnego zebrania, zaś zebranie zostanie zwołane przy akceptacji większości właścicieli, czyli właścicieli posiadających powyżej 50% udziałów w nieruchomości wspólnej. W dniu 14 marca 2012 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali, zwołane z inicjatywy właścicieli lokali. Na zebraniu obecny był powód. Na zebraniu podjęte zostały m.in. następujące uchwały:

- uchwała nr (...) w sprawie odwołania członka zarządu w osobie J. B. (1). W głosowaniu wzięło udział 12 właścicieli lokali – 10 głosów oddano za podjęciem uchwały, jeden wstrzymujący i jeden przeciw;

- uchwała nr(...) w sprawie powołania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...),6 w W. – 11 głosów za podjęciem uchwały, 1 głos przeciw;

- uchwała nr (...) w sprawie ustalenia zasady głosowania w sprawach dotyczących powoływania i odwoływania na członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej, obciążeń finansowych remontów i konserwacji części wspólnych budynków oraz odnośnie czynności przekraczających zwykły zarząd – głosowanie według zasady: „1 właściciel - 1 głos”. Za podjęciem uchwały głosowało 10 właścicieli lokali, jeden właściciel wstrzymał się od głosu i jeden głos oddano przeciw.

Wszystkie głosy przeciw podjęciu powyższych uchwał zostały oddane przez J. B. (1). Wprowadzenie głosowania w tzw. systemie właścicielskim odbyło się w ten sposób, że Przewodnicząca Zebrania, po sprawdzeniu listy obecności i stwierdzeniu, że na zebraniu są właściciele, którym przysługuje łącznie udział wynoszący (...), poinformowała, że otrzymała wniosek właścicieli lokali w przedmiotowej nieruchomości, którym przysługuje co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, gdyż pod wnioskiem podpisało się 22,43% udziałów, a jego przedmiotem jest żądanie wprowadzenia zasady, że na danego właściciela przypada jeden głos pod wszystkimi uchwałami przyjętymi w porządku zebrania w dniu 14 marca 2012 roku, głosowanymi na zebraniu w trybie mieszanym.

Mając powyższe ustalenia na uwadze sąd okręgowy oddalił powództwo uznając, że zaskarżone uchwały w ogóle nie zostały podjęte albowiem nieprawidłowo wprowadzona została zasada głosowania „jeden właściciel – jeden głos”. Wniosek o przyjęcie zasady głosowania „jeden właściciel – jeden głos” nie określał konkretnego przedmiotu głosowania, a jedynie informację, że żądanie takie jest skierowane do wszystkich uchwał przyjętych w porządku zebrania w dniu 14 marca 2012 r. Ponadto wniosek w tym przedmiocie powinien zostać zgłoszony zarządowi, nie zaś w bliżej niesprecyzowanych okolicznościach przewodniczącej zebrania. Z tych względów w ocenie sądu okręgowego na zebraniu w dniu 14 marca 2012 roku nie doszło do skutecznej zmiany sposobu głosowania na system właścicielski i tym samym oddane na poszczególne uchwały głosy należało liczyć według zasad ogólnych, to jest według wielkości udziałów. Zważywszy, że powód posiadający ponad 50 % udziałów, oddawał głos „przeciw” we wszystkich głosowaniach dotyczących zaskarżonych uchwał, uchwały te nie zostały podjęte. Skoro zaś uchwały nie zostały w ogóle podjęte, to nie istnieje możliwość ich uchylecia. Z tych względów wniesione w tej sprawie powództwo nie mogło zostać uwzględnione.

Apelację od wydanego w tej sprawie wyroku wniosła strona powodowa zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez uchylenie uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej o numerach: (...), (...) i (...) z dnia 14 marca 2012 r. lub ewentualnie, w przypadku przyjęcia poglądu sądu okręgowego, że uchwały te nie istnieją, zawarcie tego ustalenia w sentencji orzeczenia. W apelacji skarżący zawarł następujące zarzuty:

1. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c., przez sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych sądu z zebraniem w sprawie materiałem, polegającą na przyjęciu, że zaskarżone uchwały pozwanej wspólnoty mieszkaniowej o numerach: (...), (...) i (...) nie zostały skutecznie podjęte i nie istnieją, podczas gdy w rzeczywistości zostały one podjęte, ale są niezgodne z przepisami prawa, tj. art. 23 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;

2. naruszenie prawa materialnego - art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l. przez przyjęcie, że niewątpliwie naruszenie tego przepisu polegające na niezamieszczeniu we wniosku właścicieli lokali, domagających się głosowania wedle reguły „jeden właściciel - jeden głos”, szczegółowego określenia przedmiotu, którego będzie dotyczyło głosowanie, skutkuje tym, że zaskarżone uchwały wspólnoty mieszkaniowej podejmowane wskutek złożenia tego wniosku w systemie „jeden właściciel - jeden głos” są w rzeczywistości podejmowane w podstawowym systemie głosowania udziałami, a skoro nie było wtedy większości udziałów oddanych „za” uchwałami, to uchwały nie zostały podjęte, podczas gdy uchwały te zostały podjęte w systemie „jeden właściciel - jeden głos”, ale są niewątpliwie niezgodne z prawem - art. 23 ust. i 2a u.w.l.;

3. naruszenie prawa materialnego - art. 25 ust. 1 u.w.l. przez nieuchylenie zaskarżonych uchwał pozwanej wspólnoty mieszkaniowej o numerach: (...), 2012 i (...) pomimo tego, że były one sprzeczne z prawem, tj. art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwana wspólnota podniosła, że zaskarżony wyrok jest prawidłowy, pomimo błędnego uzasadnienia. Sąd pierwszej instancji błędnie przyjął bowiem, że zaskarżone uchwały nie istnieją. Przyczyną oddalenia powództwa w tej sprawie powinien być natomiast fakt, że uchwały te zostały podjęte zgodnie z prawem. Tym samym w świetle art. 25 u.w.l. brak było podstaw do ich uchylenia.

Rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia, sąd apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja jest niezasadna.

Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w tej sprawie, które sąd apelacyjny akceptuje i przyjmuje za własne. Skarżący w ramach podnoszonych w apelacji zarzutów, w tym zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., ustaleń tych w istocie nie podważa. Okoliczności faktyczne w tej sprawie były pomiędzy stronami w istocie niesporne. Spór natomiast sprowadza się do kwestii, czy w okolicznościach faktycznych tej sprawy prawidłowo i skutecznie przyjęty został, w świetle art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności o lokali, system głosowania według reguły, że na każdego właściciela przypada jeden głos w odniesieniu do uchwał głosowanych na zebraniu właścicieli lokali w dniu 14 marca 2012 r.

W świetle art. 23 u.w.l. uchwały właścicieli lokali zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Wyjątki od ogólnej zasady „udziałowego liczenia głosów”, umożliwiające podejmowanie uchwał według reguły, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos, określone zostały w art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l. Tak więc w określonej sprawie uchwała może zapaść według reguły: „jeden właściciel – jeden głos”, jeżeli reguła taka została przewidziana w umowie albo w podjętej w tym przedmiocie uchwale. Ponadto zgodnie z art. 23 ust. 2a u.w.l. głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos wprowadza się, bez potrzeby podejmowania uchwały w tym przedmiocie, na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, jeżeli spełniony zostanie jeden z dwóch dodatkowych warunków albo oba warunki łącznie, to jest suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 lub większość udziałów należy do jednego właściciela.

Sąd okręgowy uznał, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy w odniesieniu do zaskarżonych uchwał, głosowanych na zebraniu właścicieli lokali w dniu 14 marca 2012 r., nie została skutecznie wprowadzona zasada wynikająca z art. 23 ust. 2a u.w.l. Dokonując takiej oceny sąd pierwszej instancji wskazał na następujące okoliczności: nieprawidłowe zgłoszenie żądania w przedmiocie zmiany sposobu liczenia głosów przez właścicieli lokali oraz nieprawidłową treść samego żądania zgłoszonego w tym przedmiocie. Co do pierwszej ze wskazanych przyczyn można podzielić stanowisko pozwanego, który w odpowiedzi na apelację kwestionuje dokonaną w tym zakresie ocenę sądu pierwszej instancji. Żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej w przedmiocie wprowadzenia zasady głosowania „jeden właściciel – jeden głos” zostało odczytane przez przewodniczącą zebrania właścicieli lokali na początku tego zebrania (kopia protokołu zebrania: k. 33). Tym samym żądanie to zostało ogłoszone w obecności właścicieli lokali, a więc złożone w stosunku do nich, w tym w stosunku do zarządu wspólnoty, to jest powoda - obecnego na tym zebraniu. Podkreślić należy przy tym, że ustawa o własności lokali nie przewiduje dla tego żądania określonej formy, w tym formy pisemnej. Żądanie to może więc być również zgłoszone ustnie. W tym zakresie stosuje się ogólne przepisy dotyczące oświadczeń woli. Niezasadne tym samym jest stanowisko sądu pierwszej instancji, który kwestionuje skuteczność złożenia tego żądania z uwagi na fakt, że zostało ono złożone „w bliżej niesprecyzowanych okolicznościach przewodniczącej zebrania”.

Zgodzić natomiast należy się ze stanowiskiem sądu pierwszej instancji co do wadliwości samej treści żądania dotyczącego zmiany sposobu liczenia głosów, które zgłoszone zostało na zebraniu przez właścicieli lokali. Otóż zgłoszone w tej sprawie żądanie dotyczyło wszystkich uchwał przyjętych do porządku zebrania w dniu 14 marca 2012, głosowanych na zebraniu, bądź w trybie mieszanym. Trafnie w tym kontekście strona powodowa wskazała, że w chwili zgłoszenia tego żądania porządek obrad zebrania w dniu 14 marca 2012 r. nie został jeszcze ustalony. Tym samym żądanie właścicieli co do przyjęcia szczególnego sposobu liczenia głosów, zgodnie z zasadą „jeden właściciel – jeden głos” miało w istocie charakter blankietowy i odnosiło się do wszelkich możliwych uchwał, które zostaną następnie wprowadzone do porządku obrad zebrania w dniu 14 marca 2012 r. Zasadnie sąd okręgowy zakwestionował skuteczność prawną tak określonego żądania. Żądanie zmiany sposobu głosowania, to jest zmiany zasady liczenia głosów według udziałów na zasadę „jeden właściciel – jeden głos”, może dotyczyć jedynie ściśle określonych spraw stanowiących przedmiot proponowanych w tym przedmiocie uchwał. Wniosek taki wyraźnie wynika z brzmienia art. 23 ust. 2 u.w.l., który wskazuje, że zmiana sposobu liczenia głosów może nastąpić w określonej sprawie. Tę samą zasadę przyjąć należy w stosunku do szczególnego trybu zmiany sposobu liczenia głosów, który przewidziany został w art. 23 ust. 2a u.w.l. Tym samym nie jest prawnie skuteczne zgłoszenie żądania w tym zakresie w odniesieniu do bliżej niesprecyzowanych uchwał (spraw, w których uchwały te mają zostać podjęte). Przyjęcie odmiennego poglądu skutkowałoby w istocie dopuszczeniem możliwości dowolnej zmiany ustawowych zasad liczenia głosów wynikających z art. 23 ust. 2 u.w.l. Z tych względów przyjmuje się, że zastosowanie szczególnego trybu zmiany sposobu głosowania przewidziane w art. 23 ust. 2a u.w.l., stanowiące odstępstwo od ustawowej reguły udziałowego liczenia głosów, wymaga bliższego określenia materii, w której miałyby nastąpić głosowanie według zasady „jeden właściciel – jeden głos” i określenie takie powinno znaleźć się w treści samego żądania skierowanego do zarządu wspólnoty (tak w szczególności: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 kwietnia 2008 r., II CSK 605/07).

Trafnie więc sąd okręgowy uznał, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie doszło do skutecznej zmiany sposobu głosowania nad uchwałami głosowanymi na zebraniu właścicieli lokali w dniu 14 marca 2012 r. W efekcie do uchwał tych znajduje zastosowanie ustawowa zasada liczenia głosów przewidziana w art. 23 ust. 2 u.w.l., zgodnie z którą uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Zasadnie sąd okręgowy wskazał, że według powyższej zasady żadna z zaskarżonych uchwał nie uzyskała większości głosów. Ustalenie to doprowadziło sąd pierwszej instancji do słusznego wniosku, że uchwały te w ogóle nie zostały podjęte, a tym samym nie istnieją. Stanowisko to jest zbieżne z poglądem Sądu Najwyższego, który wskazuje, że uchwały wspólnoty mieszkaniowej (właścicieli lokali) podjęte bez wymaganego quorum lub bez wymaganej prawem większości głosów uznać należy za uchwały nieistniejące (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2009 r., II CSK 83/09).

W świetle powyższego niezasadne są zawarte w apelacji zarzuty naruszenia przez sąd okręgowy przepisów prawa materialnego, to jest art. 23 ust. 2 i 2a oraz art. 25 u.w.l. Skarżący nie kwestionując poglądu sądu okręgowego co do braku skuteczności prawnej zgłoszonej na zebraniu właścicieli żądania zmiany sposobu liczenia głosów na system „jeden właściciel – jeden głos” domaga się uchylenia na podstawie art. 25 u.w.l. zaskarżonych uchwał, jako podjętych z naruszeniem art. 23 u.w.l. Żądanie to jest niezasadne. Trafne ustalenie przez sąd pierwszej instancji co do nieistnienia zaskarżonych uchwał (uchwały nie zostały podjęte albowiem za ich przyjęciem nie oddano wymaganej większości głosów) czyni bezprzedmiotowym, a tym samym niezasadnym, żądanie ich uchylenia. Zarazem nie jest możliwe uwzględnienie zawartego w apelacji żądania, aby stwierdzenie co do nieistnienia zaskarżonych uchwał zawarte zostało nie tylko w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, ale również w jego sentencji. Sentencja wyroku składa się z części wstępnej, tak zwanej komparycji oraz właściwego rozstrzygnięcia, tak zwanego tenoru. Zgodnie z art. 325 k.p.c., sentencja wyroku powinna zawierać wymienienie sądu, sędziów, protokolanta oraz prokuratora, jeżeli brał udział w sprawie, datę i miejsce rozpoznania sprawy i wydania wyroku, wymienienie stron i oznaczenie przedmiotu sprawy oraz rozstrzygnięcie sądu o żądaniach stron. Skarżący w sprawie tej wniósł o uchylenie zaskarżonych uchwał, jako podstawę prawną swojego żądania wskazując art. 25 u.w.l. Tak sformułowane żądanie nie zostało w toku procesu w żaden sposób zmodyfikowane. W treści żądania wniesionego w tej sprawie nie mieści się żądanie ustalenia nieistnienia zaskarżonych uchwał. Inna jest bowiem podstawa faktyczna i prawna obu tych żądań. Tym samym w świetle art. 321 §1 k.p.c. nie jest możliwe, ani dopuszczalne, zawarcie w sentencji wyroku rozstrzygnięcia co do przedmiotu nieobjętego żądaniem stron.

Z tych wszystkich względów apelacja powoda jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 k.p.c.), ustalając wysokość należnych pozwanemu kosztów zastępstwa procesowego, zgodnie ze stawkami minimalnymi przewidzianymi w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (§ 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 i w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia).