

Sygn. akt I ACa 1223/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Lidia Sularzycka

Sędziowie: SA Zbigniew Cendrowski (spr.)

SO (del.) Hanna Wawrzyniak

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 17 lutego 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. J.

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

w W.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 6 maja 2014 r., sygn. akt I C 493/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

I. oddala powództwo;

II. nie obciąża powoda obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania;

2. nie obciąża powoda obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Powód M. J. w pozwie ostatecznie sprecyzowanym na rozprawie w dniu 22 kwietnia 2014 r. wniósł o uchylenie uchwał zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul (...) w W., podjętych w dniu 11 marca 2013r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego Wspólnoty za rok 2012 (uchwała nr (...)) i udzielenia absolutorium zarządowi (uchwała nr (...)), a także wniósł o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o obciążenie powoda kosztami postępowania, w tym zastępstwa procesowego według spisu kosztów.

Wyrokiem z dnia 6 maja 2014 r. Sąd Okręgowy:

1. uchylił uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.:

nr (...) z dnia 11 marca 2013 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu za rok 2012;

a. nr (...) z dnia 11 marca 2013 r. w sprawie udzielenia Zarządowi Wspólnoty absolutorium za rok 2012;

1. zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz M. J. kwotę 580 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul (...) w W. w dniu 11 marca 2013 roku uchwałą nr (...) przyjęła sprawozdanie Zarządu Wspólnoty za rok 2012 natomiast uchwałą nr (...) udzieliła absolutorium Zarządowi Wspólnoty za rok 2012. Obie uchwały zostały przyjęte większością 76,63% głosów. Na zebraniu powodowi nie zostało przyznane prawo do głosu ponieważ w ocenie członków Zarządu Wspólnoty nie wykazał on interesu prawnego do występowania jako członek Wspólnoty.

Do dnia zebrania właścicieli powód był wzywany przez pozwaną Wspólnotę do wykazania swojego tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, a w związku z brakiem złożenia takich dokumentów nie uzyskał żadnych informacji od administratora budynku związanych z funkcjonowaniem nieruchomości.

W dniu 26 stycznia 2013r. pozwana Wspólnota zwróciła się do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa IX Wydziału Ksiąg Wieczystych z wnioskiem o sprostowanie oczywistej omyłki pisarskiej zawartej w KW nr (...), gdzie zamiast ul. (...) wpisano (...) oraz zamiast właściciela A. J. (1) wpisano A. J. (2). Powyższy wniosek dodatkowo motywowany był faktem, iż istnieje konieczność złożenia wniosku do Sądu o ustalenie kręgu spadkobierców.

Powód po zebraniu właścicieli w dniu 11 03.2013r złożył do Zarządu Wspólnoty pismo zawierające odpis aktu notarialnego, na mocy którego matka powoda A. J. (1) nabyła własność lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul (...). A. J. (1) zmarła w dniu 25 grudnia 1992 roku. a cały spadek po niej nabył jej syn, powód M. J. na mocy postanowienia Sadu z dnia 31 marca 1999 r.

Powód w okresie od 19 marca 2009 roku do 24 sierpnia 2009 roku był członkiem Zarządu Wspólnoty Powód został odwołany z funkcji Członka Zarządu uchwałą nr (...) podjętą w dniu 24 sierpnia 2009 r. Do 2013 r. nikt nie kwestionował prawa własności powoda do przedmiotowego lokalu.

Między powodem a pozwaną toczyły się postępowania sądowe w Sądzie Rejonowym dla Warszawy-Pragi Północ w Warszawie W trakcie tych postępowań powód powoływał się na okoliczność nabycia spadku po zmarłej matce.

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul (...) w W. jest dużą wspólnotą zgodnie z obecnie obowiązującymi zapisami ustawy o własności lokali. liczy ona 42 lokale.

Na podstawie powyższego stanu faktycznego Sąd Okręgowy dokonał następujących ustaleń.

Roszczenie strony powodowej o uchylenie uchwał nr (...) oraz nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul (...) w W. Sąd uznał za zasługujące na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy stwierdził, że pozew został wniesiony w terminie ustawowym, zgodnie z art 25 ust 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, powód otrzymał bowiem informację o podjęciu uchwał nr (...) oraz nr (...) w dniu 11 marca 2013 r. a pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 18 kwietnia 2013 roku.

Zgodnie z dyspozycją art 25 ust 1a. powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnotie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów Zaskarżone uchwały podlegają wykonaniu, chyba, że Sąd utrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy (ust. 2 art 25 ustawy).

Mając na uwadze treść art 25 ust. 1 ustawy o własności lokali Sąd stwierdził, iż powołane przez powoda okoliczności uzasadniają uchylenie zarówno uchwały nr (...) oraz uchwały nr (...).

W ocenie Sądu niedopuszczenie powoda do czynnego udziału w zebraniu członków Wspólnoty, stanowi naruszenie jego interesów, co niewątpliwie przekłada się także na naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Sąd wskazał, że nie można stwierdzić, że pozwana Wspólnota nie wiedziała, iż powód jest pełnoprawnym właścicielem przedmiotowego lokalu, nigdy wcześniej powyższe nie było przez pozwaną kwestionowane

Nadto, okoliczność faktycznego uniemożliwienia powodowi aktywnego uczestniczenia w sprawach Wspólnoty, powołując się na formalne niejasności stanu prawnego, w ocenie Sądu należy uznać za przejaw złej woli ze strony pozwanej wspólnoty. Sąd uznał, że powyższe sprzeciwia się i godzi zarówno w interes prawny powoda jak również jest przykładem nierzetelności jej działania

Sąd zaznaczył ponadto, że przepis art. 25 ust 1 normuje jedną z zasad ustawowego zarządu nieruchomością wspólną we wspólnocie mieszkaniowej, w której obowiązuje zarząd ustawowy uregulowany w ustawie o własności lokali (art 20, 18 ust. 3).

Zarząd nieruchomością wspólną opiera się wg art 20 - 32 a, na regułach i samodzielności zarządu wspólnoty w sprawach zwykłego zarządu (art. 22 ust. 1), podejmowania przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu za zgodą (i umocowaniem) właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 i 3), współdziałania wszystkich właścicieli lokali w zarządzie nieruchomością wspólną, ustanowionej w przepisie art 25, a także art 199, 202 i 203 k.c. oraz art 22 ust. 4 zd. 2).

Sąd wskazał, że podstawą powództwa z art. 25 u.w.l. stanowić może także zarzut naruszenia przez zaskarżoną uchwałę nr (...) oraz uchwałę nr (...) zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszenie interesów właściciela lokalu. Sąd zauważył, że nie ulegało wątpliwości, że powód nie został dopuszczony do zabrania głosu podczas zebrania wspólnoty właścicieli lokali znajdujących się w budynku przy ul. (...) w dniu 11 marca 2013r.

Jak wynikało z jego zeznań, miał on zamiar poddać wówczas pod dyskusję podejmowaną dotychczas aktywność Zarządu Wspólnoty oraz wykazać nieprawidłowości w jej działaniach, których efektem mogły być wymierne starty dla wspólnoty. Sąd zwrócił uwagę, że nie został on zawiadomiony o planowanym zebraniu, a dowiedział się o nim przypadkowo, a kiedy stanął się w dniu zebrania, nie został mu udzielony głos w dyskusji, nie mógł zatem z na forum wyartykułować w sposób rzeczowy i wyczerpujący swoich wątpliwości, spostrzeżeń oraz wniosków, a nadto krytycznych uwag, które być może wpłynęłyby na wynik późniejszych głosowań członków wspólnoty. Nie miał on możliwości wypowiedzenia się w sprawach dotyczących bezpośrednio jego samego oraz jego własności Przez takie działania Zarządu wspólnoty oraz Administratora działającego z upoważnienia pozwanej został bezsprzecznie naruszony jego interes, a tego rodzaju postawa spowodowała wątpliwości co do prawidłowości podjęcia zaskarżonych uchwał

Wobec powyższego, zdaniem Sądu strona powodowa wykazała, że zaskarżane uchwały naruszają jego interesy. W świetle art 25 ust. 1 ustawy o własności lokali powództwo o uchylenie przedmiotowych uchwał Sąd uznał za zasadne.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony przez pozwaną, która zarzuciła temu orzeczeniu naruszenie art. 25 ust. 1a oraz art. 25 w zw. z art. 12 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali, błąd w ustaleniach faktycznych oraz art. 233 § 1 k.p.c.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji przy rozstrzygnięciu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona, aczkolwiek podstawą zmiany zaskarżonego wyroku jest odmienna wykładnia prawa materialnego przepisu art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej – jako u.w.l.).

Sąd Apelacyjny, rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia, mając też na uwadze przedstawiony zarzut naruszenia prawa procesowego (co do błędu w ustaleniach faktycznych), oraz zarzut naruszenia prawa materialnego – art. 25 w zw. z art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l. – zważy co następuje:

Na wstępie należy wskazać, że w pozwie powód zarzucił jedynie, że podstawą żądania uchylecia uchwał Wspólnoty jest to, że nie mógł zapoznać się z materiałem zebrania z 11 marca 2013 r. i uczestniczyć w obradach. Nie przedstawił żadnych innych zarzutów odnoszących się w szczególności do treści skarżonych uchwał.

W piśmie procesowym z 15 maja 2013 r. (data wpływu) k. 13 akt, wskazał, że jego zdaniem zarząd działał wadliwie. Ponieważ nie został dopuszczony do udziału w zebraniu, nie mógł przedstawić tam swoich zastrzeżeń, nie mógł powiadomić ogółu członków o wygranym procesie ze Wspólnotą.

W odpowiedzi na pozew (k. 31) pozwana Wspólnota stwierdza m.in., że powód uczestniczył w zebraniu Wspólnoty i wyraził swoje negatywne uwagi na temat funkcjonowania zarządu Wspólnoty. Pomimo jego stanowiska przedstawionego na tym zebraniu, Wspólnota podjęła skarżone uchwały – o udzielaniu absolutorium zarządowi Wspólnoty oraz o przyjęciu planu gospodarczego na 2013 r.

Do odpowiedzi została załączona uchwała nr (...) (k. 32) z której wynika, że za jej podjęciem głosowało 73,63% udziałów, przeciw 3,1%, wstrzymało się – 0% udziałów.

Strona pozwana przedstawiła również protokół z zebrania (k. 41-42 akt), z którego wynika, co też dodatkowo ustala Sąd Apelacyjny, uzupełniając w ten sposób ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, że w zebraniu, jako niezaproszony, uczestniczył powód. Każda z podejmowanych uchwał została podjęta w takim samym stosunku głosów – za 73,63% udziałów, przeciw 3,1% udziałów, bez głosów wstrzymujących się (vide też odpisy uchwał – k. 75-82 akt).

Na rozprawie dnia 28 listopada 2013 r. (k. 46-52) powód rozszerzył swoją argumentację co do zarzutów dotyczących działania zarządu – lecz nie przedstawił ani dowodów ani twierdzeń umożliwiających ich merytoryczną weryfikację.

Mimo udzielenia przez Sąd Okręgowy terminu do zgłaszania wniosków dowodowych (k. 51 akt), powód nie przedstawił w dalszym ciągu konkretnych twierdzeń, mogących uzasadnić jego zarzut pod adresem zarządu Wspólnoty (pismo powoda k. 57-58). Ograniczył się do wykazywania, że jest członkiem Wspólnoty.

Na rozprawie 22 kwietnia 2014 r. powód sprecyzował, że żądanie pozwu dotyczy jedynie uchwały dotyczącej sprawozdania finansowego oraz absolutorium.

Sąd Apelacyjny podziela ukształtowaną w orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych taką wykładnię przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l., że ustawodawca w tym przepisie odnosi naruszenie prawa do treści uchwały, to jest do samej uchwały jako wyniku decyzji Wspólnoty, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie.

Zatem tylko wykazanie, że brak udziału właściciela lokalu w głosowaniu mógł mieć wpływ na treść uchwały, może skutkować jej uchyleciem na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. (wyrok Sądu Najwyższego z 16 października 2020 r. - IV CKN 1351/00, z 8 lipca 2004 r. - IV CK 543/03, z 11 stycznia 2007 r. – II CSK 370/66, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 26 maja 2014 r. – I ACa 1471/13).

Oznacza to, że decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach (vide też wyrok Sądu Najwyższego z 5 października 2011 r. – IV CSK 664/10).

W sprawie niniejszej, jak wynika to z przedstawionych wcześniej ustaleń i rozważań, powód nie wykazał, by fakt, że nie został dopuszczony do głosowania, mógł mieć wpływ na treść skarżonych uchwał.

Powód w toku procesu ograniczył się – najpierw do wykazywania, że jest członkiem Wspólnoty, następnie – do przedstawienia różnego rodzaju zarzutów pod adresem zarządu Wspólnoty.

Z twierdzeń i opisanych już dowodów przedstawionych przez stronę pozwaną wynika, że Wspólnota liczy 42 członków, a uchwały podejmowane były znaczącą ilością głosów (udziałów) – 73,63%.

Powód był obecny na zebraniu – i aczkolwiek nie został dopuszczony do głosowania, zabierał głos.

W toku procesu nie usiłował nawet wykazywać, że gdyby brał udział w głosowaniu, wynik mógłby być inny.

Nie wynika to również z treści jego zeznań (k. 114-116 akt), gdzie ograniczył się do przedstawienia swojego udziału w zebraniu, udaremnienia mu udziału w głosowaniu i okoliczności związanych z jednym z wcześniejszych procesów sądowych Wspólnoty i okazywania mu lekceważenia przez zarząd Wspólnoty.

Powód nie wykazał zatem, że jakiegokolwiek uchybienia, w tym i nie dopuszczenie go do udziału w głosowaniu, mogło mieć wpływ na treść skarżonych uchwał.

Przeczą temu twierdzenia strony pozwanej, jak też przedstawione dokumenty co do przebiegu głosowania, z których wynika, że za podjęciem skarżonych uchwał głosowali członkowie mający 73,63% udziałów, przeciwko zaś – mający 3,1% udziałów.

Mając powyższe na uwadze, wobec braku podstaw do uchylenia skarżonych uchwał (art. 25 us. 1 u.w.l.), należało orzec zgodnie z art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 102 k.p.c.

Sąd Apelacyjny odstąpił od obciążenia powoda obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania, mając na uwadze, że pozwana Wspólnota błędnie odmówiła powodowi legitymacji do wykonywania uprawnień członka Wspólnoty.