

Sygn. akt I ACa 1918/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Jerzy Paszkowski

Sędzia SA Bogdan Świerczakowski

Sędzia SO (del.) Marta Szerel (spr.)

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 3 lipca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. J.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 9 września 2014 r., sygn. akt I C 402/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że:

- uchyła uchwałę nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.,

- zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. na rzecz J. J. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. na rzecz J. J. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1918/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 września 2014 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, w sprawie z powództwa J. J. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. o uchylenie uchwały, oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił, że Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W., ul. (...), uchwałą nr (...) z dnia 22 grudnia 2011 r. powierzyła spółce (...) lokum S.A. zarząd nieruchomością wspólną położoną w W. przy ul. (...) na czas nieokreślony z jednomiesięcznym wypowiedzeniem liczoną na koniec miesiąca kalendarzowego. Uchwała ta miała wejść w życie z dniem 1 stycznia 2012 r. na podstawie § 2 ust. 1 uchwały.

Zgodnie z § 6 ust. 1 aktu notarialnego z dnia 10 marca 2008 r., rep. (...), na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali wykonywanie zarządu nieruchomością wspólną zostało powierzone (...)/lokum Spółka Akcyjna z (...) w Ł. na czas określony do dnia 31 grudnia 2011 r.

J. J. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) w nieruchomości przy ul. (...) w W. na podstawie aktu notarialnego z dnia 25 marca 2008 r. W § 6 tego aktu nastąpiło powołanie się na akt notarialny z dnia 10 marca 2008 r. i tym samym przyjęty w nim sposób zarządu nieruchomością wspólną odniósł skutek do powoda.

Uchwała numer (...) została podjęta w wyniku głosowania częściowo na zebraniu w dniu 22 grudnia 2011 r. a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

W powyższym stanie faktycznym, ustalonym na podstawie niekwestionowanych dokumentów złożonych do akt a także okoliczności bezspornych, Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd wskazał, że powód – jako właściciel lokalu wchodzącego w skład nieruchomości objętej wspólnotą mieszkaniową – na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali może przed sądem dochodzić uchylenia uchwały. Zaskarżenie takie będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona jakakolwiek z określonych w tym przepisie przesłanek, tj.: 1) uchwała nie jest zgodna z prawem, 2) uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali, 3) uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, 4) uchwała w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu, który składa pozew.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie można było zgodzić się z zarzutem powoda, iż uchwałę numer (...) z dnia 22 grudnia 2011 r. podjęto z naruszeniem prawa w tym względzie, iż uchybiono zachowaniu formy aktu notarialnego, co zdaniem powoda oznaczało niezgodność uchwały z treścią przepisu art. 18 ust. 1, 2a i 3 oraz art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zgodnie z treścią tych przepisów, do ustalenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną może dojść zarówno poprzez powierzenie zarządu osobie fizycznej albo prawnej, albo można też ustanowić swój organ w postaci zarządu (którego członkowie zostaną wyłonieni spośród właścicieli lokali). Bezspornym jest, iż właściciele mogą dotychczas ustalony sposób zarządu zmieniać i tak, na przykład, w miejsce dotychczasowego zarządu tzw. „właścicielskiego”, powierzyć zarząd osobie fizycznej bądź prawnej, przy czym oczywistym jest, iż taka zamiana – na podstawie art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali, wymaga podjęcia uchwały wspólnoty zaprotokołowanej przez notariusza.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji, nie sposób zgodzić się z twierdzeniami powoda, iż w zaistniałym stanie faktycznym, w wyniku podjęcia zaskarżonej uchwały nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., K. 2b, nastąpiła zmiana ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Zgodnie z podjętą uchwałą, zarząd w tej wspólnotcie miał być wykonywany przez osobę prawną w sposób dotychczas przyjęty w umowach o wyodrębnienie lokali mieszkalnych. Wskutek tej uchwały nawet nie doszło do zmiany podmiotu wykonującego ten zarząd. Nie ulegało również wątpliwości Sądu, iż podejmując zaskarżoną uchwałę właściciele lokali utrzymali dotychczasowy sposób zarządu swoją nieruchomością, jedynie prolongowali dotychczas sprawowaną administrację na czas nieokreślony w ramach ustalonego dotychczas sposobu zarządu. Zaprotokołowania zaś przez notariusza wymaga tylko uchwała o zmianie sposobu zarządu (ewentualnie rozwiązująca umowę właścicieli lokali), przy czym zachowania takiej formy nie będzie już wymagać podjęcie uchwały o wyborze zarządu.

Również zarzut naruszenia przepisu art. 18 ust. 3 ustawy o własności lokali nie był zasadny. Niewątpliwym zdaniem Sądu Okręgowego było, iż sposób zarządu określała umowa zawarta w dniu 10 marca 2008 r., rep.(...), której to postanowienia były następnie przyjmowane w kolejnych umowach z indywidualnymi nabywcami lokali we wspólnotcie. Fakt, iż okres powierzenia zarządu spółce (...) z siedzibą w Ł. określony w tej umowie zakończył się w dniu 31 grudnia 2010 r., nie mogło stanowić, iż umowa ta straciła na znaczeniu i nie stanowiła już podstawy określenia sposobu wykonywania zarządu w przedmiotowej wspólnotcie. Sposób pozostawał bowiem ten sam, a jedynie doszło do powierzenia na kolejny czas wykonywania zarządu określonej osobie prawnej. Również w tym zakresie argumentacja powoda nie zasługiwała na poparcie.

Także zarzut dotyczący naruszenia art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali jest w ocenie Sądu pierwszej instancji całkowicie bezzasadny, aczkolwiek powód nawet nie wyjaśnił, na czym konkretnie miałyby polegać niezgodność zaskarżonej uchwały z tym przepisem. Z podjętej w dniu 22 grudnia 2011 r. uchwały numer (...) nie wynika żadna niezgodność z wyżej cytowanym przepisem, przy czym należy zauważyć, iż w niniejszej sytuacji faktycznej nie miał on w ogóle zastosowania, gdyż ustalono sposób zarządu poprzez osobę zewnętrzną, nie zaś zarząd wyłoniony spośród właścicieli lokali przedmiotowej wspólnoty.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powód nie dowiódł, by pozwany swoim działaniem naruszył przepisy powszechnie obowiązujące w zakresie obowiązku zachowania formy uchwały, jak również, aby uchwała nie była zgodna z umową właścicieli lokali. Nie wykazał także, aby naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź w inny sposób naruszała interesy właściciela lokalu, który złożył pozew.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu:

1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału, a mianowicie:

a) przez błędne przyjęcie przez Sąd Okręgowy, iż powód twierdzi i dochodzi w pozwie, że w wyniku zaskarżonej uchwały z dnia 22 grudnia 2011 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nastąpiła zmiana ustalonego zarządu nieruchomością wspólną,

b) przez błędne przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że umowa notarialna z dnia 10 marca 2008 r. Rep. (...) o zarząd nieruchomością wspólną nie straciła na znaczeniu i stanowi nadal podstawę określenia sposobu wykonywania zarządu po dniu 31 grudnia 2011 r.;

2) naruszenie prawa materialnego przez:

a) błędną wykładnię art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali przez przyjęcie przez Sąd, że osoba prawna ((...)) może sprawować zarząd nieruchomością wspólną na podstawie uchwały Wspólnoty, a nie na podstawie umowy zawartej w formie aktu notarialnego,

b) błędną wykładnię art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali przez przyjęcie, że z zaskarżonej uchwały Wspólnoty nie wynika żadna niezgodność z tym przepisem;

3) naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 328 § 2 k.p.c. przez to, że Sąd nie ustalił niektórych faktów, jak i nie wyjaśnił wszystkich okoliczności sprawy, które miały istotny wpływ na jej wynik.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona a podniesione w niej zarzuty, za wyjątkiem naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., zasługują na uwzględnienie.

Rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji, aczkolwiek nieprawidłowe, poddaje się kontroli instancyjnej i możliwe jest odtworzenie motywów wydanego wyroku, jak i istotnych w sprawie ustaleń. Ustalenia faktyczne sprawy, jako bezsporne, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, dokonując jednak całkowicie odmiennej ich oceny prawnej.

Słusznie wskazuje apelujący, iż w sprawie powinien znaleźć zastosowanie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Strona powodowa nie twierdziła, że kwestionowaną uchwałą nastąpiła zmiana ustalonego zarządu nieruchomością wspólną.

Ustawa o własności lokali stoi na gruncie swobody kształtowania sposobu zarządu. Może on być powierzony w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, osobie fizycznej albo prawnej, w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego (tzw. zarząd powierzony). Takie ustalenie nie jest obligatoryjne, a brak stosownej umowy skutkuje, automatycznie, zastosowaniem reżimu ustawowego, a więc w przypadku dużej wspólnoty mieszkaniowej – zarządem wybieranym przez właścicieli lokali w drodze uchwały zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy (tzw. zarząd właścicielski), a w przypadku wspólnot mniejszych – zasadami wynikającymi z Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności, zgodnie z art. 19 ustawy.

W niniejszej sprawie nie było kwestionowane, że w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego z dnia 10 marca 2008 r., zawartej w formie aktu notarialnego, na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali określono sposób zarządu nieruchomością wspólną poprzez jego powierzenie określonej osobie prawnej. Zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy, sposób ten odnosił skutek do każdego kolejnego nabywcy lokalu. Zarząd taki został ustalony i powierzony(...) na czas określony, tj. do dnia 31 grudnia 2011 r. Wynika to bezspornie z jednoznacznej, literalnej treści § 6.1 umowy (k. 16-17). Zarządca ten sprawował więc powierzony zarząd na podstawie umowy, zawartej we właściwej formie aktu notarialnego, do tej daty.

Nie było kwestią sporną, iż nie została zawarta żadna inna, później, umowa właścicieli lokali w formie aktu notarialnego (art. 18 ust. 1 ustawy), powierzająca zarząd tej spółce na dalszy okres. Oznacza to, że po 31 grudnia 2011 r. nie było takiej umowy. Jak wskazano wyżej, brak umowy skutkuje automatycznie przejściem do zasad ogólnych wskazanych w rozdziale 4 ustawy o własności lokali, tj. w niniejszej sprawie – zarządu właścicielskiego z art. 20 ustawy.

Zaskarżona przez powoda uchwała nr (...), nie zaprotokołana przez notariusza, jest wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu w dniu 22 grudnia 2011 r., a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów i – jak wynika z zawiadomienia o jej podjęciu – została przyjęta 30 stycznia 2012 r. (k. 34), a więc blisko miesiąc po wygaśnięciu poprzednio ustalonego, w sposób prawidłowy, sposobu zarządu nieruchomością.

Uchwała ta jest niezgodna z powołanymi wyżej przepisami, w szczególności z art. 18 ust. 1 ustawy – poprzez powierzenie zarządu osobie prawnej bez zachowania wskazanej w tym przepisie kształtu czynności prawnej, tj. umowy w formie aktu notarialnego. Zgodnie bowiem z art. 73 § 2 k.c., jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej formę szczególną, inną niż zwykła forma pisemna, to czynność dokonana bez zachowania tej formy jest nieważna i nie wywołuje żadnych skutków prawnych. Uchwała jest też niezgodna z art. 20 ust. 1 ustawy, jako że dotyczy zarządu w postaci osoby prawnej, gdy w myśl tego przepisu – w przypadku ustalania zarządu bez zachowania formy aktu notarialnego – stanowić go mogą tylko osoby fizyczne. Z tej przyczyny zaskarżona uchwała nie podlega też konwersji.

Regulacje dotyczące zmiany sposobu zarządu, w szczególności art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali, w ogóle nie miały zastosowania w niniejszej sprawie. Przepis ten podlegałby rozważeniu, gdyby stosowną umową w formie aktu notarialnego określony został sposób zarządu generalnie, na czas nieokreślony, a kwestionowana uchwała zmieniałaby ten sposób. Takiej sytuacji zaskarżona uchwała nie dotyczyła. Wobec upływu okresu wskazanego w umowie z dnia 10 marca 2008 r. o powierzeniu zarządu, dotychczasowy sposób jego sprawowania wygasł. Jego dalsze powierzenie osobie prawnej wymagało zawarcia umowy wszystkich właścicieli w formie aktu notarialnego. Wobec jej braku, zgodnie z art. 18 ust. 3 ustawy, obowiązują zasady ogólne, z których wynika obowiązek właścicieli lokali podjęcia uchwały o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu, jako organu wspólnoty mieszkaniowej, składającego się z osób fizycznych, zgodnie z art. 20 ustawy.

Zważywszy na powyższe, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zaskarżony wyrok podlegał zmianie, powództwo – uwzględnieniu w całości, a zaskarżona uchwała, wobec niezgodności ze wskazanymi wyżej przepisami prawa – uchyleniu, zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali.

O kosztach procesu w obu instancjach postanowiono stosownie do art. 98 k.p.c. Na zasądzoną od pozwanego na rzecz wygrywającego powoda sumę złożyły się poniesione przez powoda opłaty od pozwu i apelacji, w kwotach po 200 zł każda.