

*Sygn. akt VI ACa 1463/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 20 grudnia 2012 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Krzysztof Tucharz*

*Sędzia SA – Agata Wolkenberg*

*Sędzia SA – Irena Piotrowska (spr.)*

*Protokolant: – sekr. sądowy Ewelina Murawska*

*po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2012 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa Z. S. oraz A. S. i I. S. jako następców prawnych zmarłego W. S.*

*przeciwko Wspólnocie Nieruchomości przy ul. (...) w P.*

*o unieważnienie uchwały*

*na skutek apelacji powódek*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 17 maja 2011 r.*

*sygn. akt IV C 607/10*

*oddala apelację.*

Sygn. akt VI ACa 1463/12

## UZASADNIENIE

Powodowie Z. S. i W. S. domagali się unieważnienia uchwały podjętej przez Wspólnotę lokalową przy ul. (...) w P., na mocy której zatwierdzono jej plan finansowy na 2010r.

Wskazali, że skarżona uchwała została przyjęta niezgodnie z przepisami ustawy o własności lokali i jednocześnie obowiązującym regulaminem wspólnoty

oraz, że uchwała ta narusza ich uzasadniony interes.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i orzekł w przedmiocie kosztów procesu.

W motywach tego rozstrzygnięcia wskazano na następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

Powodowie są członkami Wspólnoty Lokalowej przy ul. (...) w P. ,jedylnymi, którzy posiadają w niej lokal mieszkalny oznaczony nr (...). Pozostałe lokale zajmują podmioty gospodarcze i firmy.

W dniu 5.01.2010r. Zarząd Wspólnoty zwołał zebranie właścicieli lokali tworzących wspólnotę. O zebraniu zostali powiadomieni w sposób listowny jej członkowie w tym również Z. S. i W. S.. W zawiadomieniu podano oprócz wskazanego miejsca i daty zebrania także jego porządek.

Porządek zebrania obejmował podjęcie uchwały odwołującej W. D. i J. K. z funkcji członków zarządu ,powołanie nowych członków zarządu wspólnoty. Ostatnim punktem porządku było podjęcie uchwały o wyborze i formie administrowania wspólnotą.

Na zebraniu w dniu 5.01.2010r. obecna była Z. S..

Podjęto wówczas uchwałę nr (...), która zatwierdzała plan finansowy Wspólnoty na 2010r. W uchwale tej przewidziano dla lokalu powodów (lokal nr (...)) rabat wynoszący 22 % na energię ciepłą i 50 % rabat na ochronę. Uchwała ta została przegłosowana większością głosów, a projekt jej został zgłoszony bezpośrednio na tym zebraniu. Przeciwno uchwale głosowała obecna Z. S., która uczyniła to także w imieniu swojego męża, od którego posiadała upoważnienie. Na zebraniu było wymagane kworum i nie było zgłaszanych w jego trakcie żadnych zarzutów formalnych dotyczących jego przebiegu lub porządku przedstawionych zagadnień. Jedynie właściciel lokalu oznaczonego nr (...) nie podpisał uchwał gdyż w tym czasie już nieobecny. Nie spisano z przebiegu zebrania protokołu.

Odrębnego zawiadomienia o podjęciu tej uchwały powodowie nie otrzymali.

Powodowie z obecnym zarządem wspólnoty pozostają w konflikcie, od ponad roku nie dokonują opłat z tytułu zobowiązań czynszowych. Stan ten spowodował wystąpienie przez wspólnotę do Sądu Rejonowego w Pruszkowie na drogę postępowania sądowego, w którym zapadł na jej korzyść nieprawomocny wyrok.

Powodowie jako jedyni członkowie tworzący wspólnotę posiadają ulgi w kosztach ponoszonych w związku z ochroną i ogrzewaniem ich lokalu. Za energię elektryczną ponoszą indywidualnie koszty. Ich lokal jak każdy inny w wspólnotcie ma zamontowany odrębny licznik.

Na zebraniu tym powołano także nowego zarządcę firmę (...), która prowadzi przejrzyste gospodarke wspólnoty. W wyniku tego koszty zarządu spadły, jak również koszty związane z utrzymaniem lokali.

Sąd Okręgowy uznał, powodowie że zachowali 6 tygodniowy termin do zaskarżenia jej w drodze powództwa cywilnego.

Wskazano, że przepis w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali zalicza do podstaw żądania uchylenia uchwały na pierwszym miejscu jej niezgodność z przepisami prawa, którą należy rozumieć jako niezgodność przede wszystkim z ustawą z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

Zaznaczono, że zebranie pozwanej wspólnoty lokalowej zostało zwołane zgodnie z przewidzianym trybem, o czym mowa jest w art.31 ustawy o własności lokali, gdyż zwołał je umocowany ustawowo do przeprowadzenia tej czynności zarządca. Dochowano także wymogu, jaki przewiduje art. 32 ust.1i 2 ustawy.

Podany porządek zebrania nie przewidywał w ogóle zagadnienia projektu uchwały zatwierdzającej plan finansowy wspólnoty.

Podkreślono, że zebranie tworzą właściciele lokali, będący jednocześnie wspólnotą i to członkowie wspólnoty zdecydowali o włączeniu tej istotnej problematyki do porządku zebrania, a w efekcie do jej rozstrzygnięcia w drodze uchwały. Podano, że skarżona uchwała nr (...)została przegłosowana zdecydowaną większością głosów. Uznano, że brak podstaw do twierdzeń, iż samo nie zamieszczenie tego zagadnienia we wcześniejszym porządku obrad mogło rzutować bezpośrednio na jej treść.

Odwołując się do dorobku doktryny i orzecznictwa w tym zakresie wskazano, że tylko takie zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały i tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania mogła lub miała mieć wpływ na treść uchwały.

Jako niezasadny uznano zarzut o sprzeczności uchwały z treścią § 18 rzekomo obowiązującego regulaminy wspólnoty. Podniesiono, że nie dowiedziono, iż taki regulamin w pozwanej wspólnotcie obowiązuje. Z treści tego dokumentu nie wynika, że został on przyjęty i przegłosowany w formie uchwały.

Zaznaczono, że przepisy ustawy o własności lokali mają charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących i nie mogą być zmieniane przez tego rodzaju normy poza ustawowe. Wobec tego nawet mimo uzasadnionej wątpliwości, co do obowiązywania tego regulaminu, treść jego § 18 nie może modyfikować, czy nawet znosić przepisów ustawy o własności lokali. Podkreślono, że w ustawie kompetencje do podejmowania uchwał, w tym rozstrzygających zagadnienia wykonywania zarządu nieruchomością wspólną, do których należy przyjęcie rocznego planu gospodarczego zostało zastrzeżone tylko dla zebrania, które rozstrzyga o tym w formie konkretnej uchwały właścicieli lokali. Podano, że żaden przepis ustawy o własności lokali nie zabrania tego, aby pojawiająca się problematyka wyłącznie w trakcie zebrania nie znalazła pozytywnego rozstrzygnięcia w formie uchwały. Decydująca, w tym zakresie jest wyłącznie wola właścicieli lokali.

Wskazano, że przepisy ustawy nie przewidują bezwzględnego obowiązku sporządzania protokołu zebrania i nawet brak sporządzania tego dokumentu nie jest związany z podejmowaniem uchwał przez członków wspólnoty i ich ważnością.

Sąd pierwszej instancji podzielił poglądy tej części doktryny i orzecznictwa Sadu Najwyższego, które uznają, że przepisy ustawy o własności lokali mogą być podstawą uchylenia tylko wówczas, kiedy zostanie wykazane, że ich naruszenie miało znaczenie dla treści uchwały tj. spowodowało, że treść uchwały jest niezgodna z prawem lub z umową właścicieli lokali albo, że narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Uznano, że w sytuacji, kiedy za uchwałami głosowała zdecydowana większość (poza osobami powodów wszyscy właściciele) to nawet opisane uchybienia proceduralne nie miały żadnego wpływu na treść uchwały nr (...).

Zaznaczono, że w art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali zaliczono przyjęcie rocznego planu gospodarczego do czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, a zatem do podjęcia tej czynności przez zarząd wspólnoty potrzebna jest uchwała właścicieli lokali. Tak, więc podjęcie uchwały nr (...) na zebraniu wspólnoty w dniu 5.01.2010r. odbyło się zgodnie z przedstawionymi przepisami ustawy o własności lokali.

W ocenie Sądu Okręgowego niedowiedziane zostało przez powodów to, aby przedmiotowa uchwała naruszała ich interes. Jako przeciwny argument wskazano korzyści, jakie wobec nich dostarcza treść tej uchwały. Zaznaczono, że uchwała ta tylko w stosunku do powodów zastosowała wymierna ulgę finansową w dwóch pozycjach. Powodowie nie wykazali, na czym miałyby polegać ujemne konsekwencje podjęcia tej uchwały w zakresie podwyżki ich opłat.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia powołano art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. - o własności lokali.

Powód W. S. zmarł w dniu 14 grudnia 2011r. W jego miejsce jako następcy prawni wstąpiły żona Z. S. oraz córki A. S. i I. S..

Apelację od tego wyroku wnieśli powodowie zaskarżając go w całości i wnosząc o jego uchylenie oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania w innym składzie sędziowskim.

Wyrokowi temu przedstawiono następujące zarzuty:

a) obrazę §18 Regulaminu Wspólnoty uchwalonemu uchwałą nr (...) z kwietnia 2004 r. i art. 25 ustawy o własności lokali z dn. 24.06.1994 r.

b) nienależyte wyjaśnienie okoliczności sprawy a w szczególności nieprzesłuchanie W. S. za pośrednictwem biegłego na rozprawie w dniu 17.05.2011 r.

c) błędną ocenę zeznań Z. S. i odmówienie jej cech wiarygodności oraz błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy, co doprowadziło Sąd do błędnych wniosków.

### **Sąd Apelacyjny ustalił i zważył , co następuje.**

Apelacja powodów nie jest zasadna i dlatego nie mogła odnieść skutku.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji Sąd Apelacyjny uznaje za prawidłowe i przyjmuje jako podstawę do własnych rozważań.

Podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego nie zasługują na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny zwraca uwagę , że nieprzesłuchanie strony może stanowić naruszenie art. 299 k.p.c. tylko wówczas, gdy mogło ono wpłynąć na wynik sprawy, rozumiany jako wyjaśnienie wszystkich istotnych i spornych okoliczności dotyczących stosunków prawnych pomiędzy stronami sporu, ale gdy dowód z przesłuchania strony był jedynym dowodem, którym dysponował sąd( por. wyrok SN z dnia 18 lutego 2010 r. II CSK 369/09). W niniejszej sprawie na rozprawie w dniu 17 maja 2011r. został przeprowadzony dowód z zeznań powódki Z. S. oraz z zeznań członka zarządu pozwanej T. K.. Dowód z przesłuchania powoda W. S. nie był niezbędny. Trzeba pamiętać , iż dowód z przesłuchania stron jest dowodem pomocniczym, zaś w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie był to jedyny dowód , którym dysponował Sąd pierwszej instancji.

Także zarzut błędnej oceny zeznań Z. S. nie jest trafny.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k. p. c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. wyrok SN z dnia 8 kwietnia 2009 r. II PK 261/08). Z treści zeznań powódki wynika, że kwestionuje ona tryb podjęcia uchwały nr (...) oraz wskazywała na błędy w procedowaniu na zebraniu w dniu 6 stycznia 2010r.Zeznania te uznano jako wiarygodne i stanowiące istotne uzupełnienie dowodów z dokumentów. Wskazano jedynie na elementy ocenne i subiektywne w zeznaniach powódki , które nie znajdowały uzasadnienia w pozostałych dowodach. W apelacji powódka nie podaje na czym miał polegać błąd w ocenie jej zeznań i które elementy stanu faktycznego zostały niewłaściwie ustalone.

Odnosząc się do zarzutu obrazę §18 Regulaminu Wspólnoty uchwalonemu uchwałą nr (...) z kwietnia 2004 r. i art. 25 ustawy o własności lokali z dn. 24.06.1994 r. Sąd Apelacyjny stwierdza , że zarzut ten nie jest zasadny.

Wspólnota mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości. Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości. Właściciele lokali liczących razem nie więcej niż siedem mogą sprawować zarząd bezpośredni, odpowiadający rodzajowi kontaktów w małych wspólnotach, natomiast wspólnoty większe obowiązane są wybrać zarząd (art. 19 i 20 u.w.l.). Samodzielność tego organu jest ograniczona w sprawach wymagających podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, w takich wypadkach potrzebna jest bowiem uchwała właścicieli lokali, wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 u.w.l.). Przepisy ustawy dotyczące postępowania przy podejmowaniu uchwał są lakoniczne. Skoro ustawodawca nie uznał za stosowne ingerować w szczegóły proceduralne,

to znaczy, że uznał je za mniej istotne i pozostawił regulacji wewnętrznej. Zapatrywanie takie usprawiedliwia lokalny charakter uchwał, wymaganych poza tym tylko dla czynności ważniejszych, wykraczających poza granice zwykłego zarządu. Kryterium pozwalającym przypisać im moc wiążącą wszystkich członków wspólnoty stanowi wola większości i zgodność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami.

Ustawa o własności lokali chroni nie tylko pratykularne interesy członków wspólnoty, ale i dobro wspólne, dlatego przyznaje się zarządcy uprawnienie do przełamania woli większości na drodze sądowej (art. 19 ustawy). Z kolei, zgodnie z art. 25 ustawy o własności lokali., każdy właściciel lokalu ma prawo zaskarżenia do sądu uchwały podjętej również z jego udziałem, jeżeli jest niezgodna z przepisami prawa, umową, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Z art. 23 ust. 1 ustawy wynika, że uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. W niniejszej sprawie zaskarżona uchwała została podjęta na zebraniu w dniu 5 stycznia 2010r. w drodze głosowania. Zgodnie z treścią art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali o zebraniu właścicieli zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany. Bezsprzeczne jest, że powodowie zostali zawiadomieni o terminie zebrania, jednak doręczony im porządek obrad nie obejmował podjęcia zaskarżonej uchwały nr (...).

Powodowie nie wskazali jaki wpływ na treść rozstrzygnięcia wywarłoby ujęcie w porządku obrad zebrania podjęcia uchwały nr (...).

W świetle art. 32 ustawy nie ulega wątpliwości obowiązek zarządu powiadomienia wszystkich właścicieli lokalu o zebraniu wspólnoty i o porządku obrad, jednak ustawa nie wskazuje sankcji za naruszenie tego obowiązku, a treść przepisu art. 25 ust. 1 nie daje podstaw do wykładni, według której w każdym przypadku niepełnego porządku obrad, lub rozszerzenia tego porządku w toku zebrania, uchwała powinna być uchylona. Wyprowadzanie z art. 32 ustawy w związku z art. 25 ust. 1 ustawy bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały z powodu wadliwego porządku obrad jest nieuzasadnione, a nawet mogłoby źle służyć wspólnotom mieszkaniowym w razie konfliktu interesów, uniemożliwiając im sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną. Tym bardziej skutku takiego nie może wywołać naruszenie postanowienia § 18 Regulaminu Wspólnoty, który stanowi, że nie można podjąć uchwały w sprawach nie objętych porządkiem zebrania. Ustawodawca dał temu wyraz, odnosząc naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie (por. wyrok SN z dnia 16 października 2002 r. IV CKN 1351/00 OSNC 2004/3/40, Biul. SN 2003/6/9, M. Prawn. 2003/15/690). Zasadnie przyjęto, że w sytuacji, kiedy za uchwałami głosowała większość współwłaścicieli nie ma żadnych przekonujących podstaw do wnioskowania, że podnoszone przez powodów uchybienia proceduralne miały wpływ na treść zaskarżonej uchwały.

Trafnie wskazał Sąd Okręgowy, że przepisy ustawy nie dają podstaw do żądania, aby z zebrania był sporządzony protokół określonej treści. Dokument ten jest wymagany tylko w sytuacjach opisanych w art. 18 i 29 ustawy o własności lokali, co przekonuje, że brak odpowiedniej regulacji dotyczącej zebrania jest celowym powstrzymaniem się prawodawcy z ingerencją w zagadnienia szczegółowe mniejszej wagi. Protokołowanie zebrania i wyników głosowania jest w takim razie wymaganiem praktycznym, a wynik głosowania może być wykazywany w razie sporu wszelkimi dowodami.

Także zarzut, błędnych ustaleń, iż uchwała nie narusza interesu powodów nie jest zasadny bowiem powodowie ani w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji ani w apelacji nie wykazali, na czym miałyby polegać ujemne konsekwencje podjęcia tej uchwały w zakresie podwyżki opłat. Zwłaszcza, że podwyżki te dotyczyły wszystkich właścicieli lokali, zaś zaskarżona uchwała tylko w stosunku do powodów zastosowała wymierną ulgę finansową w dwóch pozycjach (koszt centralnego ogrzewania i koszty ochrony).

W tym stanie rzeczy apelacja powodów, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw, nie mogła odnieść skutku.

Mając to wszystko na uwadze, na podstawie art.385 k.p.c. orzeczono , jak na wstępie.