

*Sygn. akt VI ACa 779/15*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 21 lipca 2016 r.*

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

*Przewodniczący – Sędzia SA - Marcin Łochowski (spr.)*

*Sędzia SA - Teresa Mróz*

*Sędzia SO (del.) - Grzegorz Tyliński*

*po rozpoznaniu w dniu 21 lipca 2016 r. w Warszawie*

*na posiedzeniu niejawnym*

*sprawy z powództwa A. M.*

*przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w P.*

*o uchylenie uchwał*

*na skutek apelacji powódki*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 17 listopada 2014 r., sygn. akt IV C 505/14*

*uchyla zaskarżony wyrok, znosi postępowanie w całości i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.*

*Sygn. akt VI ACa 779/15*

## UZASADNIENIE

A. M. wniosła o uchylenie następujących uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P.: nr (...) z dnia 20 lutego 2013 r. w sprawie wyboru do zarządu K. B., nr (...) z dnia 6 marca 2014 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2013 oraz udzielenia absolutorium zarządowi oraz nr (...) z dnia 6 marca 2014 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego na rok 2014 i zatwierdzenia zaliczek miesięcznych na koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej oraz koszty mediów lokali.

Pozwana wspólnota wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo i obciążył stronę powodową kosztami procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w P.. W nieruchomości tej jest 101 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy – garaż wielostanowiskowy. Pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...) reprezentuje jednoosobowy zarząd wybrany w trybie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2015 r., poz. 1892 – dalej, jako: „u.w.l.”). Aktualny zarząd na dzień wytoczenia powództwa został wybrany uchwałą nr (...) z dnia 20 lutego 2013 r.

Na dzień 6 marca 2014 r. zarząd pozwanej wspólnoty zwołał roczne zebranie wspólnoty. Informacja o zwołaniu zebrania została przekazana w dniu 25 lutego 2014 r. i 26 lutego 2014 r. właścicielom lokali w formie elektronicznej, do której dołączone były następujące dokumenty: a) projekt sprawozdania finansowego za rok 2013 obejmujący sprawozdanie rachunkowe, b) projekt uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2013 rok oraz udzielenia absolutorium zarządowi, c) projekt uchwały w sprawie zgody na powiększenie przedszkola. W dniu 3 marca 2014 r. powódka otrzymała droga elektroniczną ponowne zawiadomienie o zebraniu wraz z „krótkim streszczeniem o tym co się wydarzyło w roku 2013”.

Na zebranie w dniu 6 marca 2014 r. stawiło się 32 z 99 właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. Powódka nie brała w nim udziału. Podczas zebrania zostały poddane pod głosowanie m.in. uchwały nr(...) oraz nr (...). Ponieważ na zebranie przybyło jedynie 32 właścicieli, przewodniczący zebrania zapowiedział dalsze zbieranie głosów w trybie indywidualnym. Po zakończeniu głosowania uchwały nr (...) i nr (...) zostały przyjęte.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest bezzasadne. Zgodnie bowiem z art. 25 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć do sądu uchwałę z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Istnieją zatem cztery samodzielne podstawy zaskarżenia uchwały wspólnoty do sądu. Uchwała zgodna z przepisami prawa i umową właścicieli lokali oraz zgodna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną może być zaskarżona do sądu z powodu innego sposobu naruszenia interesów właściciela lokalu. Upoważnia to sąd do oceny merytorycznej treści zaskarżonej uchwały i ostatecznych skutków jej wykonania dla zainteresowanych stron.

W ocenie Sądu I instancji, powódka nie wykazała żadnej z przesłanek, na których oparła pozew. W szczególności nie przytoczyła przepisów prawa, które naruszałyby podjęte uchwały, nie wskazała umowy właścicieli lokali, którą naruszałaby podjęte uchwały, nie wykazała również naruszenia przez uchwały zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także naruszenia przez uchwały interesów właścicieli lokali w inny sposób. Zdaniem Sądu Okręgowego, twierdzenia powódki zostały oparte na subiektywnych przekonaniach co do tego, jak powinny wyglądać podejmowane przez wspólnotę uchwały lub jak powinna funkcjonować wspólnota.

W odniesieniu do uchwały nr (...), w ocenie Sądu I instancji, powódka uchybiła terminowi do jej zaskarżenia. O tym, że taka uchwała została podjęta powódka dowiedziała się w dniu 27 lutego 2013 r. Powódka podnosi, iż dopiero 26 marca 2014 r. w siedzibie pozwanej odebrała tę uchwałę. Powódka nie udowodniła tej okoliczności. Według Sądu Okręgowego, nie jest wiarygodne, aby przez ponad rok powódka nie podjęła skutecznych działań, aby otrzymać powyższą uchwałę. Sąd I instancji uznał więc, iż uchwała ta została zaskarżona pod terminie przewidzianym w przepisach u.w.l.

W ocenie Sądu Okręgowego, argumenty podnoszone przez powódkę co do pozostałych uchwał nie są trafne. Powódka podniosła szereg zastrzeżeń co do przedmiotowych uchwał, ale ich nie udowodniła. W treści pozwu powódka przedstawia swoje poglądy na zawarte w uchwałach rozwiązania. Na poparcie swoich zarzutów, poza twierdzeniami zawartymi w pozwie, powódka nie przedstawiła żadnych dowodów. Powódka nie przedstawiła nadto żadnych dowodów na przedstawione w uzasadnieniu pozwu poglądy na temat tego, jak powinno wyglądać co do formy i treści sprawozdanie z działalności zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Powódka podnosiła także, iż sprawozdanie finansowe za 2013 rok nie zostało podpisane przez wszystkich członków zarządu, a zawierało jedynie informację, kto je sporządził. Jednakże Sąd I instancji zauważył, iż dokument, który został przesłany powódce był wyłącznie projektem.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c., obciążając powódkę kosztami, jako stronę, która przegrała sprawę.

W apelacji powódka zaskarżyła wyrok w całości i zarzuciła zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie:

- art. 233 k.p.c. skutkujące uchybieniami mającymi istotny wpływ na wynik sprawy przez niewłaściwą ocenę całokształtu materiału dowodowego, brak jego wszechstronnego rozważenia oraz przekroczenie granic swobodnej

oceny dowodów, a w konsekwencji dokonanie dowolnej oceny zebranego w sprawie materiału i uznanie, iż powódka nie udowodniła podnoszonych w stosunku do skarżonych uchwał zarzutów, podczas gdy z dokumentów, zaliczonych przez sąd w poczet materiału dowodowego, bezspornie wynika, iż pozwana dopuściła się zarzucanych jej uchybień;

- art. 25 ust. 1 u.w.l. przez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, iż powódka nie wykazała żadnej z czterech przesłanek, na podstawie których zaskarżyła przedmiotowe uchwały, podczas gdy z twierdzeń powódki zawartych w pozwie oraz załączonych do niego dokumentów jasno wynika, iż uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz została podjęta niezgodnie z przepisami prawa (albowiem powódka nie została powiadomiona o zamiarze przeprowadzenia głosowania nad tą uchwałą oraz z uwagi na fakt, iż skupienie w rękę jednej osoby zarówno funkcji członka jednoosobowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej, jak i funkcji zarządcy nie zapewnia prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną), zaś uchwała nr (...) oraz uchwała nr (...) są niezgodnie z przepisami prawa (tj. art. 30 ust. 1 pkt 2, ust. 2 pkt 2 oraz 3 u.w.l. w zw. z art. art. 2 ust. 1 pkt 5 w zw. z art. 80 ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 330 ze zm. – dalej, jako: „u.r.”) oraz art. 45 i 52 ust. 2 u.r.;

- art. 30 ust. 1 pkt 2, ust. 2 pkt 2 oraz 3 u.w.l. w zw. z art. art. 2 ust. 1 pkt 5 w zw. z art. 80 ust. 3 u.r. oraz art. 45 i 52 ust. 2 u.r. przez ich niezastosowanie, podczas gdy z przepisów tych wyraźnie wynika, iż bez sprawozdania finansowego nie można mówić o złożeniu przez zarząd sprawozdania rocznego, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l., a sprawozdanie finansowe powinno czynić zadość przepisom u.r., w tym winno się składać z co najmniej dwóch części, pierwszej opisowej, zawierającej opis działań podejmowanych przez zarząd i drugiej zawierającej finansową analizę wykonania planu gospodarczego, jak również powinno być podpisane zarówno przez wszystkich członków zarządu takiej wspólnoty oraz przez osobę, która je sporządziła – co w sprawie niniejszej bezspornie nie miało miejsca.

W konsekwencji, skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uchylenie zaskarżonych uchwał, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powódki jest zasadna i to niezależnie od zarzutów w niej zawartych.

Należy przede wszystkim zwrócić uwagę na okoliczności, które całkowicie uszły uwadze Sądu Okręgowego, a których pominięcie skutkowało nieważnością postępowania, co z kolei implikuje konieczność uchylenia zaskarżonego wyroku, zniesienia postępowania w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Niesporne jest bowiem, że w dniu 24 listopada 2012 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali, na którym poddano pod głosowanie uchwałę o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Zebranie to było protokołowane przez notariusza. Jak wynika z treści aktu notarialnego Rep. A nr (...) przed dniem 24 listopada 2012 r. zarządcą pozwanej wspólnoty była (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w W., której zarząd nieruchomością wspólną został powierzony na podstawie art. 18 u.w.l. (k.71-72).

Wymaga wyjaśnienia, że zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu (art. 18 ust. 2 u.w.l.). Należy zatem uznać, że spółka (...) sprawowała zarząd nieruchomością wspólną, powierzony jej przez właścicieli lokali w umowach o ustanowieniu odrębnej własności lokali.

Stosownie do treści art. 18 ust. 2a u.w.l. zmiana ustalonego w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Rzecz jednak w tym, że na zebraniu w dniu 24 listopada 2012 r. taka uchwała nie została podjęta. Za uchwałą o zmianie sposobu zarządu głosowali bowiem jedynie właściciele reprezentujący 30,83% udziałów w nieruchomości. Zgodnie z

art. 23 ust. 2 u.w.l. uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Brak podstaw do przyjęcia, że na zebraniu w dniu 24 listopada 2012 r. przyjęto skutecznie inny sposób głosowania niż według wielkości udziałów. Uchwała o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną nie uzyskała zatem większości głosów.

Nie jest przy tym tak, jak twierdzi strona pozwana, że z uwagi na niezaskarżenie tej uchwały jest ona skuteczna. Taka argumentacja byłaby aktualna jedynie w odniesieniu do uchwały podjętej, tzn. takiej, za którą opowiedziała się większość właścicieli, ustalona według zasad określonych w art. 23 ust. 2 u.w.l. Ponieważ za uchwałą z dnia 24 listopada 2012 r. o zmianie sposobu zarządu nie opowiedziała się większość właścicieli, to uchwała ta nie została w ogóle podjęta (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2015 r., I CSK 773/14). W konsekwencji, w pozwanej wspólnocie nie doszło do zmiany sposobu zarządu w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 2a u.w.l.

To ustalenie ma istotne znaczenie dla określenia podmiotu uprawnionego do reprezentacji wspólnoty. Trzeba zauważyć, że zarządca nieruchomości wspólnej, ustanowiony na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l. może występować w imieniu właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową (reprezentować wspólnotę), co wynika z treści art. 21 ust. 1 u.w.l. w zw. z art. 33 u.w.l. Jednocześnie ustanowienie zarządcy (w znaczeniu funkcjonalnym) na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l. „wyklucza możliwość tworzenia zarządu (w znaczeniu podmiotowym) według postanowień art. 20 ustawy. Za taką wyłączością określonej, przyjętej już raz formuły prawnej zarządu nieruchomością wspólną przemawiają także istotne względy natury organizacyjno-gospodarczej (brak potrzeby mnożenia struktur zarządu nieruchomością wspólną, problem ewentualnego rozkładu uprawnień pomiędzy takie struktury i in.)” (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05). Zatem z jednej strony zarządca, któremu zarząd powierzono na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l. jest uprawniony do reprezentacji wspólnoty, a z drugiej strony – w takiej wspólnocie nie jest dopuszczalne powołanie zarządu w rozumieniu art. 20 u.w.l.

W tym kontekście należy postrzegać uchwały podjęte w sprawie wyboru jednoosobowego zarządu w osobie K. B.. W tej kwestii zostały podjęte dwie kolejne uchwały. Pierwsza w dniu 24 listopada 2012 r. (k.59) oraz druga nr (...) w dniu 20 lutego 2013 r. (k.36). Za pierwszą z tych uchwał głosowali właściciele reprezentujący (...) udziałów (k.59). Zatem również i ta uchwała nie została podjęta, ponieważ nie uzyskała większości głosów. Natomiast, za drugą z tych uchwał głosowali właściciele reprezentujący 72,72% udziałów (k.36). Ta uchwała została więc w świetle art. 23 ust. 2 u.w.l. podjęta. Jednak, w ocenie Sądu Apelacyjnego, uchwała ta jest bezwzględnie nieważna. Jako uchwała zmieniająca sposób zarządu powinna być bowiem zgodnie z art. 18 ust. 2a u.w.l. zaprotokołowana przez notariusza. Tak się jednak nie stało. Już tylko ze względu na niezachowanie formy przewidzianej w art. 18 ust. 2a u.w.l. uchwała ta jest według art. 73 § 2 k.c. nieważna. Co więcej, również z uwagi na niedopuszczalność powołania zarządu we wspólnocie, w której zarząd został powierzony zarządcy na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l. uchwała nr(...) musi być uznana za bezwzględnie nieważną, jako sprzeczna z art. 18 u.w.l. Przy czym niezaskarżenie ww. uchwał nie wyklucza uznania ich za nieważne w postępowaniu w niniejszej sprawie.

Z tego względu należy przyjąć, że K. B. nie został skutecznie wybrany jako członek zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Tym samym, K. B. nie jest uprawniony do reprezentacji strony pozwanej. Pozwana wspólnota nie była więc w toku całego postępowania należycie reprezentowana. Działała bowiem w jej imieniu osoba nieuprawniona. Doprowadziło to do pozbawienia możliwości obrony strony pozwanej (art. 379 pkt 5 k.p.c.). Konieczne jest więc w oparciu o art. 386 § 2 k.p.c. uchylenie zaskarżonego wyroku, zniesienie postępowania w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Według Sądu Apelacyjnego, odnoszenie się na tym etapie postępowania do zarzutów apelacji byłoby przedwczesne.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności zadba o należyłą reprezentację strony pozwanej w procesie, a następnie dokona analizy zarzutów powódki pod adresem zaskarżonych uchwał, biorąc również pod rozwagę ustalenia poczynione co do sposobu zarządu pozwanej wspólnoty i podmiotu uprawnionego do jej reprezentacji.

Dlatego też, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok, zniósł postępowanie w całości i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi w oparciu o art. 108 § 2 k.p.c. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji.