

Sygn. akt I ACa 768/13 Sygn. akt I ACa 768/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Beata Kozłowska

Sędzia SA – Katarzyna Polańska – Farion (spr.)

Sędzia SO del. – Ada Sędrowska

Protokolant – st. sekr. sąd. Aneta Zembrzaska

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa D. S.

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

o uchylene uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 stycznia 2013 r., sygn. akt XXIV C 583/11

1/ oddała apelację

2/ zasądza od D. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W. 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego

Sygn. I ACa 768/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo D. S. skierowane przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W. o uchylene uchwały i zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej 197 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, że w dniu 7 lutego 2011 r. na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w W. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęta została uchwała nr(...) w sprawie wyrażenia zgody na nadbudowę części nieruchomości wspólnej na cele mieszkaniowe. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 0,728 części w nieruchomości wspólnej, przeciwko - 0,031 części, wstrzymało się - 0,075 części. Przed głosowaniem na zebraniu projekt uchwały był odczytany i szczegółowo omówiony; wniosek pełnomocnika powódki o zmianę porządku obrad i poddanie pod głosowanie projektu uchwały o innej treści nie został uwzględniony. W przedmiotowej uchwale pozwana m.in. wyraziła zgodę na nadbudowę części nieruchomości wspólnej o wielkości około 190 m² o wartości 765.000,00 zł znajdującej się na VI kondygnacji budynku przy ul. (...) w W. na cele mieszkaniowe, na ustanowienie odrębnej własności lokali powstałych w wyniku nadbudowy budynku na rzecz inwestora w osobie (...) Sp. z o.o. z siedzibą w

W. i na zmianę wysokości udziałów przysługujących właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej, spowodowaną ustanowieniem odrębnej własności lokali na nieruchomości wspólnej. Ustalono również, że inwestor poniesie wszelkie koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu, jak również koszty stosownych wpisów do ksiąg wieczystych.

Analizując powyższe okoliczności Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że powódka nie wykazała, by zaskarżona uchwała była niezgodna z przepisami prawa lub umową właścicieli, czy też naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy powódki. Za podstawę taką nie uznał sąd niedopuszczenia do głosowania nad projektem uchwały proponowanym przez pełnomocnika powódki, był to bowiem wynik zgodnej woli członków wspólnoty wyrażonej w przeprowadzonym głosowaniu. Również podanie błędnej daty w zawiadomieniu o zebraniu właścicieli lokali nie mogło być rozstrzygające. Żadne okoliczności nie przemawiały za twierdzeniem, że omyłka w roku w dacie zebrania uniemożliwiła członkom wspólnoty wzięcie udziału w zebraniu i mogłaby to mieć jakikolwiek wpływ na wynik głosowania. Jako nieuzasadniony, w świetle złożonego projektu uchwały i uchwały zapisanej przez notariusza, potraktowano zarzut dotyczący rozbieżności między tymi dokumentami. Nawet jednak gdyby taka zmiana szła, to byłaby ona przegłosowana na zebraniu. Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego sąd I instancji podkreślił, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał, mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je.

Rozważając treść uchwały sąd nie dopatrywał się wadliwości jej sformułowań. Właściciele bez wątplenia wyrazili w niej zgodę na nadbudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów przysługujących właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego. Uchwała zawierała postanowienie w przedmiocie pokrycia kosztów stosownych wpisów do ksiąg wieczystych, do których poniesienia zobowiązany będzie inwestor, nie określała natomiast kto poniesie koszty sporządzenia aktów notarialnych. Nawet gdyby do ponoszenia tych ostatnich kosztów byli zobowiązani wszyscy właściciele lokali, to w wyniku nadbudowy wspólnota otrzyma od inwestora 765.000 zł. Biorąc pod uwagę w/w korzyści, hipotetyczny koszt aktów notarialnych nie naruszy interesu powódki, zwłaszcza w sytuacji braku różnicowania zakresu obciążeń w odniesieniu do poszczególnych właścicieli.

W apelacji od powyższego wyroku powódka zarzuciła naruszenie:

- art. 233 k.p.c., poprzez błędne przyjęcie, iż z całokształtu materiału zgromadzonego w sprawie nie wynika, że żądanie oparto również na przesłance naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także sprzeczną z zasadami logiki konkluzję, że zaskarżana uchwała w zakresie w jakim nie wskazuje, kto ponosi koszty aktów notarialnych nie narusza interesu powódki jako właściciela lokalu;

- art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez uznanie, iż zaskarżana uchwała jest zgodna z prawem i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Podnosząc te zarzuty skarżąca wniosła o zmianę wyroku i uchylenie uchwały(...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W., ewentualnie o uchylenie zaskarżanego wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Powództwo oparte zostało na treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. nr 85 poz. 388 ze zm.), zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę podjętą przez wspólnotę mieszkaniową, jeżeli jest ona niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Gdy chodzi o pierwszą z przesłanek, zarzut może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. W tym ostatnim wypadku niezgodność uchwały z prawem wynika z wadliwego sposobu jej podjęcia. W przypadku zwoływania zebrań wspólnoty i procedowania w przedmiocie uchwał w judykaturze Sądu Najwyższego utrwalone jest stanowisko opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych. Uważa się, że uchybienia jakich dopuszczono się przed zebraniem, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na nim uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść tych uchwał (por. wyrok z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004/3/40, z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005/7-8/132 czy z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06, Monitor Prawniczy 2007/4/173). Przy ogólnikowości zapisów ustawowych wielokrotnie podkreślano, że decydująca powinna być przede wszystkim treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne.

Do kwestii formalnych odwoływała się powódka w toku procesu, jej kolejne zarzuty zostały poddane szczegółowej analizie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, a poczynionych w tej mierze ustaleń i ocen apelacja obecnie nie podważa. Prowadzenie w tym kierunku dalszych rozważań jest zatem bezprzedmiotowe. Na obecnym etapie procesu przedmiotem kontrowersji z w/w grupy zarzutów, pozostał jedynie problem oceny głosów oddanych przez właścicieli reprezentowanych na zabraniu wspólnoty przez pełnomocników.

W judykaturze i doktrynie przyjmuje się, że oddanie głosu przy podejmowaniu uchwały przez organ kolegialny osoby prawnej lub podobnej organizacji jest jednostronną czynnością prawną, którą można dokonać przez pełnomocnika, jeżeli możliwość taka nie została wyłączona przez prawo. Takie wyłączenie w rozpatrywanej sprawie nie zachodziło. Ustawa o własności lokali nie normuje zagadnienia pełnomocnictwa udzielanego przez poszczególnych właścicieli lokali, toteż znajdują tu zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego. Wedle art. 98 k.c. pełnomocnictwo ogólne obejmuje umocowanie do czynności zwykłego zarządu, do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebne jest pełnomocnictwo określające ich rodzaj, chyba że ustawa wymaga pełnomocnictwa do poszczególnej czynności. Mając na uwadze przedmiot uchwały nr(...) można założyć potrzebę legitymowania się pełnomocnika do głosowania nad powyższą uchwałą pełnomocnictwem rodzajowym. Nie oznacza to zawężenia uprawnień pełnomocnika wyłącznie do czynności głosowania nad uchwałą o ściśle określonej treści, chyba że wprowadzono stosowne postanowienia do samego pełnomocnictwa.

Niewątpliwie z treści protokołu notarialnego i stanowiącej jego załącznik listy do głosowania wynika, że właściciele lokali nr (...) byli reprezentowani przez właścicielkę lokalu nr (...). Fakt, iż jeden pełnomocnik został umocowany do działania przez kilku innych właścicieli lokali, co podnosiła powódka w toku procesu, nie stanowił uchybienia cytowanym przepisom. Nie stał się natomiast przedmiotem szerszej analizy zakres udzielonego upoważnienia, bowiem konkretnych twierdzeń i dowodów powódka w tej mierze nie zgłosiła; nie wnioskowano choćby o zobowiązanie pozwanej do złożenia pełnomocnictw.

Niezależnie jednak od treści pełnomocnictw, zarzut sformułowany w apelacji nie mógłby być skuteczny. Po pierwsze, jeśli stanowisko skarżącej miało zmierzać do wykazania, iż uchwała nr (...) nie uzyskała wymaganej większości, to konsekwencje tak daleko idącej wady, kwestionującej istnienie uchwały w obrocie prawnym, powinny być rozstrzygnięte w drodze powództwa o charakterze ustalającym. Poza tym nawet przy założeniu wadliwości czterech pełnomocnictw, zmiana proporcji wyników głosowania nie mogłaby rzutować na ostateczny wynik (0, 728 udziałów głosujących za uległoby zmniejszeniu do 0,560). Do odmiennej oceny nie prowadzi ograniczenie roli podnoszonych przez apelującą argumentów do wyników głosowania w przedmiocie zmiany porządku obrad. Również bowiem w tym wypadku nie zostało dowiedzione, by ewentualne uchybienia mogły mieć wpływ na wynik głosowania - tak co do samego porządku, jak i ostatecznej wersji uchwały.

Druga grupa zarzutów apelacji wiązała się z przesłanką naruszenia prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Jakkolwiek nie była ona przytoczona w uzasadnieniu pozwu, niemniej podzielić można te poglądy judykatury, które nie upatrują w terminie do zaskarżenia uchwały, prekluzji w zakresie powoływania podstaw zaskarżenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2011r., I CSK 540/10, Lex nr 846542). Nie bez znaczenia dla twierdzeń apelującej pozostają jednak ramy czasowe gromadzenia materiału procesowego zakreślone w kodeksie

postępowania cywilnego. Przepis art. 381 k.p.c. pozwala sądowi II instancji pominąć nowe fakty i dowody, jeśli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem I instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. Strona, która zaniedbała zaprezentowania podstawy faktycznej swych zarzutów co do zaskarżonej uchwały, formułowanych w toku postępowania przed sądem I instancji bądź zaniechała niezbędnej inicjatywy dowodowej, musi liczyć się z tym, że sąd II instancji jej materiału zgłoszonego w apelacji nie weźmie pod uwagę, z konsekwencjami m.in. w sferze oceny realizacji powinności dowodowych.

Powódka nie czyniła przedmiotem zarzutu celowości zmiany sposobu przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, z perspektywy zasadniczych warunków podmiotowych i przedmiotowych planowanej sprzedaży. W związku z tym kwestia ta nie była badana w dotychczasowym postępowaniu, strona pozwana się do niej nie ustosunkowywała, nie zgłaszano i nie przeprowadzano żadnych dowodów. W tej sytuacji argumenty apelacji nawiązujące do zniżenia ceny sprzedaży czy wyboru niewłaściwego kontrahenta, należy potraktować jako sprekludowane. Skarżąca nie usprawiedliwiła opóźnień, nie wyjaśniła jakie były przeszkody uniemożliwiające wcześniejsze przedstawienie w/ w okoliczności lub jakie czynniki determinowały potrzebę ich powołania dopiero w apelacji. Poza tym brak jest jakichkolwiek dowodów potwierdzających wywody apelacji, zwłaszcza co do opisanego szacunku wartości zbywanej części nieruchomości wspólnej. Ceny powierzchni mieszkalnej nie stanowią niewątpliwie faktów powszechnie znanych, nie wystąpiły tu zatem ani przesłanki z art. 228 § 1 k.p.c., ani inne przewidziane w art. 228 § 2 k.p.c. – 231 k.p.c., uwalniające od obowiązku dowodzenia. Stanowisko powódki pomija również niesporny między stronami fakt ustalonej procedury wyłonienia nabywcy, który dotychczas nie został skutecznie podważony.

Trudno dopatrzeć się wreszcie dostatecznych podstaw do uchylenia uchwały, zarówno z punktu widzenia rozważanej przesłanki naruszenia zasad zarządzania nieruchomością wspólną, jak i interesu skarżącej, w zaniechaniu obciążenia inwestora kosztami sporządzenia umów notarialnych. Apelująca nie przedstawiła nowych, przekonujących argumentów. Nie jest zrozumiałe nawiązanie w tym kontekście do granic zdolności wspólnoty w znaczeniu art. 6 ustawy o własności lokali. Wspólnota mieszkaniowa powołana jest do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną i do tego ograniczają się jej uprawnienia. Wszelkie pożytki z nieruchomości wspólnej nie przypadają wspólnocie, należą się one właścicielom lokali w częściach proporcjonalnych do ich udziału we współwłasności. Przepis art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali zawęża tylko swobodę ich spożytkowania. Muszą bowiem być w pierwszej kolejności wydatkowane na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, niemniej w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów.

Z powyższych względów apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c., stosowanym w postępowaniu apelacyjnym poprzez art. 391 § 1 k.c. Wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej ustalono na mocy § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).