

Sygn. akt VI ACa 1416/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Aldona Wapińska

Sędziowie: SA Małgorzata Kuracka (spr.)

SO del. Tomasz Wojciechowski

Protokolant: Katarzyna Łopacińska

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2016r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. C. (1), K. S., J. C. (2), R. O., W. P., T. W., Ł. C., P. L., J. G., M. D., A. C.

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

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie pozwanej T. M.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanego i interwenienta ubocznego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 12 maja 2015 r.

sygn. akt III C 63/14

1. zmienia zaskarżony wyrok częściowo:

a) w punkcie pierwszym w ten sposób, że powództwo co do uchylenia uchwał numer (...), (...), (...) oddala;

b) w punkcie drugim w ten sposób, że koszty postępowania między stronami wzajemnie znosi a w pozostałym zakresie apelacje oddala.

2. koszty postępowania apelacyjnego pomiędzy stronami wzajemnie znosi.

Sygn. akt VI ACa 1416/15

UZASADNIENIE

Powodowie J. C. (1), K. S., J. C. (2), R. O., W. P., T. W., Ł. C., P. L., J. G., M. D. i A. C. wnieśli o uchylenie uchwał nr (...) z dnia 17 grudnia 2013 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W..

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 12 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. z dnia 17 grudnia 2013 r. (pkt 1) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 1180 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2).

Sąd Okręgowy ustalił, że Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W., w osobach I. W., M. D. oraz Ł. C., zwołał na dzień 17 grudnia 2013 r. zebranie właścicieli lokali Wspólnoty. Zgodnie z wiedzą zwołujących zebranie, osobami uprawnionymi do udziału w zebraniu byli J. C. (1), K. S., J. C. (2), R. O., W. P., T. W., Ł. C., P. L., J. G., M. D., A. C. i T. M.. Po przybyciu na miejsce zebrania członkowie Zarządu stwierdzili, że na miejsce zebrania już wcześniej przybył członek Wspólnoty T. M. z żoną M. M., a wraz z nimi adwokaci J. M., W. B. i notariusz A. B.. Osoby te po wejściu na salę dokonały zmiany ustawienia stołów, zajmując pozycję prowadzącego zebranie. Zarządca nieruchomości A. K. zażądał od adwokatów i notariusza okazania pełnomocnictw, ci jednak odmówili tego. T. M. przedstawił adw. W. B. jako swojego pełnomocnika a adw. J. M. jako pełnomocnika swojej żony. Nadto wskazał, że notariusz przybył celem protokolowania przebiegu zebrania. Przybyłym na zebranie członkom Wspólnoty została przedstawiona do podpisu lista obecności, przy czym była to lista przygotowana przez pełnomocników T. M. i M. M.. Jako nowego członka Wspólnoty wskazywała M. M.. Została sporządzona również druga lista, przez zarządcę nieruchomości, A. K.. Również ta lista została podpisana, z zaznaczeniem, że członkowie Wspólnoty (powodowie w niniejszej sprawie) zostali wprowadzeni w błąd przy podpisaniu pierwszej listy, nie mając świadomości, że pochodzi od pełnomocników małżonków M. i uwzględnia M. M.. Pełnomocnicy małżonków M. poinformowali obecnych, że prawidłowa jest lista przygotowana przez nich, albowiem uwzględnia nowego członka Wspólnoty/ jak wyżej/. Jednocześnie T. M. poinformował o dokonaniu darowizny trzech lokali na rzecz swojej żony M. M., nie przedstawiając na tę okoliczność żadnych dokumentów. Adwokaci pouczyli obecnych na zebraniu o przepisach prawa wynikających z Ustawy o własności lokali oraz sposobie prowadzenia zebrania. Zaistniała sytuacja spowodowała bałagan w przebiegu zebrania, burzliwą dyskusję dotyczącą kwestii formalnych i ogólny sprzeciw członków Wspólnoty w osobach powodów. Powodowie na przewodniczącego zebrania zgłosili kandydaturę A. K., zaś T. M. zgłosił adw. W. B.. Za osobą A. K. głosowało jedenastu członków Wspólnoty, zaś za osobą adw. B. małżonkowie M.. W analogicznym układzie głosowano na protokolanta w osobie M. K. (jako kandydata powodów) i przybyłego notariusza jako kandydata małżonków M..

A. K. podniósł, że przed datą zebrania Zarządowi nie był znany nowy członek Wspólnoty, M. M.. Stosowne dokumenty ani informacja nie zostały przedstawione Wspólnocie. Każda z „frakcji”, przy zastosowaniu właściwego sobie sposobu obliczania większości głosów dokonała wyboru przewodniczącego zebrania, którymi zostali odpowiednio A. K. i adw. B.. Pełnomocnik T. M. wskazał na brak podstaw do głosowania w systemie jeden właściciel lokalu = jeden głos. W związku z tym zakwestionowany został wybór A. K. na przewodniczącego zebrania. A. K. przystąpił do realizacji porządku obrad, co było przerywane przez T. M. z argumentami jak wyżej. Dalszy przebieg zebrania sprowadzał się do próby wypracowania porozumienia, do czego jednak nie doszło, z uwagi na co członkowie Wspólnoty (poza małżonkami M.) podjęli decyzję o zamknięciu zebrania, prowadząc co do tego głosowanie, po czym wespół z A. K. opuścili miejsce zebrania. Małżonkowie M. pozostali na zebraniu, kontynuując czynności. Została sporządzona nowa lista obecności. Głosowaniu został poddany wniosek o rozwiązanie zebrania, za którym opowiedziało się 0% udziałów, przeciw 58,7%. Zostały podjęte następujące uchwały: nr (...) w przedmiocie odwołania Zarządu powołanego uchwałą nr (...); nr (...) w przedmiocie udzielenia absolutorium Zarządowi powołanemu uchwałą nr (...); nr (...) w przedmiocie zmiany planu gospodarczego za rok 2013 i ustalenie począwszy od 1 czerwca 2013 r. opłaty na poczet funduszu remontowego dla lokali użytkowych i mieszkalnych w jednakowej wysokości, w efekcie czego zwiększono zaliczkę na poczet lokali mieszkalnych i zmniejszono na poczet lokali użytkowych proporcjonalnie do ich powierzchni, zobowiązując do uzupełnienia w terminie 14 dni opłat; nr (...) w przedmiocie zobowiązania Zarządu Wspólnoty do przeprowadzenia badania przy pomocy specjalistów danej branży prawidłowości zadań wykonanych przez administratora A. K. z zakresu czynności księgowych, budowlano-technicznych; nr (...) w przedmiocie upoważnienia Zarządu do odwołania bądź ograniczenia pełnomocnictw udzielonych A. K.. Protokół z przebiegu zebrania, sporządzony przez notariusza A. B. został przesłany członkom Wspólnoty - powodom.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne, Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione.

Sąd Okręgowy nie podzielił argumentu powodów odnośnie naruszenia przez pozwaną art. 6 k.c., z racji niewykazania przez M. M. przysługującego jej prawa do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego w budynku posadowionym na nieruchomości przy ul. (...) w W.. Wprawdzie wyżej wymieniona nie wylegitymowała się stosowną dokumentacją wskazującą na to, że jest właścicielem któregoś z lokali, niemniej, T. M. jak i jego pełnomocnik oraz pełnomocnik M. M. informowali na zebraniu obecnych o aktualnej sytuacji prawnej poszczególnych lokali. Istniała przy tym zdaniem Sądu możliwość ustalenia owego stanu przed zebraniem, celem zweryfikowania listy członków Wspólnoty. Sąd Okręgowy miał przy tym na względzie, że administrator powyższego nie zrobił. I chociaż pozwana jest małą Wspólnotą, w której wszystkie czynności związane ze zmianą stosunków własnościowych są niemal od razu powszechnie znane, to w sytuacji gdy T. M. dokonał darowizny trzech lokali na rzecz małżonki, pozostali członkowie Wspólnoty nie mieli okazji powzięcia takiej informacji. Przemilczenie zaistniałej sytuacji mogło być też celowym zabiegiem T. M. pozwalającym uniknąć przed zebraniem reakcji pozostałych właścicieli lokali, z którymi nie pozostaje on w najlepszych relacjach. Ostatecznie jednak okoliczność ta w ocenie Sądu pozostawała obojętna prawnie dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Mimo, iż powyższa sytuacja doprowadziła do dezorganizacji przebiegu zebrania, niemniej jak wskazał Sąd, nie uchylała ona uprawnień M. M. do udziału w nim jako pełnoprawnego członka Wspólnoty Mieszkaniowej, z wszystkimi przysługującymi jej prawami wynikającymi z ustawy o własności lokali. O prawie tym decyduje bowiem sam fakt, że M. M. na podstawie umów darowizny z dnia 16 października 2013 r. stała się jeszcze przed datą zebrania właścicielką wyłączną właścicielką lokali mieszkalnych nr (...).

Odwołując się do art. 23 pkt. 2 i 2a ustawy o własności lokali, Sąd Okręgowy stwierdził, że strona powodowa nie wykazała, aby zachodziły okoliczności jak w pkt. 2a omawianego przepisu, a na zebraniu zostało zgłoszone stosowne żądanie głosowania zgodnie z zasadą jeden właściciel = jeden głos, przez właścicieli posiadających 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, iż nie doszło do zakończenia zebrania zgodnie z decyzją jedenastu członków Wspólnoty, a co za tym idzie mogło ono być kontynuowane i zakończyć się podjęciem stosownych uchwał.

Zdaniem Sądu Okręgowego działanie członków Wspólnoty w osobach małżonków M., polegające na podjęciu zaskarżonych uchwał naruszało natomiast art. 32 w zw. z art. 18 ust.1 ustawy o własności lokali. Właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je, niemniej w ocenie Sądu winno to następować w warunkach zebrania przebiegającego w sposób prawidłowy, w warunkach dających realną możliwość zapoznania się przez pozostałych członków Wspólnoty z propozycją uchwał i przedyskutowania ich. Zwłaszcza, że uchwały nr (...) ingerują w kwestie finansowe członków Wspólnoty będących powodami w niniejszej sprawie w sposób inny niż miało to miejsce dotychczas, przy czym jest to sposób dla nich niekorzystny. Szczególnie widoczne jest to w odniesieniu do uchwały nr (...), która dokonała zmiany planu gospodarczego z mocą wsteczną, począwszy od 1 czerwca 2013, zrównując opłaty na poczet funduszu remontowego do takiego samego poziomu dla lokali użytkowych i mieszkalnych. Szczególnie gdy właścicielem lokali użytkowych jest T. M., a co za tym idzie podjęta uchwała uwzględnia wyłącznie interesy jego i jego małżonki. Nadto pozostali członkowie Wspólnoty zostali zobowiązani do wyrównania wpłat z tytułu zmienionej stawki w terminie 14 dni od otrzymania zawiadomienia o wysokości stawki. Takie działanie Sąd I instancji uznał za sprzeczne z interesem pozostałych członków Wspólnoty.

W kontekście powyższego Sąd Okręgowy uznał, że uchybienia formalne związane z przebiegiem zebrania okazały się na tyle istotne, że nakazywały uchylenie zaskarżonych uchwał. Odnosząc się do podnoszonej przez pozwaną kwestii braku wpływu uchybień formalnych na treść podjętych uchwał, Sąd I instancji stwierdził, że akceptacja stanowiska pozwanej prowadziłaby do usankcjonowania sytuacji sprzecznej z prawem. Ustawa o własności lokali gwarantuje bowiem wszystkim członkom wspólnoty mieszkaniowej rzeczywisty, a nie iluzoryczny, wpływ na zarządzanie nieruchomością wspólną.

Sąd Okręgowy nie dopatrzyl się natomiast wpływu uchybienia formalnego w postaci udziału osób trzecich w zebraniu, w tym protokolowanie jego przebiegu przez nieuprawnioną osobę na treść podjętych uchwał.

O kosztach procesu, stosownie do jego wyniku, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku zaskarżając go w całości złożyła pozwana, która zarzuciła:

- naruszenie art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 32 ust 1 i 2 tej ustawy, polegające na błędnym zastosowaniu tych przepisów i uznaniu, że przez to, że zaskarżone uchwały pozwanej Wspólnoty zostały wydane z naruszeniem procedury ich podejmowania, to są one niezgodne z prawem, a przez to podlegają uchyleniu;
- naruszenie art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali, polegające na jego błędnym zastosowaniu i uznaniu, że uchwały (...) naruszają interesu powodów, podczas gdy są to uchwały, które w żaden sposób nie odnoszą się do sytuacji prawnej bądź faktycznej powodów;
- naruszenie art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 12 ust 3 tej ustawy, polegające na ich błędnym zastosowaniu przez uznanie, że uchwała nr (...) narusza interesy członków wspólnoty mieszkaniowej, podczas gdy prowadzi ona do zmiany niezgodnego z prawem planu gospodarczego tak by był on zgodny z przepisami;
- naruszenie art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali, polegające na jego błędnym zastosowaniu i uznaniu, że uchwała nr (...) narusza interesy powodów w sposób dla nich niekorzystny z jednoczesnym niewskazaniem na czym ma polegać to naruszenie.

Podnosząc powyższe skarżąc wniosła o zmianę w całości zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództw w całości, a nadto o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości, złożył również interwenient uboczny T. M., który przystąpił do postępowania już po wydaniu orzeczenia. Zarzucając Sądowi I instancji błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia wyrażający się w niezasadnym uznaniu, że uchybienia formalne związane z przebiegiem zebrania miały wpływ na treść podjętych uchwał, skarżący wniosł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacje okazały się zasadne jedynie w części.

Sąd Apelacyjny podziela i uznaje za własne poczynione w sposób prawidłowy przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne.

Odnosząc się na wstępie do kwestii należytej reprezentacji pozwanej wspólnoty w niniejszym postępowaniu, wskazać należy, iż wątpliwości w tym przedmiocie zostały na obecnym etapie postępowania wyjaśnione, w związku z podjęciem przez Wspólnotę uchwał z dnia 7 czerwca 2016 r. W sytuacji gdy wykonanie uchwały nr (...), mocą której odwołano poprzedni zarząd Wspólnoty i powołano nowy zarząd, zostało wstrzymane w trybie zabezpieczenia, uznać należy, że Wspólnotę reprezentować powinien poprzedni zarząd. Tymczasem, pozwana była w sprawie reprezentowana przez zarząd nowo powołany. Niemniej, w aktualnym stanie sprawy, gdy mocą kolejnej uchwały Wspólnoty z dnia 7 czerwca 2016 r. został już wyłoniony kolejny zarząd i przez ten zarząd zostało następnie udzielone nowe pełnomocnictwo wraz z potwierdzeniem dotychczasowych czynności pełnomocnika w sprawie, w ocenie Sądu Apelacyjnego konwaliduje to wszelkie dotychczas podjęte w sprawie czynności w imieniu Wspólnoty. W konsekwencji Sąd Apelacyjny władny był procedować merytorycznie i dokonać oceny kwestionowanych w ramach niniejszego procesu uchwał Wspólnoty w płaszczyźnie art. 25 ustawy o własności lokali.

W tej kwestii wskazać w pierwszej kolejności należy, że jeśli chodzi o zarzucane uchybienia czysto proceduralne, dotyczące trybu podjęcia uchwał /formalnej zgodności podjętych uchwał z przepisami prawa/, to zgodnie z utrwalonym stanowiskiem w orzecznictwie i doktrynie, wykazać przede wszystkim należy, że uchybienia te miały

wpływ na treść podjętych uchwał (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2011 r., IV CSK 664/10; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 czerwca 2015 r., VI ACa 1157/14). Takiemu obowiązkowi powodowie natomiast nie sprostali.

Okoliczność, że na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej pojawiła się M. M., nie uprawniała przerwania zebrania właścicieli lokali i jego zakończenia. W dzisiejszych czasach, aktualnie możliwy jest dostęp do treści księgi wieczystej za pośrednictwem Internetu, tym samym jeżeli Państwo M. sygnalizowali, iż zmienił się rodzaj stosunków własnościowych, to administrator miał możliwość zarządzić przerwę i zweryfikować powyższe twierdzenia odnośnie statusu M. M. w ciągu kilkunastu minut. Brak było tym samym generalnie powodu do zakończenia zebrania właścicieli lokali. Nawet jednak gdyby przyjąć, że osoby które opuściły zebranie nie były powiadomione o treści podjętych uchwał, a także nie miały możliwości ustosunkować się do problematyki podnoszonych twierdzeń, w tym okoliczności udziału M. M. jako nowego członka wspólnoty, to w ocenie Sądu Apelacyjnego powodowie nie wykazali by omawiane kwestie w sposób relewantny wpłynęły na treść uchwał. Zauważyć bowiem należy, że głosujący dysponowali większością głosów 58,7 %, byli tym samym władni kwestionowane uchwały podjąć.

Przechodząc natomiast stricte do oceny zaskarżonych uchwał w kontekście przesłanek z art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali, to wskazać należy, że jeżeli chodzi o uchwałę nr (...) w przedmiocie odwołania dotychczasowego Zarządu powołanego uchwałą nr (...) i powołaniu nowego, czy też o uchwałę nr (...) w przedmiocie udzielenia absolutorium Zarządowi powołanemu uchwałą nr (...), to strona powodowa nie wykazała dlaczego te uchwały miałyby być niezgodne z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo że naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają interesy skarżących. Analogiczna sytuacja dotyczy uchwały nr (...) w przedmiocie upoważnienia Zarządu do odwołania bądź ograniczenia pełnomocnictw udzielonych A. K., w sytuacji gdy Zarząd generalnie dysponuje uprawnieniami do odwołania bądź ograniczenia pełnomocnictw udzielonych dotychczasowemu zarządcy Wspólnoty. Ta uchwała formalnie zaś taką właśnie sytuację statuuje, przy czym także jeśli chodzi i o tę uchwałę, to nie zostało wykazane dlaczego i ona miałyby być wadliwa. W kontekście powyższych uwag, Sąd Apelacyjny, odmiennie niż Sąd I instancji, nie znalazł dostatecznych podstaw do uchylenia wskazanych powyżej uchwał.

Zasadne okazało się natomiast powództwo w zakresie w jakim dotyczyło uchylenia uchwał nr (...) i nr (...).

W ocenie Sądu Apelacyjnego uchwała nr (...) w przedmiocie zmiany planu gospodarczego za rok 2013 i ustalenia, począwszy od 1 czerwca 2013 r., opłaty na poczet funduszu remontowego dla lokali użytkowych i mieszkalnych w jednakowej wysokości, w efekcie czego zwiększono zaliczkę na poczet lokali mieszkalnych i zmniejszono na poczet lokali użytkowych proporcjonalnie do ich powierzchni, zobowiązując do uzupełnienia w terminie 14 dni opłat, narusza interes skarżących właścicieli lokali. Reguluje ona kwestię opłat na poczet funduszu remontowego wstecz, co należy uznać za niedopuszczalne, a nadto pozostawia dokładne wyliczenie stawek zarządowi, z jednoczesnym zobowiązaniem zarządu do poinformowania właścicieli, które to scedowanie uprawnień właścicieli na rzecz zarządu również należy za niedopuszczalne. Uchwała właścicieli lokali w tym przedmiocie nie może również mieć charakteru blankietowego i pozostawiać ustalenia wysokości powyższych stawek organowi wykonawczemu na zasadzie całkowitej dowolności.

Co się zaś tyczy uchwały nr (...) w przedmiocie zobowiązania Zarządu Wspólnoty do przeprowadzenia badania przy pomocy specjalistów danej branży prawidłowości zadań wykonanych przez administratora A. K. z zakresu czynności księgowych, budowlano-technicznych, to jej wadliwość zdaniem Sądu Apelacyjnego wynika z braku wykazania przesłanek, które kierowały właścicielami lokali, aby analizę, niejako kwerendę, na takim poziomie szczegółowości jaki wynika z uchwały, względem A. K. przeprowadzić. Należało mieć przy tym na względzie, że przedmiotowa uchwała upoważnia Zarząd do wypłacenia wynagrodzenia za sporządzenie badania, nie ustalając chociażby widełkowo wysokości tegoż wynagrodzenia, co w sposób nieuprawniony narusza interes skarżących właścicieli lokali. Jeśli zatem chodzi o uchylenie uchwał nr (...) i nr (...), to zaskarżony wyrok w tym zakresie Sąd Apelacyjny uznał za prawidłowy.

W tym stanie rzeczy, w sytuacji gdy apelacje okazały się uzasadnione jedynie w części, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten sposób, że powództwo co do uchylenia uchwał numer (...), (...), (...) jako niezasadne oddalił, zaś w punkcie drugim w ten sposób, że stosownie do ostatecznego wyniku procesu zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu. Natomiast apelacje w pozostałej części, w zakresie w jakim dotyczyły uchwał numer (...) i (...) jako niezasadne podlegały oddaleniu.

Powyższe na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 100 k.p.c., a także na podstawie art. 385 k.p.c. implikowało rozstrzygnięcie jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego, jak w punkcie 2 sentencji, orzeczono natomiast stosownie do dyspozycji art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c.