

Sygn. akt I ACa 588/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 marca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Elżbieta Kuczyńska
Sędziowie	:	SA Elżbieta Borowska (spr.) SA Jadwiga Chojnowska
Protokolant	:	Justyna Stolarewicz

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2020 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **I. C.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ł.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Łomży

z dnia 14 czerwca 2019 r. sygn. akt I C 276/19

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.

(...)

Sygn. akt I ACa 588/19

UZASADNIENIE

I. C. wniosła o uchylenie uchwały nr(...)Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Ł. z dnia 13 marca 2019 r. w przedmiocie zmiany sposobu sprawowania zarządu nieruchomością. Wskazała, że sporną uchwałą współwłaściciele lokali postanowili o zmianie sposobu sprawowania zarządu poprzez odwołanie zarządu sprawowanego przez (...) oraz przyjęcie, że zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawowany przez właścicieli lokali lub osoby spoza ich grona. Jej zdaniem uchwała zapadła bez wymaganej większości głosów i powinna zostać wyeliminowana z porządku prawnego.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Ł. wniosła o oddalenie powództwa. Podała, że procedura podjęcia uchwały nr (...) była zgodna z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, a właściciele nieruchomości dopełnili wszelkich procedur związanych z art. 18 ust. 2a ustawy, który mówi o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną i zaprotokołowaniu uchwały przez notariusza. Treść uchwały została zaproponowana właścicielom w zawiadomieniu o zebraniu i przekazana na piśmie na siedem dni przed zebraniem, co jest zgodnie z art. 32 ustawy. Na zebraniu nikt z obecnych właścicieli nie wniósł poprawek do treści uchwały. Zgodnie z aktem notarialnym, jak i protokołem z zebrania za uchwałą głosowali wszyscy obecni właściciele 11 mieszkań posiadający udział (...).

Wyrokiem z dnia 14 czerwca 2019 r. Sąd Okręgowy w Łomży oddalił powództwo.

Orzeczenie to zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 13 marca 2019 r., w budynku przy ul. (...) w Ł. w lokalu nr (...) odbyło się zebranie właścicieli lokali nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...). W budynku tym znajduje się 18 samodzielnych lokali, stanowiących odrębne nieruchomości.

Stosownie do pełnomocnictwa z 11 marca 2019 r., sporządzonego w zwykłej formie pisemnej, M. S., jako właściciel lokalu nr (...), upoważniła T. D. do reprezentowania jej we wszelkich kwestiach na zebraniu Wspólnoty (...) Lokali, które odbędzie się 13 marca 2019 r. Zgodnie z tym pełnomocnictwem, na liście obecności za M. S. podpisał się z jej upoważnienia T. D..

Na podstawie upoważnienia z 12 marca 2019 r. I. R. i M. R., współwłaściciele lokalu mieszkalnego w Ł. ul. (...), upoważnili A. W., do występowania w ich imieniu podczas zebrania właścicieli w dniu 13 marca 2019 roku oraz udziału w głosowaniu w sprawie zmiany sposobu zarządu oraz powołania nowego zarządu. W protokole z walnego zebrania z 13 marca 2019 r., ani z żadnego innego dokumentu nie wynika, aby upoważnienie to zostało przedstawione przez A. W. podczas zebrania właścicieli. Z listy obecności nie wynika także, aby A. W. była obecna na tym zebraniu i głosowała w imieniu własnym.

Na zebraniu w dniu 13 marca 2019 r. była obecna notariusz A. D. w celu zaprotokołowania w formie aktu notarialnego uchwały nr (...) o zmiany sposobu zarządu, której treść została zaproponowana właścicielom lokali w zawiadomieniu o zebraniu i przekazana na piśmie na 7 dni przed zebraniem.

Z treści protokołu sporządzonego w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) wynika, że Przewodniczący zebrania stwierdził ważność zwołania zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, na którym obecni byli właściciele lokali dysponujący udziałami w nieruchomości wspólnej wynoszącymi łącznie (...) oraz że nikt z obecnych nie zgłosił sprzeciwu dotyczącego odbycia zebrania, ani wniesienia poszczególnych spraw do porządku obrad. Przewodniczący zebrania stwierdził, że uchwała Nr (...) została podjęta w głosowaniu jawnym w drodze oddania głosów przez właścicieli lokali, przy czym za przyjęciem uchwały głosowali wszyscy obecni właściciele lokali.

W uchwale nr (...) właściciele lokali postanowili, że z dniem 13 marca 2019 r. zmieniają sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...) w Ł., w ten sposób, że odwołują zarząd sprawowany przez (...) w W. oraz uchwalają, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie w oparciu o przepisy rozdziału 4 ustawy o własności lokali, przez właścicieli lokali lub osoby fizyczne spoza ich grona, wybrane w trybie art. 20 ustawy o własności lokali.

Na zebraniu osobiście obecni byli: H. K., który dysponował (...) udziałami, C. T. - (...) udziałów, J. K. - (...) udziałów, B. K. - (...) udziałów, S. K. - (...) udziałów, M. T. - (...) udziałów, E. K. (1) - (...) udziałów, T. D. - (...) udziałów, E. K. (2) - (...) udziałów. M. S., która dysponowała (...) udziałami, reprezentował T. D..

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Wskazał, że sporna uchwała o zmianie zarządu nieruchomością wspólną została podjęta w drodze głosowania na zebraniu, przez właścicieli lokali dysponującymi większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów oraz została zaprotokołowana przez notariusza (art. 23 ust. 1 i 2 i art. 18 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali).

Zwrócił przy tym uwagę, że dopuszczalne jest uczestniczenie w zebraniu właścicieli i oddanie głosu przy podejmowaniu uchwały przez pełnomocnika, a zatem ważny był głos oddany przez T. D. za M. S..

Sąd zakwestionował natomiast głos oddany przez A. W. za I. R., wskazując że na liście obecności nie ujawniono ani faktu udzielenie pełnomocnictwa, a przede wszystkim obecności A. W. w zebraniu. Dlatego też Sąd nie wziął pod uwagę głosu oddanego za I. R. (udział (...)).

Wskazał też, że wprowadzie H. K. w dniu 15 marca 2019 r. złożył pisemne „Oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu”, ale nie mogło ono wywrzeć skutków prawnych. Zdaniem Sądu z okoliczności sprawy nie wynikało bowiem, na czym miałyby polegać wprowadzenie w błąd, ani tym bardziej, że był to błąd istotny (art. 84 § 1 i 2 k.c.). Dlatego też, Sąd uwzględnił przypadający na rzecz H. K. udział w nieruchomości w wysokości (...).

W efekcie uznał, że w rzeczywistości za podjęciem uchwały nr (...) głosowali właściciele lokali dysponujący łącznie (...) udziały, a zatem stanowiącymi więcej niż połowę z ogólnej liczby udziałów – (...), a tym samym, że uchwała została podjęta zgodnie z prawem.

W apelacji od tego wyroku powódka kwestionując w całości wyrok Sądu I instancji, zarzucała naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. i art. 233 §1 k.p.c. Domagała się jego zmiany poprzez uwzględnienie powództwa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie wnioskowanym przez strony, zaś zebrane dowody poddał wszechstronnej i wnikliwej analizie. Ustalając stan faktyczny sprawy stanowiący następnie podstawę do dalszych rozważań w kwestii zastosowania w sprawie przepisów prawa materialnego wskazać należy na to, iż poczynione przez ten sąd ustalenia znajdują odzwierciedlenie w dowodach zebranych w sprawie. Dokonana przez Sąd Okręgowy analiza prawna okoliczności faktycznych sprawy nie budzi również uzasadnionych wątpliwości.

Bezzasadny jest zarzut obrazy art. 328 § 2 k.p.c., gdyż Sąd Okręgowy szczegółowo uzasadnił swoje stanowisko, zgodnie z wymogami tegoż przepisu, a ocena rozstrzygnięcia poddaje się kontroli instancyjnej.

Prawo decydowania przez właściciela nieruchomości w kwestiach związanych ze sposobem zarządzania nieruchomością należy do podstawowych atrybutów prawa własności. Przepisy art. 18 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 737) pozostawiają wybór co do sposobu zarządu nieruchomością wspólną właścicielom lokali, przyznając ich woli w tym zakresie pierwszeństwo przed postanowieniami ustawy. Właściciele lokali mogą zatem w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego, ustalić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. W umowie tej mogą powierzyć sprawowanie zarządu zarządcy, mogą ustanowić swój organ w postaci zarządu, który sam będzie zarządzał nieruchomością albo zleci to zarządcy, jakiego sam wybierze. Na tym właśnie polega określenie sposobu zarządu.

Właściciele mogą również zmienić sposób ustalonego już zarządu (np. w miejsce zarządu powierzyć zarządzanie zarządcy), co wymaga podjęcia uchwały wspólnoty zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust 2a ustawy o własności lokali). Dochowanie tego ostatniego wymogu jest obligatoryjne, bowiem niezachowanie formy aktu notarialnego w wypadku uchwały zmieniającej dotychczasowy sposób zarządu nieruchomością wspólną sprawia, że

jest to, według określenia z art. 25 ust. 1 ustawy z 1994 r. o własności lokali, uchwała „niezgodna z przepisami prawa”, która podlega zaskarżeniu w trybie i w terminie, o jakich mowa w art. 25 ust. 1 i 1a tej ustawy.

Zwrócić należy uwagę, że zgodnie z art. 1 § 1 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 540) notariusz jest powołany do dokonywania czynności notarialnych, które mają formę notarialną, tj. przybierają postać dokumentów notarialnych (art. 2 § 2 ustawy). W art. 79 tej ustawy zawarty został zamknięty katalog czynności notarialnych, wśród których wymieniono sporządzanie aktów notarialnych i spisywanie protokołów (art. 79 ust. 4). Formę notarialną ma każdy dokument sporządzony przez notariusza zgodnie z prawem, który przybiera postać pisemną, przy czym ustawa nie precyzuje wymogów, którym taki dokument powinien odpowiadać.

Zgodnie z art. 104 ustawy Prawo o notariacie notariusz spisuje protokoły walnych zgromadzeń organizacji społecznych, stowarzyszeń, spółdzielni, spółek i innych osób prawnych w przypadkach prawem przewidzianych (§ 1). Jeżeli statut osoby prawnej, o której mowa w § 1, lub przepis szczególny nie stanowią inaczej, protokół podpisują przewodniczący zgromadzenia i notariusz (§ 2). Protokoły spisuje się w formie aktu notarialnego (§ 4).

W doktrynie wskazuje się, że notariusz nie stwierdza tożsamości wszystkich uczestników np. zgromadzenia wspólników (walnego zgromadzenia). Rolą notariusza jest bowiem odnotowanie przebiegu takiego zgromadzenia, do przewodniczącego zgromadzenia należy zaś m.in. dopuszczanie do udziału w tym zgromadzeniu, a zatem też ustalanie tożsamości i uprawnienia do uczestniczenia w obradach oraz wykonywania prawa głosu. Przyjęcie odmiennej konstrukcji, w której to rolę notariusza jest sprawdzanie tożsamości i legitymacji do udziału w zgromadzeniu, czyniłoby bezprzedmiotowe funkcjonowanie na tym zgromadzeniu przewodniczącego (por. A. Nowacki, Obrady zgromadzenia, cz. 2, s. 63 i n.). Z punktu widzenia zatem warunków formalnych aktu notarialnego określonych w art. 92 § 1 pkt 4 Prawa o Notariacie oraz wymagań art. 85 tejże ustawy, wystarczające jest ustalenie i wskazanie przez notariusza tożsamości przewodniczącego. Protokół zgromadzenia, który zgodnie z art. 104 § 4 Prawa o Notariacie zostaje spisany jako akt notarialny (w formie aktu notarialnego), polega na stwierdzeniu faktu (czynu) powzięcia uchwały w obecności notariusza o ściśle sformułowanej treści. Protokół notarialny zaświadcza więc urzędowo fakt podjęcia przez walne zgromadzenie uchwały określonej treści (por. post. SN z 16.1.2002 r., IV CKN 632/00, L.).

W związku z tym stwierdzić należy, że sporządzony przez notariusza A. D. dokument spełnia wymagania określone w art. 92 ustawy Prawo o notariacie, co oznacza, że został sporządzony w formie właściwej dla uchwał o zmianie zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Nie można też przyjąć jak twierdzi skarżąca, iż udział notariusza sprowadzał się do fikcji, gdyż obowiązki notariusza sprowadzały się jedynie do wyżej wskazanych czynności.

Przypomnieć także trzeba, że zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali 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 13 marca 2019 r. właścicieli lokali wchodzących w skład Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w Ł., przyjęto inny sposób głosowania niż według wielkości udziałów.

Poza sporem powinna być dopuszczalność uczestniczenia w zebraniu właścicieli i oddanie głosu przy podejmowaniu uchwały przez pełnomocnika. Kwestię formy pełnomocnictwa do udziału w zebraniu właścicieli lokali i głosowania na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej jednoznacznie rozstrzygnął Sąd Najwyższy w wyroku z 15 stycznia 2016 r., I CSK 1047/14, w którym stwierdził, że ustawowy wymóg zaprotokołowania uchwały przez notariusza nie odnosi się do formy pełnomocnictwa z uwagi na to, że forma aktu notarialnego jest zastrzeżona dla samej uchwały, a nie dla czynności oddania głosu, do której upoważnia pełnomocnictwo (tak też m.in. wyrok SN z 15 października 2002 r., II CKN 1479/00, OSNC 2004, nr 1, poz. 8). W orzeczeniach tych SN zwrócił uwagę na różnicę w oddaniu głosu, do czego upoważnia pełnomocnictwo, od samek uchwały właścicieli, która zostaje podjęta jako rezultat głosowania. Pełnomocnik, który głosuje w imieniu reprezentowanego przez siebie właściciela lokalu, nie dokonuje czynności w postaci uchwały. Czynność ta jest bowiem dopiero następstwem głosowania. Pełnomocnik nie jest zatem umocowany do podjęcia uchwały, lecz do oddania głosu w głosowaniu nad tą uchwałą. Jeśli więc ustawa wymaga, aby uchwałą właścicieli zaprotokołował notariusz, a protokół taki przybiera postać aktu notarialnego, to nie oznacza to, że

wymaganie dochowania tej formy odnosi się również do udzielenia pełnomocnictwa przez właściciela lokalu. Skoro bowiem czynnością, której dokonuje pełnomocnik, jest oddanie głosu, a szczególna forma zastrzeżona jest dla samej uchwały, która zostaje podjęta w następstwie głosowania, to nie zachodzi sytuacja, o której mowa w art. 99 § 1 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali. Oznacza to zaś, że pełnomocnictwo do udziału w zebraniu właścicieli i głosowania na tym zebraniu nie wymaga formy aktu notarialnego. Tym samym nie powinna budzić wątpliwości skuteczność głosu oddanego w imieniu M. S. właścicielki lokalu nr (...) przez działającego w oparciu o pisemne pełnomocnictwo rodzajowe T. D., co zostało odnotowane w protokole z walnego zebrania właścicieli nieruchomości (k.19-20, 21).

Odnośnie skuteczności głosów oddanych w imieniu I. i M. R., przyjęć należy za Sądem Okręgowym, iż ostatecznie ich głosy i tak nie miałyby wpływu na ustalenie wymaganej większości.

Kwestią sporną pozostawała jeszcze skuteczność uchylenia się H. K. od skutków oświadczenia w postaci oddania głosu za podjęciem spornej uchwały. Dla skuteczności oświadczeń o uchyleniu się koniecznym byłoby wykazanie, że dana osoba głosując działała pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej, który to błąd był istotny (art. 84 k.c.). Okoliczności sprawy nie dawały jednak podstaw do przyjęcia, że H. K. głosując za podjęciem uchwały działał pod wpływem błędu, co do treści czynności prawnej. Z okoliczności sprawy wynika bowiem jedynie, że po dwóch dniach zmienił zdanie w sprawie poddanej pod głosowanie. Taki przypadek nie jest jednak objęty dyspozycją art. 84 k.c., który to przepis dla skuteczności uchylenia się od skutków złożonego oświadczenia woli wymaga pozostawania w mylnym przeświadczeniu o rodzaju dokonywanej czynności prawnej, czy jej przedmiocie, co nie miało miejsca w sprawie. Głosujący wiedział bowiem, w jakiej sprawie oddaje głos, a fakt, że po przemyśleniu zmienił motywów swej decyzji nie oznacza, że działał pod wpływem błędu. Próbę uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli o oddaniu głosu za uchwałą o podziale należało więc uznać za nieskuteczne prawnie.

Reasumując stwierdzić należy, że choć zaskarżona uchwała nie była pozbawiona błędów formalnych, gdyż – na co słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji – uzasadnione wątpliwości budziła skuteczność głosów oddanych w imieniu I. i M. R., tym niemniej ostatecznie za podjęciem uchwały nr (...)z 13 marca 2019 r. głosowali współwłaściciele dysponujący (...), a zatem więcej niż połową z (...) udziałów (H. K., C. T., J. K., B. K., S. K., M. T., E. K. (1), T. D., E. K. (2) oraz M. S., którą reprezentował pełnomocnik T. D.). Ma to o tyle istotne znaczenie, że w judykaturze i doktrynie utrwalony jest pogląd, iż zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Istotne jest bowiem, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą. Na gruncie sprawy niniejszej stwierdzić zaś należy, że nie zostało w żaden sposób wykazane, aby uchybienia te miały wpływ na treść zaskarżonej uchwały w zakresie wskazanym w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. W efekcie brak było podstaw uzasadniających uchylenie spornej uchwały. Z tych względów zarzut obraży art. 233§1 k.p.c. był bezzasadny.

Nie znajdując zatem podstaw do uwzględnienia apelacji, Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą postanowił zaś w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c., zasądzając od powódki na rzecz pozwanej poniesione przez nią koszty wynagrodzenie pełnomocnika, którego wysokość została ustalona na podstawie § 8 ust. pkt 1 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800).

(...)