

Sygn. akt I ACa 679/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Dorota Gierczak
Sędziowie:	SA Michał Kopec SA Mirosław Ożóg (spr.)
Protokolant:	stażysta Justyna Pozarowczyk-Wardowska

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2014 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa P. N. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) - S. (...) w G.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 13 czerwca 2013 r. sygn. akt I C 841/12

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Gdańsku, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

I ACa 679/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 czerwca 2013 roku Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sąd I instancji ustalił w toku postępowania, że powód P. N. (1) jest właścicielem lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w budynku przy ulicy (...) - S. 15 w G. a tym samym członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej tej nieruchomości. Powód posiada pozwolenie radiowe uprawniające go do posiadania urządzenia nadawczo - odbiorczego w służbie radiokomunikacyjnej amatorskiej. Integralną część urządzenia stanowi antena, która dla prawidłowego funkcjonowania urządzenia powinna być zamontowana na dachu budynku. Pismem z dnia 12 marca 2012 roku powód wystąpił do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z wnioskiem o podjęcie uchwały o treści : „Właściciele nieruchomości (...) wyrażają zgodę na zainstalowanie i eksploataowanie na dachu budynku (...) anteny

stanowiącej radiostację radioamatorską wykorzystywaną w służbie radiokomunikacyjnej amatorskiej zgodnie z § 2 ust.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie pozwoleń dla służby radiokomunikacyjnej amatorskiej (...) użytkowanej na podstawie posiadanego pozwolenia radiowego nr (...) wydanego przez Urząd Komunikacji Elektronicznej".

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że w dniu 21 marca 2012 roku odbyło się doroczne zebranie właścicieli lokali pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Faktycznie było to zebranie dwóch sąsiadujących ze sobą wspólnot mieszkaniowych ( blok nr (...) i (...)), które mają zarząd o identycznym składzie osobowym. W toku zebrania pełnomocnik powoda radca prawny D. M. zaprezentował projekt uchwały wnioskowanej przez

powoda. Wniosek został poddany pod dyskusję. Następnie przeprowadzono głosowanie w sprawie uchwały o wyrażeniu powodowi zgody na zamontowanie anteny na dachu budynku jako uchwały nr (...). Z uwagi na brak dostatecznej liczby głosujących po zebraniu przeprowadzono dalsze głosowanie nad uchwałą w trybie indywidualnego zbierania głosów. Przedmiot głosowanej uchwały na kartach do głosowania rozdawanych na zebraniu wpisywany był odręcznie przez głosujących. Na kartach do głosowania wykorzystywanych przy indywidualnym zbieraniu głosów był wydrukowany i miał treść : „Zgoda na zainstalowanie anteny krótkofalowej na dachu budynku S.(...) przez P. N.. Przeciwko uchwale zagłosowali właściciele reprezentujący łącznie 55,05% udziałów w nieruchomości wspólnej. W imieniu dwóch osób głosujących przeciwko uchwale głosy oddali pełnomocnicy, którym właściciele lokali udzielili pełnomocnictw w formie pisemnej, Z dokumentacji posiadanej przez Zarząd Wspólnoty ( karty do głosowania, pełnomocnictwa) nie wynika jedynie umocowanie Z. Ż. do głosowania w imieniu M. Ż. posiadającej udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 2,4%. Pominięcie w kalkulacji tego głosu oznaczałoby, że przeciwko uchwale zagłosowali właściciele reprezentujący 52,65% udziałów. Pismem z dnia 11 maja 2012 roku powód został zawiadomiony o wynikach głosowania nad uchwałą nr (...).

Oceniając żądanie pozwu Sąd Okręgowy zważył, że z uwagi na podniesione przez powoda zarzuty co do prawidłowości postępowania przy redagowaniu i podejmowaniu uchwały, zbieraniu i liczeniu głosów oraz sporządzaniu dokumentacji stwierdzającej niepodjęcie uchwały, konieczne było w pierwszej kolejności ustalenie, czy zaskarżona uchwała została podjęta i czy zarzuty co do prawidłowości postępowania przy głosowaniu nad uchwałą zasługują na uwzględnienie i mają przełożenie na ustalenie co do podjęcia czy niepodjęcia uchwały. Zdaniem Sądu I instancji zarzuty powoda co do prawidłowości postępowania Zarządu w sprawie wniosku powoda o podjęcie

uchwały oznaczonej numerem (...), nawet jeśli częściowo zasługują na podzielenie, nie miały wpływu na wynik głosowania. Ustawodawca nie uregulował szczegółowo postępowania w sprawie podejmowania uchwał we wspólnotach mieszkaniowych i zapewne uczynił to celowo, mając na względzie specyfikę tego podmiotu powstającego z mocy prawa i łączącego osoby wchodzące w jego skład nie z uwagi na wspólny cel gospodarczy, profesję, wiedzę specjalną, lecz tylko z uwagi na fakt, że są właścicielami lokali w tej samej nieruchomości. Uchybienia proceduralne przy podejmowaniu czy głosowaniu uchwał mogą oczywiście mieć wpływ na decyzję właścicieli lokali podejmowaną w tej formie, ale gdy wpływu takiego nie ma, brak jest podstaw, by uznać, że uchybienia natury proceduralnej przesądzają o konieczności uchylenia podjętych uchwał jako niezgodnych z przepisami prawa. W ocenie Sądu Okręgowego podnoszone przez powoda zarzuty odnośnie uchybień natury proceduralnej bądź nie zasługują na podzielenie, bądź wprawdzie są zasadne, lecz zarzucana okoliczność nie miała wpływu na wynik głosowania.

Sąd I instancji zważył dalej, że przeciwko podjęciu uchwały nr (...) opowiedzieli się właściciele reprezentujący co najmniej 52,65 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 23 ust.2 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali 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. Liczba zebranych głosów oddanych przeciwko uchwale przesądza o trafności stanowiska pozwanej Wspólnoty, że kontynuowanie indywidualnego zbierania głosów za uchwałą przez Zarząd było niecelowe. Skoro przeciwko uchwale opowiedzieli się już właściciele reprezentujący ponad 50% udziałów, to oczywiste, że uchwała nie mogła uzyskać wymaganej większości. Słusznie zatem Zarząd ustalił, że uchwała o treści zaproponowanej przez

powoda nie została podjęta. W ocenie Sądu Okręgowego art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali przewidujący możliwość zaskarżenia uchwały

właścicieli lokali dotyczy tylko uchwał podjętych, to jest takich za którymi opowiedzieli się właściciele lokali reprezentujący ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej. Wprawdzie w tej ustawie brak rozróżnienia powództw

o uchylenie uchwał od powództw o ustalenie ich nieistnienia czy nieważności (znanego z prawa spółdzielczego), to jednak w orzecznictwie przesądzono dopuszczalność powództw o ustalenie nieistnienia, czy nieważności uchwał właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej. Roszczenia o ustalenie nieistnienia uchwały i uchylenie uchwały wykluczają się - jeśli uchwała nie istnieje, to powództwo o jej uchylenie jest bezprzedmiotowe i podlega oddaleniu. Uchwała za którą nie opowiedziało się wymagana większość jest uchwałą nieistniejącą, przy czym takie ustalenie przesądza o braku legitymacji czynnej do jej zaskarżenia na mocy art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali. Za prawidłowością przedstawionej interpretacji przemawia - zdaniem Sądu Okręgowego - okoliczność, że uchylenie uchwały, która nie została podjęta jest w oczywisty sposób bezprzedmiotowe ponieważ nie wywołuje żadnych skutków w sferze praw i obowiązków właścicieli lokali, czy wspólnoty mieszkaniowej. Także uchylenie uchwały nr (...) nie wywołałoby żadnego skutku w sferze praw

1 obowiązków właścicieli lokali, w tym powoda.

Sąd I instancji zważył ponadto, że przytoczone rozważania przemawiają za uznaniem za niecelowe rozważanie, czy instalacja anteny przez powoda na dachu wymagała zgody właścicieli lokali jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu oraz, czy powód mógł dokonać takiej instalacji bez zgody innych właścicieli, czy zarządu podnosząc, że takie uprawnienie wynika z jego prawa do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Okoliczności te stałyby się dopiero relewantne, gdyby uchwała została podjęta. W ocenie Sądu Okręgowego nie jest uprawnione interpretowanie zaskarżonej uchwały jako wyrażającej w istocie zakaz zainstalowania przez powoda anteny. Brak akceptacji uchwały o proponowanej treści może bowiem wynikać nie z chęci zakazania powodowi

wykorzystania części wspólnej ale z braku zgody właściciela np. na przyjęcie uchwały o tak ogólnej treści jak proponowana bez odniesienia się do parametrów anteny, która ma być zamontowana.

W apelacji powód zaskarżył wyrok w całości zarzucając naruszenie prawa materialnego, to jest art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali przez uznanie, że wynikające z tego przepisu uprawnienie właściciela lokalu do zaskarżania do sądu podjętych we wspólnocie uchwał dotyczy wyłącznie tych, w których właściciele lokali reprezentujący ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej opowiedzieli się za uchwałą, naruszenie prawa materialnego, to jest art. 32 ust.2 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że brak realizacji obowiązku Zarządu Wspólnoty w zakresie zawiadomienia członków wspólnoty o uchwale zmieniającej wzajemne prawa i obowiązki nie stanowi nieprawidłowości przy podejmowaniu uchwały jak i w zarządzie nieruchomością wspólną; naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, to jest naruszenie przepisu art. 233 k.p.c. wobec sprzeczności uzasadnienia przez przyjęcie w pierwszej części uzasadnienia, iż uchwała została podjęta a następnie uznanie w dalszej części uzasadnienia, iż zaskarżona uchwała jest uchwałą nieistniejącą; naruszenie normy przepisu art. 233 k.p.c. z racji sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że Zarząd Wspólnoty uznał, że uchwała nie została podjęta, co było podstawą do wstrzymania się od uzyskiwania dalszych głosów w trybie indywidualnego zbierania głosów a także uznanie wbrew przeprowadzonym dowodom z dokumentów, że skarżona uchwała nie istnieje i uznanie, że właściciele, którzy oddali głos przeciwko uchwale byli przeświadczeni o braku swojej kompetencji do jej podjęcia a oddanie głosu przeciwko było wynikiem tego przeświadczenia; naruszenie przepisu art. 321 k.p.c. z racji nierozpoznanie powództwa co do istoty albowiem Sąd I instancji nie odniósł się do przesłanek zaskarżenia uchwały. Wskazując na przytoczone podstawy apelacji powód wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku

przez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje :

Apelacja powoda zasługuje na uwzględnienie. Trąmy jest zarzut naruszenia prawa materialnego przez błędną wykładnię i w rezultacie niewłaściwe zastosowanie przepisu art. 25 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j.Dz.U. 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.). Nie można się zgodzić z poglądem Sądu I instancji według którego uchwała przeciwko której głosowali właściciele lokali reprezentujący ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej jest uchwałą nieistniejącą a przepis art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali dotyczy wyłącznie uchwał podjętych, to jest takich za którymi opowiedzieli się właściciele lokali reprezentujący ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej. Uchwała przeciwko której głosowali właściciele lokali reprezentujący ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej, jeśli, tak jak w rozstrzyganym przypadku, nie było szczególnych wymagań co do quorum a w zebraniu brały udział osoby uprawnione, jest uchwałą skutecznie podjętą, istniejącą i podlegającą zaskarżeniu w trybie art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali. Pozytywny lub negatywny sposób sformułowania uchwały przez wnioskodawcę lub zarząd wspólnoty nie ma żadnego wpływu na przyjęcie oceny dotyczącej skutecznego podjęcia uchwały. Sąd Apelacyjny w obecnym składzie podziela w tym zakresie cytowany w apelacji pogląd Sądu Apelacyjnego w Lublinie zawarty w wyroku z dnia 6 kwietnia 2011 roku, w sprawie I ACa 103/11 według którego przepis art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali nie ogranicza prawa zaskarżania uchwał jedynie do tych, które pozytywnie rozstrzygają dany problem. Taka wykładnia cytowanego przepisu oznacza, że jeżeli przeciwko uchwale sformułowanej „zgoda na zainstalowanie anteny krótkofalowej na dachu budynku S. (...) przez P. N.”

głosowali właściciele reprezentujący ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej, to w istocie podjęli oni uchwałę o braku zgody na instalację takiej anteny w miejscu wskazanym przez powoda. Przyjęcie wykładni proponowanej przez Sąd Okręgowy prowadziłoby w rezultacie do pozbawienia ochrony tych właścicieli, którzy domagają się podjęcia przez zebranie właścicieli uchwały sformułowanej w sposób pozytywny np. co do wyrażenia zgody na podjęcie określonej czynności. W takich przypadkach interes prawny w zaskarżeniu uchwał istnieje tylko wtedy, gdy wnioskodawcy nie uzyskają w głosowaniu poparcia właścicieli lokali reprezentujących ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej. Sąd I instancji przedstawiając tezę o możliwości zaskarżania na podstawie przepisu art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali wyłącznie uchwał za którymi opowiedzieli się właściciele reprezentujący ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej powołał się na pogląd Sądu Najwyższego przedstawiony w wyroku z dnia 23 lutego 2006 roku, w sprawie I CK 336/05 sformułowany w następującej tezie : „ Przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutowego quorum lub bez wymaganej większości głosów”. Pogląd ten został jednak sformułowany na tle zupełnie innego stanu faktycznego w którym nieruchomość wspólna była podzielona na (...) udziałów równej wielkości a na zebraniu za zaskarżoną uchwałą oddano głosy reprezentujące (...) udziały przy braku głosów przeciwnych i wstrzymujących, Natomiast w rozstrzyganym przypadku przeciwko uchwale głosowali właściciele reprezentujący ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej, przy czym Sąd Okręgowy nie ustalił, czy i ewentualnie jaka część głosów została oddana za przyjęciem proponowanej uchwały a w jakiej części właściciele wstrzymali się od głosu na zebraniu w dniu 21 marca 2012 roku.

Trafny jest także zarzut nierozpoznania istoty sprawy ponieważ Sąd I instancji wobec uznania, że zaskarżona uchwała nie została podjęta, nie rozważał już, czy w okolicznościach niniejszej sprawy spełnione

zostały przesłanki zaskarżenia uchwały wskazywane przez powoda, a mianowicie, sprzeczność z przepisami prawa i naruszenie interesów powoda a przede wszystkim, czy opisana w pozwie czynność faktyczna polegająca na instalacji anteny radiowej na dachu nieruchomości wspólnej jest czynnością zwykłego zarządu nie wymagającą uchwały właścicieli lokali, czy też należy ją zaliczyć do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu ze skutkami określonymi przepisem art. 22 ust.2 ustawy o własności lokali. Chybiony jest natomiast zarzut naruszenia przepisu art. 321 § 1 k.p.c. albowiem rozpoznając powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej ( podobnie jak w przypadku zaskarżenia uchwał spółdzielni i spółek prawa handlowego) Sąd z urzędu rozważa zagadnienia dotyczące skuteczności podjęcia uchwały badając, czy uchwałę podjęto zwykłą lub kwalifikowaną większością głosów, czy było

zastrzeżone quorum dla podjęcia zaskarżonej uchwały i czy w zebraniu brały udział osoby uprawnione. W zależności od poczynionych ustaleń Sąd może dokonać oceny o nieistnieniu zaskarżonej uchwały mimo braku takiego żądania w pozwie i konsekwentnie przedstawianego żądania jej uchylenia.

Częściowo tylko uzasadniony jest zarzut naruszenia prawa materialnego a mianowicie przepisu art.32 ust.2 ustawy o własności lokali. Trafnie bowiem wywodzi skarżący, że brak wskazania w zawiadomieniu o zebraniu treści uchwały, której skutkiem jest zmiana we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali, stanowi naruszenie wymienionego przepisu. Natomiast powód nie wykazał, że uchybienie to mogło mieć wpływ na treść podejmowanej uchwały mimo wystąpienia pełnomocnika powoda na zebraniu właścicieli w dniu 21 marca 2012 roku oraz umieszczenia treści uchwały na kartach do głosowania, także podczas indywidualnego zbierania głosów.

Trafny jest także zarzut naruszenia prawa procesowego, to jest art.233 § 1 k.p.c. przez ustalenie wbrew znajdującym się w aktach sprawy dokumentom, że zaskarżona uchwała nie istnieje. Z argumentów przytoczonych

przy ocenie zarzutu naruszenia prawa materialnego wynika bowiem, że uchwała nr (...) została podjęta w dniu 21 marca 2012 roku.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd I instancji rozważy

charakter prawny czynności polegającej na zainstalowaniu na dachu nieruchomości wspólnej anteny radiokomunikacyjnej a jeśli oceni, że jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu bądź z uchwały właścicieli tworzących pozwaną wspólnotę wynika, że zgoda na tego rodzaju czynność faktyczną powinna być udzielona na podstawie uchwały podjętej na zebraniu właścicieli, rozważy czy istnieją przesłanki na które powołuje się powód. Zaskarżona uchwała - zdaniem powoda - jest sprzeczna z przepisami prawa i narusza jego interes. Konieczne pozostaje również dokładne ustalenie nie tylko głosów oddanych przeciwko projektowanej uchwale, lecz także oddanych za jej przyjęciem i wstrzymujących się.

Mając na uwadze przytoczone okoliczności Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c i art. 108 § 2 k.p.c. orzekł jak w

sentencji.