

Sygn. akt V ACa 53/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Irma Kul
Sędziowie:	SA Maryla Domel-Jasińska SA Zbigniew Koźma (spr.)
Protokolant:	stażysta Barbara Tobiasz

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa K. C. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w S.

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 6 października 2015 r. sygn. akt I C 9/15

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt V ACa 53/16

## UZASADNIENIE

Powódka, K. C. (1), wniosła przeciwko pozwanej, Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w S., pozew o uchylenie uchwały z dnia 8 grudnia 2014r. o(...)oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu.

Na uzasadnienie podała, że zaskarżoną uchwałą pozwana wspólnota zmieniła treść statutu wspólnoty, wprowadzając zasadę dwuosobowego zarządu wspólnoty w miejsce jednoosobowego. Jednocześnie odwołała powódkę z funkcji członka zarządu, a w jej miejsce powołała zarząd w osobach K. C. (2) i A. T.. Uchwałę tę, zdaniem powódki, podjęto z naruszeniem przepisów prawa.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w S., wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Po stronie pozwanej interwencję zgłosił właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) - (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W., wnosząc o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 6 października 2015r. Sąd Okręgowy w S. uchylił uchwałę numer (...) pozwanej Wspólnoty (...) w S. oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił w niniejszej sprawie, że w skład pozwanej wspólnoty wchodzi (...) lokali mieszkalnych i (...) lokale użytkowe. K. C. (1) i S. R. są współwłaścicielami lokalu użytkowego nr (...), dla którego urządzona jest księga wieczysta (...). Udział powyższego lokalu w części wspólnej nieruchomości wynosi (...). K. C. (1) jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), z którym związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości wspólnej wynoszący (...) oraz lokalu użytkowego nr (...), z którym związany jest udział w częściach wspólnych wynoszący (...). Uchwałą (...) pozwana wspólnota podjęła decyzję o przyjęciu statutu wspólnoty mieszkaniowej ul. (...) w S.. W statucie tym uchwalono, iż zarząd wspólnoty jest jednoosobowy, wybierany w drodze uchwały na Zebraniu wspólnoty. Uchwałą(...) pozwana wspólnota powołała K. C. (1) na członka zarządu wspólnoty. Od 2014r. we wspólnocie rozpoczęły się nieporozumienia m.in. związane z czynszem dzierżawnym uzyskiwanym przez pozwaną wspólnotę od (...). Część właścicieli lokali mieszkalnych wchodzących w skład wspólnoty zarzucało powódce brak transparentności w rozliczaniu uzyskiwanych przez wspólnotę dochodów z powyższego tytułu. Na zebraniu członków wspólnoty, które odbyło się w 2014r. część właścicieli zaproponowała zmianę statutu wspólnoty poprzez wprowadzenie dwuosobowego zarządu wspólnoty. Powódka nie przyjęła tego punktu do obrad zebrania wspólnoty. Część właścicieli, zainteresowanych zmianą zarządu, tj. K. C. (2), A. T. oraz pełnomocnik S. K. L., spotkała się w grudniu 2014r. w kancelarii prawnej, by przygotować uchwałę o zmianie zarządu w pozwanej wspólnocie z jednoosobowego na dwuosobowy z jednoczesnym odwołaniem K. C. (1) i powołaniem K. C. (2) i A. T. jako członków zarządu pozwanej wspólnoty. Po podjęciu decyzji, że głosy będą liczone według zasady „jeden właściciel – jeden głos”, sporządzono projekt uchwały(...), który poddano pod głosowanie. Na spotkaniu w kancelarii (...) głosowali za przyjęciem uchwały. Głos od właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) – K. B. odebrał K. L.. Głosował on za przyjęciem uchwały. Projekt uchwały (...)do (...) spółki z o.o. w W. – właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) przesłał K. L.. Przed wysłaniem projektu do podpisu K. L. rozmawiał telefonicznie o sprawie związanej ze sporną uchwałą z J. G., prezesem powyższej spółki. Po podpisaniu projektu uchwały spółka odesłała uchwałę. Spółka głosowała za przyjęciem uchwały. Projekt uchwały(...)do podpisu przez S. L. – właścicielkę lokalu mieszkalnego nr (...) okazał jej syn, K. L.. Głosowała ona za uchwałą. K. L. telefonicznie kontaktował się ze współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) – M. R. oraz M. M. (1). Osoby te nie były zainteresowane głosowaniem nad sporną uchwałą. Nikt nie zgłosił się do S. R. z projektem uchwały (...)celem umożliwienia mu oddania głosu nad uchwałą. Nikt z właścicieli nie kontaktował się również z K. C. (1) w celu podpisania uchwały (...) Również z właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), tj. z M. S. i Z. S. nikt się nie kontaktował w sprawie oddania głosu pod uchwałą (...), gdyż właścicielom zainteresowanym głosowaniem nad zaskarżoną uchwałą, nieznanym był adres zamieszkania tych właścicieli. Za uchwałą (...) głosowało (...) właścicieli lokali mieszkalnych wchodzących w skład wspólnoty. Właściciele postanowili zmienić treść (...) statutu poprzez zmianę jego dotychczasowej treści w następujący sposób: „Zarząd Wspólnoty jest dwuosobowy, a jego skład może w każdym czasie zostać zmieniony uchwałą właścicieli podjętą zarówno na zebraniu , jak i w trybie indywidualnego zebrania głosów”. Jednocześnie w treści uchwały odwołało K. C. (1) z funkcji członka zarządu pozwanej wspólnoty i powołano dwuosobowy zarząd w osobach K. C. (2) i A. T.. Właściciele głosujący nad tą uchwałą postanowili, że sposób głosowania nad powyższą uchwałą – zgodnie z żądaniem zgłoszonym przez właścicieli posiadających łącznie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej – nastąpi według zasady na każdego właściciela przypada jeden głos. W adnotacji pod treścią uchwały wskazano, że uchwała została podjęta z dniem 8 grudnia 2014r. na skutek oddania głosów przez (...) właścicieli lokali przy braku właścicieli głosujących przeciwko oraz przy braku właścicieli wstrzymujących się od głosu. Wskazano także, że za uchwałą głosowało (...) właścicieli, zaś 4 właścicieli nie wzięło udziału w głosowaniu. Z adnotacji o wynikach

głosowania wynika, że za uchwałą głosował K. B., S. L., K. C. (2), A. T. oraz za (...) spółkę z o.o. – J. G.. Pismem z dnia 23 grudnia 2014r. powódka została zawiadomiona przez K. C. (2) i A. T., iż w dniu 8 grudnia 2014r., właściciele lokali wchodzących w skład pozwanej wspólnoty podjęli uchwałę (...), na mocy której odwołali ze składu zarządu K. C. (1) i powołali nowy, dwuosobowy zarząd wspólnoty w osobach: K. C. (2) i A. T.. M. i Z. S. oraz M. M. (1) i M. R. nie interesują się sprawami wspólnoty.

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy wskazał, że powódka zarzuciła, iż uchwała (...) została podjęta z naruszeniem przepisów prawa, albowiem brak było podstaw do podjęcia decyzji o głosowaniu według zasady „jeden właściciel – jeden głos” oraz z uwagi na fakt, iż nie wszyscy właściciele lokali mieszkalnych wchodzących w skład pozwanej wspólnoty mieli możliwość oddania głosu nad tą uchwałą.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut braku podstaw do głosowania według zasady „jeden właściciel – jeden głos” nie zasługuje na uwzględnienie. Powódka oparła swe twierdzenia na koncepcji podziału na pół udziału w nieruchomości wspólnej przypisanego do lokalu użytkowego nr (...). Sąd wyjaśnił, że udział w części wspólnej nieruchomości związany z lokalem wchodzącym w skład wspólnoty mieszkaniowej jest niepodzielny, co oznacza, że nie można go dzielić przy liczeniu większości przy głosowaniu. Powódce przysługuje udział w nieruchomości wspólnej o wartości (...). Sąd wskazał, że w myśl art. 23 ust. 2a u.w.l. właściciele lokali mieszkalnych, których udziały wynosiły co najmniej 1/(...) udziałów w nieruchomości wspólnej mogli podjąć decyzje o głosowaniu według zasady „jeden właściciel – jeden głos”. Właściciele lokali mieszkalnych nr (...) posiadali takie uprawnienie. Suma ich udziałów w nieruchomości wspólnej wyniosła ponad 1/(...) udziału.

W ocenie Sądu Okręgowego słuszny okazał się natomiast zarzut uniemożliwienia głosowania nad sporną uchwałą części członków wspólnoty. Nadto głosy w trybie indywidualnego głosowania nie były zbierane przez zarząd.

Sąd Okręgowy stwierdził, że uchwała (...) jako sprzeczna z 23 u.w.l. w zw. z art. 6 u.w.l. winna zostać uchylona.

Od powyższego wyroku apelację wniosła pozwana, zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego:

1) art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali w związku z art. 6 tejże ustawy poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, pominięcie wykładni funkcjonalnej w procesie stosowania prawa oraz:

a) przyjęcie przez Sąd I instancji, że uchwała została podjęta bez możliwości zagłosowania przez wszystkich właścicieli,

b) przyjęcie przez Sąd I instancji, że uchwała została wadliwie podjęta, podczas gdy zarząd wspólnoty jest sprawowany przez osoby niezajmujące się tym profesjonalnie,

c) niewykazanie przez powoda, iż jego nieobecność podczas głosowania mogła mieć wpływ na treść zaskarżonej uchwały,

2) art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez:

a) przyjęcie przez Sąd I instancji, że uchwała narusza przepisy ustawy, podczas gdy rzekome nieprawidłowości nie mogły wpłynąć istotnie na podjęcie zaskarżonej uchwały i jej treść,

b) przyjęcie, że zostały zagrożone interesy właścicieli, którzy nie głosowali nad przedmiotową uchwałą, podczas gdy wybór nowego - kolegiального - zarządu spowodował przywrócenie ogółowi właścicieli możliwości realnej kontroli nad działalnością zarządu, a która to kontrola nie mogła być wykonywana w czasie, gdy powódka sprawowała funkcję jednoosobowego zarządu,

c) przyjęcie, że zasadne jest uchylenie uchwały pozwanej, podczas gdy wyeliminowanie jej z obrotu prawnego doprowadzi do większego zagrożenia interesów ogółu właścicieli lokali niż rzekome nieprawidłowości w procesie uchwałodawczym,

d) przyjęcie, że wymagane jest od członków zarządu pozwanej, będących osobami, które nie zajmują się profesjonalnie tymi czynnościami, rygorystycznego przestrzegania zasad prowadzenia czynności zmierzających do podjęcia uchwały, podczas gdy priorytet nad tymi założeniami powinno mieć doprowadzenie wspólnoty mieszkaniowej do stanu prawnego, w którym działa lojalny i rzetelny wobec ogółu właścicieli zarząd, a który jednocześnie będzie organem poddającym się kontroli właścicielskiej,

3) art. (...) Kodeksu cywilnego poprzez:

a) przyjęcie przez Sąd I instancji, iż postępowanie powódki i wystąpienie z pozwem o uchylenie uchwały jest zgodne z zasadami współżycia społecznego, podczas gdy to powódka spowodowała zagrożenie interesów ogółu właścicieli i ograniczenie możliwości kontrolnych właścicieli w stosunku do poprzedniego zarządu (powódki),

b) przyjęcie przez Sąd I instancji, iż roszczenie powódki w kontekście materiału dowodowego nie odbiega od norm społecznie akceptowalnych, podczas gdy naruszenia powódki i jej brak rzetelności są oczywiste,

c) przyjęcie przez Sąd I instancji, że rygoryzm w zakresie wymogów procesu uchwałodawczego (aspekt formalny) ma priorytet nad prawidłowym funkcjonowaniem i zabezpieczeniem interesów ogółu właścicieli, którzy dążą do ograniczenia aspołecznych działań powódki wobec większości właścicieli lokali,

2. mające wpływ na treść zaskarżonego wyroku naruszenie przepisów prawa procesowego:

- art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów prowadzącą do przyjęcia, że:

a) część właścicieli lokali nie miała możliwości uczestniczenia w głosowaniu nad uchwałą pozwanej (...) (uchwałą uchyloną wyrokiem Sądu I instancji), podczas gdy ich głosy - nawet przeciwko uchwale - nie zmieniłyby wyniku głosowania,

b) roszczenie powódki jest uzasadnione, podczas gdy materiał dowodowy wskazuje na konieczność podjęcia zaskarżonej uchwały, aby uniemożliwić powódce podejmowanie czynności zmierzających do utraty kontroli właścicieli nad funkcjonowaniem wspólnoty mieszkaniowej i jej finansami.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, jednocześnie wnosząc o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania przed Sądem I i II instancji. W przypadku braku podstaw do wydania orzeczenia reformatoryjnego skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w S. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania w I i II instancji.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Powód w piśmie procesowym oznaczonym datą 14 września 2016r. wniósł o umorzenie postępowania wobec podjęcia przez pozwaną wspólnotę uchwały uchylającej uchwałę będącą przedmiotem niniejszego postępowania.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:

Apelacja pozwanej nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia i wnioski dokonane w sprawie przez Sąd I instancji oraz wyciągnięte na ich podstawie wnioski, czyniąc z nich podstawę swoich ustaleń, za wyjątkiem ustaleń poczynionych poniżej.

Chybnym jest zarzut apelacji naruszenia przez Sąd I instancji art.23 w związku z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015r, poz. 1892).

Zgodnie z art. 23 u.w.l. uchwały wspólnoty mieszkaniowej zapadają większością głosów właścicieli lokali. Przy czym na żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/(...) udziałów w nieruchomości wspólnej głosowanie odbywa się według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Zgodnie z poglądem wyrażonym w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2006r. w sprawie II CSK 47/06 (OSNC 2007, nr 2, poz. 32) przewidziany w art. 23 ust. 2a u.w.l. sposób głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, oznacza, że większość głosów obliczana jest według liczby właścicieli, którzy oddali głos za uchwałą niezależnie od tego ile lokali w nieruchomości -wyodrębnionych lub nie - stanowi ich własność.

Skoro we Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. sporna uchwała została podjęta właśnie przy zastosowaniu zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, przy ocenie jej ważności w pierwszej kolejności ustalenia wymaga ilość podmiotów uprawnionych do głosowania w tym trybie, a następnie czy za uchwałą głosowała większość uprawnionych.

Z dokumentów złożonych do akt sprawy przez strony, między innymi z treści pisma procesowego pozwanej (k-61 verte) wynika, że w pozwanej Wspólnocie jest (...) lokali, w tym (...) lokali mieszkalnych oraz (...)lokalu użytkowe. Przy czym powódka jest właścicielem jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego. Z kolei właścicielem jednego lokalu mieszkalnego jest (...) spółka z o.o. w S., a jednego lokalu użytkowego powódka wraz z S. R.. Oznacza to, że przy zastosowaniu zasady głosowania jeden głos na każdego właściciela, powódka ma jeden głos mimo posiadania dwóch lokali, jednego mieszkalnego oraz jednego użytkowego. Z kolei właściciela lokalu mieszkalnego (...) spółkę z o.o. w S. oraz właścicieli lokalu użytkowego powódkę oraz S. R. należy traktować jako podmioty odrębne od powódki, którym również przysługuje prawo głosu. Przy czym w przypadku lokalu będącego współwłasnością zgodnie z art. 23 ust. 2 b) u.w.l. współwłaściciele w głosowaniu według zasady jeden głos na każdego właściciela winni celem oddania głosu ustanowić pełnomocnika.

Z powyższych ustaleń wynika, że uprawnionych do głosowania nad sporną uchwałą przy zastosowaniu zasady jeden właściciel jeden głos było (...) podmiotów. Z kolei z dokumentów przedstawionych przez pozwaną, niezależnie od zarzutów powódki co do prawidłowości zbierania głosów, wynika, że za uchwałą głosowali jedynie właściciele (...) lokali mieszkalnych: nr (...). Oznacza to, że skoro uprawnionych do głosowania było (...) podmiotów, a za uchwałą głosowało zaledwie (...), to za uchwałą nie oddano większości głosów i już z tej tylko przyczyny, nie można uznać spornej uchwały za ważnie podjętą. Dla skutecznego podjęcia przez właścicieli uchwały wymagane bowiem jest jej powzięcie większością głosów. Chodzi przy tym o większość głosów wszystkich właścicieli lokali, a nie tylko tych obecnych na zebraniu, przy czym głosy wstrzymujące się od głosowania należy traktować jako głosy przeciwne uchwale. Istotne znaczenie w tym zakresie ma też okoliczność, że głosowanie co do spornej uchwały przeprowadzono bez formalnego zwołania zebrania członków wspólnoty mieszkaniowej, bowiem jak wynika z ustaleń Sądu I instancji projekt uchwały przygotowała część właścicieli, a następnie proponowała głosowanie za uchwałą jedynie niektórym spośród członków wspólnoty, nie uzyskując wymaganej prawem większości głosów.

Skoro za sporną uchwałą nie głosowała większość uprawnionych do głosowania chybnym jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przy dokonywaniu przez Sąd I instancji tego ustalenia. Uzasadniać skuteczności zarzutu naruszenia tego prawa procesowego nie może także powołanie się przez skarżącą na potrzebę, a nawet na konieczność podjęcia uchwały w przedmiocie zmiany zarządu. Brak bowiem podstaw prawnych do konwalidowania uchwały, która nie uzyskała akceptacji wymaganej przepisami większością członków uprawnionych do głosowania, z tej tylko przyczyny, że pozwana powołuje się na konieczność uregulowania kwestii zmiany zarządu.

Z uwagi na regulacje zawarte między innymi w art. 24 i 26 u.w.l. nie może odnieść oczekiwanego przez skarżącą skutku powołanie się na brak zgody wymaganej większością właścicieli jako uzasadnienie dla sanowania przedmiotowej uchwały.

Niezależnie od powyższego trafnie wskazał Sąd I instancji na nieprawidłowości przy zbieraniu głosów, które również uzasadniały uwzględnienie powództwa.

W tym zakresie zgodnie z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 września 2014r. w sprawie IV CSK 727/13 (LEX nr 1540640) wprawdzie możliwe jest zbieranie podpisów przez osoby nie będące członkami zarządu wspólnoty ale odpowiednio przez ten zarząd umocowane, natomiast podejmowanie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów z ograniczeniem tylko do właścicieli oddających pozytywny głos nie może zostać uznane za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli. Tylko bowiem wykazanie przez Wspólnotę, że nie było możliwe odebranie głosów od wszystkich uprawnionych do głosowania, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca, uzasadniałoby wniosek, że uchwałę podjął ogół właścicieli. Natomiast w okolicznościach niniejszej sprawy zbierający głosy, niezależnie od uzasadnionych wątpliwości co do ich umocowania, zaniechali kontynuowania tej czynności mimo nie zebrania głosów za uchwałą od większości uprawnionych do głosowania, ograniczając tym samym pozostałych członków wspólnoty w ich prawach.

W świetle powyższych okoliczności nie może odnieść oczekiwanego przez skarżącą skutku argumentacja pozwanej powołującej się na art. 25 u.w.l., zgodnie z którą stawianie

wymogów zbierania podpisów nad uchwałą przez osoby do tego umocowane oraz podejmowanie uchwały przez wymaganą przepisami większość głosów stanowi zbędny formalizm, uniemożliwiający prowadzenie spraw pozwanej wspólnoty.

Brak też uzasadnionych podstaw do akceptacji poglądu jakoby roszczenie powódki nie zasługiwało na uwzględnienie jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Nie może bowiem skutecznie na ochronę z art. 5 k.c. powoływać się podmiot, który te zasady oraz obowiązujące przepisy prawa sam narusza, jak to miało miejsce w przypadku pozwanej. Tak bowiem należy ocenić z przyczyn wskazanych powyżej postępowanie pozwanej przy podejmowaniu spornej uchwały zarówno na etapie zbierania głosów, jak i po głosowaniu, gdy mimo nie zebrania większości głosów osób uprawnionych przedstawiano uchwałę jako skutecznie podjętą.

Z uwagi na zakwestionowanie przez pozwaną skuteczności uchwały z dnia 14 września 2016r. przesłanej przez powódkę faxem (k-198) oraz formę złożonych do Sądu Apelacyjnego dokumentów Sąd Apelacyjny uznał, że brak uzasadnionych podstaw do uwzględnienia wniosku powódki o umorzenie postępowania w sprawie.

Z powyższych względów uznając apelację pozwanej za niezasadną Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. ją oddalił. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na mocy art. 98 k.p.c.