

Sygn. akt I ACa 486/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Małgorzata Wołczańska
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska SO del. Jacek Włodarczyk (spr.)
Protokolant :	Agnieszka Szymocha

po rozpoznaniu w dniu 8 listopada 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. R.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K.

o ustalenie nieistnienia uchwały ewentualnie o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 6 grudnia 2016 r., sygn. akt II C 182/16

1) oddala apelację;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanej 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Jacek Włodarczyk	SSA Małgorzata Wołczańska	SSA Ewa Jastrzębska
---------------------------	---------------------------	---------------------

Sygn. akt I ACa 486/17

## UZASADNIENIE

Powód A. R. w pozwie z 11 marca 2016 r. wniósł o ustalenie, że uchwała nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w K., podjęta w przedmiocie uzupełnienia planu gospodarczego na rok 2015 o zadanie, polegające

na wykonaniu na nieruchomości Wspólnoty chodnika o szerokości 1,20m nie istnieje, ewentualnie o uchylenie w/w uchwały z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia zasad współżycia społecznego. Powód wniósł także o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wyraził pogląd, że Wspólnota Mieszkaniowa nie jest uprawniona do decydowania na podstawie uchwał podjętych większością udziałów o zmianie przeznaczenia części wspólnych nieruchomości, w głosowaniu powinni brać udział wszyscy właściciele lokali. Dalej podniósł, że pozbawiono go prawa skutecznego zaskarżenia uchwały do sądu i ewentualnego wstrzymania przez sąd jej wykonania. Ponadto, na skutek podjęcia zaskarżonej uchwały, obciążono właścicieli lokali kosztami inwestycji wykonanej na jej podstawie.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana podniosła, że zaskarżona uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, w wyniku którego za przyjęciem uchwały głosowało 67,20% udziałów w nieruchomości wspólnej. Tym samym uchwała jest ważna i stanowi wyraz woli większości właścicieli lokali. Pozwana podkreśliła, że sam fakt złożenia przez powoda pozwu w niniejszej sprawie świadczy o tym, że nie został pozbawiony prawa skutecznego zaskarżenia uchwały.

Sąd Okręgowy w Katowicach wyrokiem z 6 grudnia 2016 r., w sprawie sygn. akt II C 182/16, oddalił powództwo główne i ewentualne, oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej 377 zł z tytułu kosztów procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w K.. Uchwała nr(...) została podjęta przez pozwaną w drodze indywidualnego zbierania głosów. Jej przedmiotem było uzupełnienie planu gospodarczego na rok 2015 o zadanie, polegające na wykonaniu na nieruchomości Wspólnoty chodnika o szerokości 1,20m. Chodnik miano zbudować wzdłuż budynku i miał stanowić dojście do klatek schodowych, budowa chodnika miała wymagać usunięcia żywopłotu. Zadanie miano sfinansować ze środków funduszu remontowego. Głosy właścicieli lokali zbierała członek zarządu pozwanej B. C.. Nie wszystkich właścicieli zastała w ich mieszkaniach, w tym nie zastała powoda, dlatego część właścicieli lokali nie brała udziału w głosowaniu. Większość właścicieli lokali, reprezentująca większość udziałów, głosowała za podjęciem uchwały. Potrzeba wykonania chodnika na działce stanowiącej nieruchomość wspólną zgłaszana była zarządowi Wspólnoty przez właścicieli lokali, zwłaszcza w starszym wieku, gdyż do tej pory nie było bezpośredniego dojścia chodnikiem z ulicy do klatek schodowych. Budowa chodnika została zrealizowana w grudniu 2015 r., chodziło o to, by prace zostały wykonane przed okresem zimowym.

Na podstawie tak poczynionych ustaleń faktycznych, Sąd Okręgowy wskazał, że o nieistnieniu uchwały można mówić w sytuacji, gdy przy jej podejmowaniu dojdzie do szczególnie drastycznych uchybień tego rodzaju, iż w ogóle należy przyjąć, że nie doszło do wyrażenia woli w postaci uchwały. Przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów. Sąd powołał się na art. 23 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zgodnie z którym 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. W niniejszej sprawie z treści karty do głosowania wynika, że większość liczona była według wielkości udziałów. Uchwała nr(...) podjęta została głosami reprezentującymi 67,39% wszystkich udziałów, co oznacza, że podjęto ją zgodnie z ustawowym wymogiem większości głosów, liczonej według wielkości udziałów. Tym samym uchwała została skutecznie podjęta i istnieje w obrocie prawnym. Te argumenty zdecydowały o oddaleniu powództwa głównego.

Oddalenie powództwa ewentualnego sąd uzasadnił w ten sposób, że wspólnota mieszkaniowa podejmuje uchwały w zakresie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu większością głosów lub udziałów. Ta zasada dotyczy także uchwały o zmianie przeznaczenia części wspólnej nieruchomości, co wynika z art. 22 ust. 3 pkt 4 ustawy o własności lokali. Nie jest więc słuszne stanowisko powoda, iż podjęcie takiej uchwały wymagało jednomyślności lub udziału w głosowaniu wszystkich właścicieli lokali. Dla oceny w/w uchwały przez pryzmat przesłanek wynikających

z art. 25 ustawy o własności lokali nie ma znaczenia, iż przed jej zaskarżeniem, została już wykonana. Zgodnie bowiem z art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali zasadą jest, że zaskarżona uchwała podlega wykonaniu. Nie jest również sprzeczne z ustawą o własności lokali to, że inwestycja została sfinansowana z środków funduszu remontowego, który właśnie służy realizacji tego typu zadań. Oceniając zarzut powoda, iż zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, sąd wskazał, że w zbiorowości, jaką jest wspólnota mieszkaniowa tworzona przez ogół właścicieli lokali, zawsze może pojawić się konflikt interesów zbiorowości i grupy lub pojedynczych właścicieli. Interes poszczególnych właścicieli lokali musi niejednokrotnie ustąpić interesowi ogólnemu. O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić, jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty. Uchwała mająca na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty oznacza wadliwe działanie zebrania właścicieli lokali, prowadzące do uzyskania przez określonych członków lub grupę członków korzyści kosztem innego członka lub członków. W niniejszej sprawie zmiana zagospodarowania części nieruchomości wspólnej dotychczas przeznaczonej na tereny zielone, a na podstawie zaskarżonej uchwały na chodnik zapewniający ciąg komunikacyjny pomiędzy ulicą, a wejściem do budynku przy ulicy (...), nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Poprzez tę uchwałę w żaden sposób prawa powoda jako członka Wspólnoty nie zostały naruszone, gdyż prawa te w tym przypadku są takie same jak pozostałych członków. Zaskarżona uchwała z pewnością narusza subiektywny interes powoda jako właściciela. Nie jest to jednak takie naruszenie, które uzasadniałoby uchylenie uchwały. Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Uchwalona przez właścicieli lokali zmiana sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej odpowiada zaś tym zasadom. O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód. Powód zarzucił sądowi pierwszej instancji naruszenie prawa materialnego, to jest art. 25 i 22 ust. 3 pkt 4 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że uchwała nieważna może stanowić podstawę zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej oraz, że jest prawidłowe, gdy o podjęciu uchwały właściciel jest zawiadamiany już po wykonaniu prac, które wskazano w uchwale. Zarzucił także naruszenie przepisów postępowania, polegające na bezkrytycznym daniu wiary zeznaniom członka zarządu pozwanej B. C. i nie daniu wiary zeznaniom powoda, co do tego w jaki sposób odbyło się głosowanie nad przyjęciem uchwały. W konsekwencji powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji, ewentualnie o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa z zasądzeniem na jego rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu apelacji powód podkreślił, że uchwały nie podjęto w trybie indywidualnego zbierania głosów, on oraz inni właściciele lokali nie brali udziału w tym głosowaniu, ponieważ celowo im to uniemożliwiono. Uchwały nie podjęto skutecznie, a ponadto została wykonana zanim powoda o niej zawiadomiono.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powoda kosztów postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu pozwana w pełni poparła ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji i przedstawiła ocenę prawną, odnosząc się poza tym krytycznie do zarzutów apelacji i wskazując na ich bezzasadność.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja powoda nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które w całej rozciągłości znajdują oparcie w zgromadzonych dowodach, przy ocenie których – odmiennie niż twierdzi skarżący – nie doszło do naruszenia zasad wskazanych w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny w pełni akceptuje te ustalenia i czyni je własnymi.

Dokonując analizy zarzutów zawartych w apelacji na wstępie należy podkreślić, że skuteczne podniesienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., wymaga aby skarżący wskazał konkretne uchybienia w zakresie oceny dowodów, jakich dopuścił się sąd pierwszej instancji, a które polegały na naruszeniu zasad logiki, doświadczenia życiowego czy zdrowego rozsądku. Nie jest natomiast wystarczające przedstawienie przez skarżącego własnej wersji wydarzeń, choćby była równie prawdopodobna jak ta przyjęta przez sąd, a tym bardziej nie może odnieść żadnego skutku

proste zanegowanie ustalonych w sprawie faktów. Ocena dowodów przedstawiona przez Sąd Okręgowy mieści się w granicach wskazanych w art. 233 k.p.c. i zasługuje na pełną akceptację.

W szczególności ustalenie, że zaskarżoną uchwałą podjęto w trybie indywidualnego zbierania głosów znajduje oparcie nie tylko w zeznaniach członka zarządu pozwanej B. C., ale przede wszystkim w treści dokumentu w postaci uchwały nr (...) z kartą głosowania (k. 20-21). Z tego dokumentu wynika w jakim trybie głosowano nad przyjęciem uchwały. Wynika z niego, że głosy właścicieli zostały zebrane 16 listopada 2015 r. oraz, że za przyjęciem uchwały głosowało (...) udziałów. Przeciwno podjęciu uchwały głosował tylko jeden właściciel reprezentujący 2,02% udziałów. Jest faktem, że część właścicieli lokali nie głosowała, w tym również powód. Nie oznacza to jednak, że uchwały nie podjęto. Nie wzięcie udziału w głosowaniu przez danego właściciela mogło wynikać z różnych powodów, np. nieobecności w lokalu w czasie zbierania głosów. Ustawa nie wymaga w wypadku indywidualnego zbierania głosów, powtarzania tej czynności aż do chwili, gdy wszyscy członkowie wspólnoty będą mogli oddać swój głos. Tak samo ustawa nie wymaga, w wypadku głosowania na zebraniu wspólnoty, aby obecni na nim byli wszyscy członkowie wspólnoty. Nieodebranie głosu od powoda i innych osób nie głosujących, mogłoby być brane pod uwagę jako przesłanka uchylenia uchwały, gdyby ten fakt miał wpływ na jej podjęcie. Tymczasem wobec zdecydowanej przewagi udziałów głosujących za podjęciem uchwały, gdyby nawet wszyscy nie biorący udziału w głosowaniu zagłosowali przeciw jej podjęciu, to i tak uchwała zostałaby podjęta. Zatem, nie wzięcie udziału w głosowaniu przez powoda, nie miało wpływu na podjęcie zaskarżonej uchwały. W apelacji powód nie podniósł innych zarzutów w zakresie naruszenia prawa materialnego tj. art. 25 ustawy o własności lokali. Wskazał jedynie, że zawiadomiono go o podjęciu uchwały już po jej wykonaniu, co uniemożliwiło mu złożenie wniosku o wstrzymanie jej wykonania. Słusznie Sąd Okręgowy wskazał, że zasadą, wynikającą z art. 25 ust. 2 ustawy o własności lokali jest, że zaskarżona uchwała podlega wykonaniu. Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własną wykładnię przesłanek zastosowania art. 25 ustawy o własności lokali, którą przedstawił sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu wyroku, co do wyjaśnienia podstaw uchylenia uchwał wspólnoty. Wobec nie podniesienia przez powoda w apelacji zarzutów w tym zakresie, nie ma potrzeby powtarzania prawidłowej argumentacji Sądu Okręgowego.

Powód zarzucił także, że doszło do naruszenia art. 22 ust. 3 pkt 4 ustawy o własności lokali, choć nie sprecyzował tego zarzutu. Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił, że nie doszło do naruszenia prawa materialnego w tym zakresie. Zaskarżona uchwała uzupełniała roczny plan gospodarczy i jednocześnie zmieniała przeznaczenie części nieruchomości wspólnej. Są to czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. Prawidłowo Sąd Okręgowy przyjął, że uchwały w takim wypadku zapadają większością udziałów (lub głosów), zatem procedowanie co do przyjęcia zaskarżonej uchwały było prawidłowe.

Reasumując, Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda na podstawie art. 385 k.p.c.

Sąd orzekł również o kosztach postępowania apelacyjnego, zasądzając od powoda na rzecz pozwanej 270 zł. Na tę kwotę składają się koszty zastępstwa procesowego, ustalone z uwagi na datę wniesienia apelacji na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w brzmieniu obowiązującym od dnia 27 października 2016 r.-§ 8 ust. 1 pkt 1 i § 10 ust. 1 pkt 2. Orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

SSO del. Jacek Włodarczyk SSA Małgorzata Wołczańska SSA Ewa Jastrzębska