

Sygn. akt *I ACa 411/18*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2019 r.

**Sąd Apelacyjny w (...) I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSA Karol Ratajczak

Sędziowie: SA Małgorzata Gulczyńska /spr./

SA Mariola Głowacka

Protokolant: st .sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2019 r. w (...)

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. W.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w P.**

o uchylenie uchwał lub ewentualnie o stwierdzenie ich nieistnienia

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 31 stycznia 2018 r. sygn. akt XVIII C 967/17

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

1. **w punkcie 1. o tyle, że uchyla uchwały nr (...) właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w P. podjęte na zebraniu w dniu 15 maja 2017 r.,**

2. **w punkcie 2 zasądza od pozwanej na rzecz powoda 525,67 zł tytułem kosztów postępowania;**

**II. w pozostałym zakresie apelację oddala,**

**III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda 490 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Małgorzata Gulczyńska Karol Ratajczak Mariola Głowacka

*I ACa 411/18*

## UZASADNIENIE

P. W. wniósł o uchylenie uchwał nr (...)właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej P. (...) w P. podjętych na zebraniu w dniu 15 maja 2017 r., a ewentualnie o stwierdzenie ich nieistnienia i o zasądzenie od pozwanej zwrotu kosztów procesu.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo w następująco ustalonym stanie faktycznym.

Ogół właścicieli lokali znajdujących się na nieruchomości położonej w P., przy ul. (...) tworzy pozwaną wspólnotę mieszkaniową. Wyodrębniono więcej niż siedem lokali.

Powodowi przysługuje prawo własności dwóch nieruchomości lokalowych i udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w (...) co stanowi 6,40%.

Nadto, powodowi i jego żonie R. W., na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej, przysługuje prawo własności czterech kolejnych nieruchomości lokalowych. Z tego tytułu udział powoda i jego żony we współwłasności nieruchomości wspólnej wynosi (...), co stanowi 23,82%.

Żona powoda jest też właścicielem jednego lokalu mieszkalnego, z którym związany jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej wynoszący (...), co stanowi 3,36%.

Łącznie wysokość udziałów przysługujących w nieruchomości wspólnej powodowi i jego żonie, odrębnie każdemu z nich i na zasadzie wspólności ustawowej, wynosi 33,58%.

W § 9 sporządzonej w formie aktu notarialnego umowie sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w budynku przy ul. (...), zawartej 3 lutego 1994 r., zapisano, że zarząd wspólną nieruchomością sprawować będzie Spółka Cywilna (...). Taki też sposób zarządu został ujawniony w dziale (...) księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

J. T. i P. K. jako współwłaściciele spółki cywilnej (...) wykonywali zarząd nieruchomością wspólną do czerwca 1996 r.

W dniu 31 sierpnia 1996 r. właściciele lokali znajdujących się na nieruchomości przy ul. (...) w P. podjęli uchwałę o wyborze zarządu w osobach B. R., H. U. i P. W..

Uchwałą nr (...), po rezygnacji z członkostwa w zarządzie wspólnoty mieszkaniowej H. U., właściciele lokali podjęli uchwałę, że z dniem 1 stycznia 2005 r. zarząd będzie czteroosobowy, a na nowych, dodatkowych członków zarządu wybrano M. B. i M. P..

Uchwałą nr (...) właściciele lokali przyjęli rezygnację z funkcji członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej M. P. i ustalili, że w skład zarządu wchodzi B. R., W. B. i P. W..

Żadna z powyższych uchwał nie została podjęta w formie aktu notarialnego i nie została zaprotokołowana przez notariusza.

W dniu 30 lipca 2016 r. W. B. skierował do pozostałych członków zarządu w e-mailu oświadczenie o rezygnacji z pełnienia funkcji członka zarządu. Powód poinformował go wówczas, że do zaprzestania pełnienia funkcji członka zarządu konieczne jest odwołanie go uchwałą właścicieli lokali.

W dniu 30 stycznia 2017 r. odbyło się coroczne zebranie właścicieli lokali. Poddano na nim pod głosowanie uchwałę nr (...) w sprawie odwołania dotychczasowego zarządu, która jednak nie uzyskała wymaganej większości głosów.

W dniu 8 maja 2017 r. W. B. zawiadomił drogą mailową właścicieli lokali o zwołaniu na dzień 15 maja 2017 r. zebrania właścicieli lokali, załączając porządek obrad. Poinformował też, że 9 maja 2017 r. odwiedzi mieszkańców kamienicy w celu zebrania podpisów potwierdzających dotarcie do właścicieli tej informacji, co następnie uczynił.

Żona powoda została poinformowana o terminie zebrania przez W. B. w dniu 11 maja 2017 r., odmówiła jednak potwierdzenia odbioru zawiadomienia, wskazując na niezgodność z prawem takiego trybu powiadamiania o terminie zebrania właścicieli lokali. Informację o zebraniu właścicieli lokali przekazała powodowi.

W piśmie z 15 maja 2017 r. powód oraz jego żona poinformowali, że ze względów rodzinnych nie będą mogli być obecni na spotkaniu i zgłosili uwagi formalne dotyczące organizacji zebrania.

W dniu 15 maja 2017 r. odbyło się zebranie, na którym właściciele lokali podjęli uchwały:

- nr (...) o odwołaniu dotychczasowego zarządu w składzie (...), P. W. i W. B. z dniem 31 maja 2017 r. z przekazaniem dokumentacji związanej z zarządzaniem nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej nowemu zarządowi,
- nr (...) o powołaniu nowego zarządu w składzie (...), K. F. i W. B. z dniem 1 czerwca 2017 r. z przejściem dokumentacji związanej z zarządzaniem nieruchomością,
- nr (...) zobowiązującej zarząd wspólnoty mieszkaniowej do przekazania administrowania nieruchomością wspólną firmie zewnętrznej po 1 czerwca 2017 r.

Podjęcie uchwały nr (...) poprzedzone zostało omówieniem ofert administratorów.

Powodowie dochowali terminu do zaskarżenia uchwały.

W tych okolicznościach Sąd uznał powództwo za bezzasadne. Wskazał, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej „u.w.l.”), właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy (ust. 1).

Zaskarżonym uchwałom powód zarzucał naruszenie przepisów art. 18 ust. 1, 2 i 2a u.w.l. w zw. z art. 73 § 2 k.c. Podnosił, że podczas umownego wyodrębnienia i ustanawiania własności pierwszego lokalu strony umowy postanowiły, że zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawowała (...) s.c., tj. J. T. i P. K. jako współwłaściciele tej spółki. Sposób zarządu nieruchomością wspólną został ujawniony w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Zdaniem powoda, stanowiło to określenie zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 18 ust. 1 u.w.l. Zmiana tak ustalonego sposobu zarządu jest możliwa wyłącznie w trybie opisanym w art. 18 ust. 2a u.w.l., tj. na podstawie uchwały właścicieli zaprotokołowanej przez notariusza, a wskazaną w tym przepisie formę aktu notarialnego przewidzianą dla takiej uchwały na mocy art. 73 § 2 k.c. należy uznać za zastrzeżoną pod rygorem nieważności.

Sąd Okręgowy podkreślił, że pojęcie zarządu w u.w.l. występuje w dwóch różnych znaczeniach, mianowicie w znaczeniu funkcjonalnym oraz w znaczeniu podmiotowym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2004 r., I CK 108/03). Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej, którą ustawodawca w innych miejscach ustawy nazywa zarządcą (np. art. 14 pkt 5, art. 24, art. 29, art. 30, art. 31, art. 32 czy art. 32a). W przepisie tym jest mowa o zarządzie w znaczeniu funkcjonalnym, bowiem chodzi w nim o zarządzanie nieruchomością wspólną, czyli podejmowanie czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania tej nieruchomości. Zarządcą jest przy tym osobą trzecią, a więc podmiotem odrębnym od samej wspólnoty. Pojęcie zarządu w znaczeniu funkcjonalnym występuje w licznych innych przepisach ustawy, w tym w art. 13 ust. 1, art. 14, art. 15, art. 22, art. 27, art. 30 ust. 2 pkt 1 czy w art. 33.

Według art. 20 u.w.l., jeżeli lokali jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona (ust. 1); zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili

na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach lub odwołani (ust. 2). Zarząd – jak wynika z art. 21 ust. 1 u.w.l. – kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. W przytoczonych przepisach jest mowa o zarządzie w znaczeniu podmiotowym, bowiem chodzi w nich o organ wspólnoty mieszkaniowej, która – jak wynika z art. 6 zd. drugie u.w.l. – może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Zarząd, który jest wybierany w trybie art. 20 ust. 1 u.w.l., nie jest podmiotem odrębnym od wspólnoty, lecz organem wchodzącym w skład jej struktury organizacyjnej, a działanie tego zarządu jest w istocie działaniem samej wspólnoty. Pojęcie zarządu w znaczeniu podmiotowym występuje m.in. w art. 13 ust. 2, art. 22, art. 23 ust. 1, art. 24, art. 26, art. 28, art. 29, art. 30, art. 31, art. 32 czy w art. 32a.

Przewidziany w art. 18 ust. 2a u.w.l. obowiązek zaprotokołowania uchwały przez notariusza dotyczy wyłącznie uchwały właścicieli lokali o zmianie ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Nie dotyczy natomiast uchwały o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu, będącego organem wspólnoty mieszkaniowej.

W pozwanej wspólnocie wyodrębnienie pierwszego lokalu i powierzenie zarządu spółce cywilnej nastąpiło w lutym 1994 r., a więc przed wejściem w życie ustawy o własności lokali (przed 1 stycznia 1995 r.). W dacie wyodrębnienia tego lokalu, podstawę prawną ku temu stanowiły przepisy art. 136 i 137 k.c., uchylone z dniem wejścia w życie ustawy o własności lokali. Zgodnie z art. 136 k.c., lokal mieszkalny lub użytkowy, w tym także garaż stanowiący część składową budynku, może stanowić odrębną nieruchomość (§ 1). W razie wyodrębnienia własności poszczególnych lokali, działka gruntu, na której został wzniesiony budynek, wraz z gruntem związanym z korzystaniem z niego, jak również wszelkie części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowią współwłasność właścicieli lokali (§ 2). Przepis art. 137 k.c. stanowił, że do ustanowienia odrębnej własności lokali potrzebna jest umowa zawarta w formie aktu notarialnego (§ 1). Umowa powinna w szczególności określać: 1) rodzaj, położenie i rozmiar poszczególnych lokali; 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali we współwłasności nieruchomości; 3) sposób zarządu nieruchomością wspólną (§ 2). W umowie z dnia 3 lutego 1994 r., stosownie do wymogu przywołanego przepisu ustawy, określono sposób zarządu nieruchomością wspólną. Po wejściu w życie ustawy o własności lokali, do zarządu nieruchomością wspólną należało już stosować przepisy tejże ustawy. Właściciele lokali uprawnieni byli zatem do wyboru zarządu stosownie do dyspozycji przepisu art. 20 ustawy o własności lokali. Dokonali takiego wyboru uchwałą z 31 sierpnia 1996 r. (k. 125), podjętą wobec zaprzestania wykonywania czynności przez współników spółki cywilnej (...). Wybór ten Sąd Okręgowy uznał za ważny i skuteczny. W dacie podjęcia tejże uchwały nie obowiązywał jeszcze przepis art. 18 ust. 2a, który dla zmiany sposobu zarządu wymaga podjęcia uchwały zaprotokołowanej przez notariusza (wcześniej: w formie aktu notarialnego). Przepis ten wszedł bowiem w życie dopiero 26 września 1997 r. W konsekwencji, każda kolejna zmiana składu osobowego zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej dokonywana była w sposób ważny i skuteczny.

Sąd pierwszej instancji nie podzielił poglądu powoda, że uchwała o zmianie sposobu zarządu winna przyjąć formę aktu notarialnego również przed wejściem w życie przepisu art. 18 ust. 2a u.w.l. W istocie, przed wejściem w życie obecnie obowiązującej ustawy o własności lokali, umowa ustanawiająca odrębną własność lokalu mieszkalnego dla swej ważności wymagała formy aktu notarialnego. Elementem tej umowy musiało być przy tym określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną (art. 137 k.c.). Zmiana sposobu tego zarządu, zdaniem sądu, nie stanowiła jednak zmiany umowy. Tej dokonać bowiem mogłyby co najwyżej jej strony. Skoro zaś mogła zostać dokonana przez właścicieli lokali, stwierdzić należało, że po wejściu w życie ustawy o własności lokali, do podjęcia takiej uchwały należało stosować ogólne przepisy tej ustawy regulujące kwestię podejmowania uchwał. Te zaś, do dnia 26 września 1996 r., nie wymagały by taka uchwała została zaprotokołowana przez notariusza lub została podjęta w formie aktu notarialnego.

Ubocznie Sąd zauważył, że uchwałą z 31 sierpnia 1996 r. w skład członków zarządu pozwanej powołany został również powód, który powierzone mu w ten sposób obowiązki wykonywał przez szereg kolejnych lat. Nigdy też nie kwestionował ważności i skuteczności tych czynności z uwagi na zarzuty, które aktualnie formułuje w niniejszym postępowaniu.

Ponadto w umowie z 3 lutego 1994 r., wskazano, że zarząd nieruchomością wspólną sprawować będzie spółka cywilna (...). Spółka cywilna nie jest osobą fizyczną, ani prawną. W konsekwencji powierzenie jej zarządu uznać by można

za bezskuteczne, co stanowiłoby samodzielną przesłankę do oceny, że dokonany później wybór członków zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej jest ważny.

Podsumowując Sąd uznał, że zaskarżone uchwały nie zostały podjęte z naruszeniem przepisu art. 18 u.w.l. Żadna nie dokonywała bowiem zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Dwie pierwsze dokonywały jedynie zmiany składu osobowego skutecznie wybranego zarządu, zaś uchwała nr (...) stanowiła upoważnienie ważne i skutecznie wybranego zarządu do przekazania administrowania nieruchomością podmiotowi zewnętrznemu, do czego również nie jest wymagane zachowanie formy, na którą powoływała się strona powodowa. Żaden przepis ustawy nie zabrania przekazania administrowania nieruchomością wspólną takiej zewnętrznej firmie przez zarząd. Praktyka funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych wskazuje wręcz, że jest to czynność często realizowana.

Sąd pierwszej instancji – odmiennie niż wywodził powód – przyjął, że powierzenie administrowania nieruchomością wspólną podmiotowi zewnętrznemu, zwłaszcza – jak ma to miejsce w rozpoznawanej sprawie – zawodowo trudniącemu się tego rodzaju działalnością, jest czynnością zwykłego zarządu. Powód nie wykazał, ani nawet nie podnosił, by uchwała nr (...) dotyczyła zawarcia umowy, której przedmiotem będzie podejmowanie przez administratora czynności wykraczających poza bieżące administrowanie nieruchomością. Argumentów na przyjęcie koncepcji przeciwnej nie dostarcza przywołany przez pełnomocnika powoda przepis art. 22 ust. 3 pkt 1 i 3 u.w.l. Przepisy te nie odnoszą się bowiem do administratora, a do zarządu czy zarządcy i kosztów zarządu w ogólności. Właśnie przy corocznym ustalaniu kosztów zarządu właściciele lokali wyznaczać będą zarządowi (zarządcy) granicę, w ramach której może on się poruszać realizując swoje obowiązki. Nie ma przeciwskażeń, by w ramach tych kosztów zarząd (zarządcą) zawarł umowę o administrowanie nieruchomością. Nie oznacza to w żadnym razie, że taka czynność wyjęta będzie spod kontroli właścicieli lokali. Po pierwsze, ograniczając koszty sprawowania zarządu właściciele lokali mogą zmusić zarząd (zarządcę) do niezawierania takiej umowy, bądź wypowiedzenia umowy już zawartej. Właściciele lokali mogą też w każdym czasie zmienić skład osobowy zarządu, który niewłaściwie realizuje swoje obowiązki, w tym zawiera umowy, których właściciele lokali nie akceptują. Nie sposób jest przy tym uznać, by za oceną, że zawarcie umowy o administrowanie nieruchomością stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu przemawiała okoliczność, że ma ona odpłatny charakter. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej zarząd zawiera bowiem szereg innych odpłatnych umów, co jednak w żadnym razie nie jest kwalifikowane za czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu (np. umowy o dostarczanie energii elektrycznej, wywóz śmieci, ochronę nieruchomości).

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że właściciele lokali w ogóle nie byli zobowiązani do podjęcia uchwały wyrażającej zgodę na zawarcie przez zarząd umowy o administrowanie nieruchomością, by mógł on skutecznie tę umowę zawrzeć. Podjęcie jednak uchwały zobowiązującej zarząd do tego należy zatem uznać za wyraz woli właścicieli, by taka umowa została zawarta, czemu przepisy prawa się nie sprzeciwiają. Brak jest zatem podstaw do uchylenia tejże uchwały na podstawie art. 25 u.w.l. Powołaną uchwałę należy traktować jako skierowaną do zarządu dyrektywę podjęcia określonej w niej czynności.

Nawet jednak, gdyby uznać, że zawarcie umowy o administrowanie nieruchomością przekracza zakres zwykłego zarządu, to i tak nie sposób było uznać, by uchwała nr (...) podlegała uchyleniu. Powód podnosił, że na dokonanie takiej czynności zgodnie z normą wyrażoną w art. 22 ust. 2 tej ustawy wymaga uprzedniego podjęcia dwóch uchwał: jednej, w której właściciele lokali wyrażą zgodę na zawarcie takiej umowy i drugiej, w której udzielą zarządowi pełnomocnictwa do zawarcia takiej umowy. Zdaniem powoda uchwała nr (...) stanowiła niedopuszczalną próbę połączenia w jednej obu uchwał opisanych w art. 22 ust. 2 u.w.l. niezbędnych do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Odnosząc się do tak postawionego zarzutu Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 22 u.w.l., czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie (ust. 1). Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (ust. 2). W ocenie Sądu pierwszej instancji właściciele lokali skutecznie wyrazili zgodę na podjęcie takiej czynności. Przedstawiona przez powoda interpretacja przepisu art. 22 ust. 2 u.w.l. jest zbyt rygorystyczna, a dokonywanie zbyt formalistycznej wykładni przepisów u.w.l. może powodować jedynie trudności w

funkcjonowaniu wspólnot mieszkaniowych. W ocenie sądu art. 22 ust. 2 u.w.l. nie wymaga podjęcia dwóch odrębnych uchwał, a za wystarczające należy uznać podjęcie jednej uchwały, zawierającej w sobie wyrażenie zgody na podjęcie określonej czynności i udzielenie zarządowi pełnomocnictwa do jej podjęcia. Uchwała nr (...) z 15 maja 2017 r. zawiera w sobie te dwa elementy. Za przyjęciem takiego stanowiska przemawiają okoliczności podjęcia tej uchwały oraz jej treść. Omówienie przed jej powzięciem ofert firm zewnętrznych na administrowanie nieruchomością oraz treść tej uchwały wskazuje, że członkowie wspólnoty mieli na celu właśnie to, by zarząd wspólnoty mieszkaniowej zawarł z podmiotem zewnętrznym umowę o administrowanie nieruchomością. Zdaniem sądu jest oczywiste, że zobowiązując zarząd do przekazania administrowania nieruchomością wspólną firmie zewnętrznej właściciele lokali wyrazili na to zgodę i jednocześnie umocowali do tego zarząd. Sąd nie podzielił zapatrywania powoda, że w uchwale winno być określone wynagrodzenie administratora. Wymogu takiego nie stawia żaden z przepisów ustawy. Sąd przychylił się do koncepcji, że właściciele lokali uprawnieni są do powierzenia zarządowi prawa do samodzielnego uszczegółowienia warunków umowy. Zarząd działa przecież w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, a ze swoich czynności jest rozliczany przez właścicieli lokali, którzy mogą np. odmówić mu udzielenia absolutorium. W toku postępowania powód nawet nie podjął próby wykazania, że zawarcie umowy o administrowanie nieruchomością wspólną nastąpiło na warunkach, które godzą w interes właścicieli lokali lub też że umowa ta narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Dalej powód zarzucał, że uchwała nr (...) narusza jego interesy, gdyż z uwagi na wielkość przysługującego mu udziału w prawie własności nieruchomości wspólnej, powód wpłaca do kasy wspólnoty mieszkaniowej najwięcej i powinien przed zawarciem umowy o administrowanie nieruchomością mieć możliwość zapoznania się z ofertą administratorów. Sąd nie znalazł podstaw dla uznania zasadności tego zarzutu. Właściciele lokali podjęli uchwałę po zapoznaniu się z ofertami dwóch niezależnych podmiotów, a następnie zarząd zawarł na jej podstawie umowę z podmiotem, którego oferta uznana została za korzystniejszą. Powód miał taką samą, jak inni członkowie wspólnoty mieszkaniowej możliwość zapoznania się z ofertami administratorów. Powód nie wykazał, aby powierzenie administrowania nieruchomością wspólną spółce (...) SA nie zapewniało kompleksowej usługi o najwyższej jakości i optymalnej cenie. Okoliczność w jakiej wysokości powodowi przysługuje udział we współwłasności nieruchomości wspólnej pozostaje bez znaczenia – uchwała została podjęta wymaganą większością głosów, a w interesie każdego z właścicieli (nie tylko powoda) jest, aby administrowanie nieruchomością wspólną zostało przekazane podmiotowi oferującemu najkorzystniejsze warunki.

Sąd nie podzielił także zarzutów powoda co do trybu zwołania zebrania właścicieli lokali.

Zgodnie z art. 32 u.w.l., o zebraniu ogółu właścicieli lokali zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania (ust.1). W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany (ust. 2). Zgodnie z art. 31 u.w.l. zebrania ogółu właścicieli lokali mogą być, w razie potrzeby, zwoływane przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 lub zwoływane są na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1.

W orzecznictwie utrwalone jest stanowisko opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych. Przyjmuje się, że uchybienia jakich dopuszczono się przed zebraniem, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na nim uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść tych uchwał (por. wyroki Sądu Najwyższego z 16 października 2002 r., OSNC 2004/3/40; z 8 lipca 2004 r., OSNC 2005/7-8/132; z 11 stycznia 2007 r., MP (...)). Podkreśla się, że decydująca powinna być przede wszystkim treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Zdaniem sądu, naprowadzone przez powoda uchybienia proceduralne nie mogły skutkować uchyleniem zaskarżonych uchwał. Zebranie właścicieli lokali zostało zwołane przez W. B., który wcześniej złożył w formie mailowej rezygnację z funkcji członka zarządu. W trakcie składania zeznań na rozprawie wyjaśnił on jednak, że nadal traktował się za członka zarządu, albowiem to powód miał mu wyjaśnić,

iż tak dokonana rezygnacja nie jest skuteczna i musi on zostać odwołany przez właścicieli lokali. Przy przyjęciu, że – jak podnosił powód – dokonana przez W. B. rezygnacja była skuteczna, samo zwołanie zebrania właścicieli lokali przez inny podmiot niż zarząd nie skutkuje koniecznością uchylecia zapadłych na tym zebraniu uchwał. Na zebraniu obecni byli właściciele lokali reprezentujący udział w nieruchomości wspólnej przekraczający 57%, a i pozostali mieli możliwość wzięcia w nim udziału. W ocenie sądu należy chronić wolę większości właścicieli lokali i to jej dać prymat względem uchybień proceduralnych, na jakie powoływał się powód. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że powód nie wykazał, by miały one jakikolwiek wpływ na treść zaskarżonych uchwał. Powód – co przyznał w trakcie przesłuchania – wiedział przed zebraniem o jego zwołaniu, zaś w toku postępowania nie wykazał, by faktycznie nie mógł w nim uczestniczyć. Treść uzasadnienia pozwu wskazuje, że nieobecność powoda na zebraniu powodowana była jego negatywną oceną skuteczności zwołania tego zebrania. Nie może zatem zostać uznana za usprawiedliwioną. W trakcie składania zeznań powód wyjaśnił, że 15 maja 2017 r. brali z żoną udział w posiedzeniu sądowym, jednak okoliczność ta nie została wykazana żadnym innym obiektywnym dowodem. Nawet gdyby powód z żoną, która nie zaskarżyła uchwał, głosowali przeciwko objętym pozwem uchwałom, to z uwagi na wielkość przysługującego im udziału w nieruchomości wspólnej nie miałyby to żadnego wpływu na ich treść. Powód nie wykazał też, by w razie jego obecności na zebraniu właścicieli lokali zaskarżone uchwały nie zostały podjęte.

Niezasadne było także żądanie ewentualne o stwierdzenie nieistnienia zaskarżonych uchwał. Sąd wskazał, że choć fachowy pełnomocnik powoda uczynił to żądanie ewentualnym, to jednak było ono dalej idące niż żądanie główne. Nie można bowiem uchylić uchwał, które nie istnieją.

O uchwale nieistniejącej można mówić wówczas, gdyby za jej podjęciem nie została oddana wymagana ustawą większość głosów. Taka sytuacja w rozpoznawanej sprawie nie zachodziła. Przywoływane przez powoda wadliwości w zwołaniu zebrania właścicieli (art. 30-32 u.w.l.), na którym podjęto kwestionowane uchwały same w sobie nie powodują konieczności uznania, że podjęte na tak zwołanym zebraniu uchwały właścicieli nie istnieją. Mogłyby one co najwyżej uzasadniać uchylenie uchwał, ku czemu jednak w rozpoznawanej sprawie, z przyczyn już omówionych, nie było podstaw.

O kosztach procesu, w punkcie 2. wyroku, sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, obciążając nimi w całości powoda jako stronę przegrywającą proces.

Wyrok w całości zaskarżył powód, zarzucając:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i wynikającą z tego sprzeczność ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na:

– pominięciu treści porządku obrad załączonego do zawiadomienia o zebraniu współwłaścicieli wyznaczonym na 15 maja 2017 r., protokołu z zebrania współwłaścicieli z dnia 15 maja 2017 r. i zeznań pozwanego, z których wynika, iż zaskarżone uchwały zostały wprowadzone do porządku obrad w trakcie zebrania współwłaścicieli, z uwagi i w związku z nieobecnością powoda i jego małżonki,

– stwierdzeniu, że w razie obecności powoda na zebraniu współwłaścicieli wyznaczonym na dzień 15 maja 2017 r. nie zostałyby podjęte zaskarżone uchwały nr (...), nr (...) i nr (...);

2. naruszenie przepisów prawa materialnego:

– art. 18 ust. 1 i ust. 3 ustawy o własności lokali poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że po powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną osobie trzeciej na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, możliwe jest powołanie zarządu wspólnoty, na podstawie art. 20 ustawy o własności lokali, bez uprzedniego podjęcia uchwały o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną zaprotokołowanej przez notariusza albo uprzedniego zawarcia umowy w tym samym przedmiocie sporządzonej w formie aktu notarialnego;

– art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 73 § 2 k.c. i art. 77 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na stwierdzeniu, że przed wejściem w życie nowelizacji ustawy o własności lokali, na mocy której w ustawie tej, w art. 18 dodano ust. 2a (tj. przed dniem 26 września 1997 r.), zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną nie wymagała podjęcia uchwały współwłaścicieli zaprotokołowanej przez notariusza albo zawarcia umowy zawartej w formie aktu notarialnego, co doprowadziło Sąd Okręgowy do stwierdzenia, że uchwała współwłaścicieli z dnia 31 sierpnia 1996 r. stanowiła ważną i skuteczną zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną, przez co zaskarżone uchwały nr (...) i nr (...) z dnia 15 maja 2017 r. były tylko uchwałami zmieniającymi skład osobowy zarządu wspólnoty, jako jej organu;

– art. 18 ust. 2a i ust. 1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 73 § 2 k.c. poprzez niezastosowanie polegające na uznaniu zaskarżonych uchwał za ważne, mimo tego że zostały podjęte bez zachowania wymaganej prawem formy zastrzeżonej w art. 18 ust. 2a ww. ustawy pod rygorem nieważności, a do czasu ich podjęcia nigdy nie doszło do skutecznej i ważnej zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną ustalonego w zawartej w formie aktu notarialnego umowie z dnia 3 lutego 1994 r. i ujawnionego w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej;

– art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że zarząd w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali nie może być powierzony współnikom spółki cywilnej;

– art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 32 ust. 1 i ust. 2 ustawy o własności lokali oraz art. 5 k.c. poprzez jego błędną wykładnię sprowadzającą się do uznania za zgodne z prawem zachowania polegającego na zmianie porządku obrad zebrania współwłaścicieli, uzasadnionej wyłącznie nieobecnością jednego ze współwłaścicieli i podjęcie uchwał innych niż objęte porządkiem obrad załączonym do zawiadomienia o tym zebraniu.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa, zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za pierwszą i drugą instancję według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia – przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Wspólnota wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

**Sąd Apelacyjny** uznał za usprawiedliwiony zarzut nieuwzględnienia w ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych następujących okoliczności. Zawiadomienie o zebraniu współwłaścicieli wyznaczonym na 15 maja 2017 r. nie zawierało informacji o zamiarze głosowania nad odwołaniem powoda z zarządu wspólnoty. Porządek obrad w tej kwestii został zmieniony w trakcie zebrania, w związku z nieobecnością powoda i jego żony. Okoliczności te niewątpliwie wynikają z treści załączonego do zawiadomienia o zebraniu proponowanego porządku obrad, z treści protokołu z zebrania, a także z zeznań W. B.. Materiał dowodowy w tej kwestii jest spójny i nie ma podstaw do jego podważenia.

Trzeba zwrócić uwagę, że zamiarem zwołujących zebranie W. B. i B. R. było ustąpienie z zarządu. Wbrew woli W. B. jego wcześniejsze próby wycofania się z prac w zarządzie nie zakończyły się podjęciem uchwały. W proponowanym porządku obrad znalazł się więc punkt: „Przyjęcie rezygnacji z funkcji członka zarządu p. B. R. i p. W. B.”. W. B. zeznał, że nie chciał funkcjonować w zarządzie w takim składzie osobowym. Odwołanie powoda z członka zarządu nie było planowane, pomysł zrodził się dopiero na zebraniu i wyłącznie z powodu niestawiennictwa powoda. Nieobecność powoda została wykorzystana jako pretekst do jego odwołania i podjęcia uchwały o powołaniu zarządu, w którego składzie znalazł się ponownie W. B..

Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego nie ma podstaw do uznania zeznań powoda co do przyczyn nieobecności na zebraniu za niewiarygodne. Powód rzeczywiście nie okazał dokumentów co do konieczności stawienia się w dniu 15 maja 2017 r. na przesłuchaniu poza P., ale nikt tego od niego nie żądał, ani w toku procesu nie podważał wiarygodności jego twierdzeń. Powód nie ograniczył się do ogólnikowego twierdzenia, ale podał, że z żoną i córką byli przesłuchiwanymi w sądzie w (...) w sprawie o odszkodowanie za śmierć teściowej. Powód o zwołaniu zebrania dowiedział się krótko przed jego terminem i znając porządek obrad uznał, że nie będzie modyfikował swoich planów co do powrotu do domu,



natomiast gdyby wiedział, że ma być odwołany, toby przyjechał. Twierdzenia te odpowiadają zasadom doświadczenia życiowego. Nie przedstawiono okoliczności, które pozwalałyby przypisać powodowi celową obstrukcję.

Podzielając co do zasady poparte orzecznictwem stanowisko Sądu Okręgowego, że uchybienia proceduralne przy podejmowaniu uchwał tylko wyjątkowo mogą prowadzić do ich uchylenia, trzeba mieć na względzie okoliczności konkretnej sprawy. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie budzi wątpliwości, że o nieobecności powoda na zebraniu zdecydowały dwa istotne uchybienia – co do terminu zwołania zebrania i nieumieszczenia w porządku obrad propozycji uchwały w przedmiocie jego odwołania (art. 32 ust. 1 i 2 u.w.l.). Nie można zgodzić się ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji, że okoliczności te nie miały wpływu na treść podjętych uchwał, skoro jednoznacznie z zeznań W. B. i protokołu z zebrania wynika, że uchwały podjęto właśnie ze względu na nieobecność powoda i jego żony. Gdyby powód zjawił się na zebraniu, do głosowania w przedmiocie jego odwołania w ogóle by nie doszło.

Uchwały nr (...)i (...) w przedmiocie odwołania poprzedniego zarządu i powołania zarządu nowego zostały zatem podjęte z naruszeniem art. 32 ust. 1 i 2 u.w.l. Uchybienia w procesie podejmowania uchwał miały wpływ na ich treść.

Argumenty te nie są jednak wystarczające dla uchylenia uchwały nr (...), zobowiązującej zarząd wspólnoty mieszkaniowej do przekazania administrowania nieruchomością wspólną firmie zewnętrznej po 1 czerwca 2017 r. W porządku obrad rozesłanym mieszkańcom mailem z 8 maja 2015 r. wskazano w punkcie 10 na „Omówienie dotychczasowego sposobu zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną i podjęcie uchwały o zmianie sposobu administrowania”. Powód wiedział zatem, że kwestia ta będzie dyskutowana, mógł w tej sprawie się wypowiedzieć – także poprzez skierowanie do uczestników zebrania pisma. Nie ma natomiast dostatecznych przesłanek aby uznać, że miał argumenty, które mogły przekonać pozostałych mieszkańców.

Chybione są twierdzenia, że uchwała ta narusza interesy powoda ze względu na wielkość udziału, jakim dysponuje. Po pierwsze, sam powód ma udział wynoszący 6,40%. Nawet jeśli uwzględnić wszystkie udziały małżonków W., to i tak nie posiadają oni większości udziałów. Powód nie wyjaśnił na czym miałyby polegać naruszenie jego interesów poza tym, że chciałby mieć we wspólnocie głos decydujący, na co wielkość udziałów mu nie pozwala. Mieszkańcy posiadający łącznie ponad 57% udziałów opowiedzieli się za powierzeniem administrowania nieruchomości podmiotowi zewnętrznemu.

Mimo częściowo słusznej argumentacji nie ma podstaw do podzielenia stanowiska powoda co do nieważności podjętych uchwał.

Rzeczywiście błędnie Sąd Okręgowy uznał, że powierzenie zarządu spółce cywilnej (...) było bezskuteczne. Powierzenie zarządu tej spółce nastąpiło 3 lutego 1994 r., czyli przed wejściem w życie ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. Ograniczenia wynikające z art. 18 ust. 1 tej ustawy nie mogły zatem mieć zastosowania. Nieistotne są więc rozważania czy powierzenie zarządu spółce cywilnej oznacza powierzenie zarządu osobom fizycznym (wspólnikom spółki) i czy jest dopuszczalne. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko powoda, wywodzone z uchwały Sądu Najwyższego w sprawie III CZP 129/08 (OSNC 2009/12/158), że zarząd ustanowiony przed wejściem w życie ustawy po 1 stycznia 1995 r. zachowywał umocowanie do dalszego działania. Słuszne są także wywody co do tego, że wspólnota może mieć tylko jeden zarząd: bądź podmiot zewnętrzny, bądź też składający się z wybranych do zarządu członków wspólnoty. Nie jest jednak uzasadniona wyprowadzana z powyższych okoliczności konstatacja, że w pozwanej wspólnocie nadal zarządcą jest spółka cywilna (...), a wszystkie dotychczas podjęte uchwały dotyczące powoływania członków zarządu wspólnoty były nieważne.

Sąd Apelacyjny uznaje, że w pozwanej wspólnocie doszło do skutecznej zmiany formy zarządu – ze sprawowanego przez osobę trzecią, na zarząd sprawowany przez wyłoniony organ wspólnoty. Czynność taka została dokonana uchwałą z 31 sierpnia 1996 r., kiedy to wybrano zarząd w osobach B. R., H. U. i P. W.. Wola przejęcia zarządu od podmiotu zewnętrznego wynika nie tylko z treści podjętej uchwały, ale także jednoznacznie z zeznań P. W., który nieprzerwanie przez następnych ponad 20 lat wchodził w skład zarządu. Wywody apelacji są sprzeczne z twierdzeniami samego powoda, który zeznał „Jestem pewien, że byłem członkiem zarządu i administratorem, bo żadna z wcześniejszych uchwał nie została zaskarżona.” Podał, że przejął zarząd od (...) spółki (...) i nikt we wspólnocie tego

nie kwestionował. Spółka (...) przestała prowadzić sprawy wspólnoty, dlatego nikomu nie przeszkadzał fakt, że nadal widnieje w księdze wieczystej jako zarządca.

Stanowisko wyrażone przez powoda w czasie zeznań jest słuszne. Obecnie nie ma już znaczenia czy pierwsza uchwała wyłaniająca zarząd z członków wspólnoty i następne uchwały dokonujące zmian personalnych odpowiadały ówczesnemu prawu co do formy tej czynności, czy też nie. Zgodnie z art. 58 § 1 k.c. przepis szczególny może przewidywać inny niż nieważność skutek czynności prawnej sprzecznej z ustawą. Takim przepisem jest art. 25 u.w.l., który dla uchwał sprzecznych z prawem przewiduje zaskarżalność i możliwość uchylenia przez sąd, a nie sankcję nieważności. Z chwilą upływu terminu do zaskarżenia wadliwej uchwały dochodzi do jej stabilizacji. Ulega ona sanowaniu i staje się wiążąca (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 23 lutego 2006 r., I CK 336/05 (LEX nr 424423)). Treść art. 25 ust. 1 u.w.l. wskazuje, że ustawodawca jako nadrzędne przyjął pewność i stabilizację działania wspólnoty mieszkaniowej. Założenie to jest słuszne, czego dowodem jest niniejsza sprawa. Powód traktuje bowiem podjęcie uchwał z naruszeniem przepisów o koniecznej formie instrumentalnie. Będąc członkiem zarządu, świadomym co do wymogu formy aktu notarialnego w przedmiocie zmiany zarządu, przez 20 lat nie doprowadził do podjęcia takiej czynności. Dopiero gdy wspólnota chciała go odwołać, sięgnął do zdarzeń z roku 1996, wywodząc, że od tego czasu wszystkie czynności podejmowane przez wyłaniane kolejno zarządy są nieważne. Pewność obrotu wymaga zapobiegania takim praktykom. Odnosząc się do treści apelacji trzeba podkreślić, że obecne pozostawienie w porządku prawnym uchwał podejmowanych od roku 1996 nie jest efektem ich akceptacji przez powoda, ale wynika z tego, że żaden członek wspólnoty nie skorzystał z możliwości wyeliminowania wadliwych uchwał w drodze przewidzianej w art. 25 ust. 1 u.w.l.

Sąd Apelacyjny akceptuje więc poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia i wnioski prawne, z wyżej przedstawionymi odrębnościami. Ostatecznie apelacja okazała się uzasadniona co do dwóch z trzech zaskarżonych uchwał. Zmiana wyroku nastąpiła na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. i art. 386 § 1 k.p.c., a na podstawie art. 385 k.p.c. w pozostałej części apelację oddalono. W efekcie powód w obu instancjach wygrał w 2/3 części, a o kosztach postępowania rozstrzygnięto na podstawie art. 100 k.p.c. Przed Sądem pierwszej instancji poniósł koszty w kwocie 977 zł, z czego należne mu od pozwanego 2/3 to 651,33 zł. Pozwany poniósł tylko koszty zastępstwa procesowego w kwocie 377 zł, z czego 1/3 to 125,66 zł. Po wzajemnym rozliczeniu zasądzono na rzecz powoda 525,67 zł.

Ponieważ Sąd Apelacyjny uwzględnił żądanie główne, nie było już potrzeby rozważania żądania ewentualnego, zatem odpadła podstawa do zastosowania wynagrodzenia pełnomocników w podwójnej wysokości.

W drugiej instancji koszty powoda to 870 zł, z czego należne 2/3 to 580 zł. Pozwany poniósł koszty zastępstwa procesowego w kwocie 270 zł, a więc może domagać się od powoda 1/3 – 90 zł. Po rozliczeniu zasądzono od pozwanego na rzecz powoda 490 zł.

Wysokość kosztów zastępstwa procesowego pełnomocników ustalono na podstawie przepisów powołanych przez Sąd pierwszej instancji, z uwzględnieniem stawek obniżonych do 75% w instancji odwoławczej.

Małgorzata Gulczyńska Karol Ratajczak Mariola Głowacka