

Sygn. akt I ACa 619/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Robert Obrębski (spr.)

Sędziowie: SA Beata Kozłowska

SO del. Beata Janiszewska

Protokolant: sekretarz sądowy Sławomir Mzyk

po rozpoznaniu w dniu 22 czerwca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

o ustalenie nieistnienia uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 13 stycznia 2016 r., sygn. akt I C 892/15

I. oddała apelację;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz A. P. kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Beata Janiszewska Robert Obrębski Beata Kozłowska

Sygn. akt IA Ca 619/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 sierpnia 2015 r. A. P. wniosła o uchylenie uchwały nr (...) pozwanej wspólnoty mieszkaniowej (...), podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów do 3 czerwca 2015 r., w sprawie obciążenia właścicieli lokali użytkowych kosztami energii elektrycznej potrzebnej do pracy wentylatorów obsługujących lokale użytkowe, ewentualnie o ustalenie jej nieistnienia z tego względu, że głosy współwłaścicieli lokalu garażowego przy (...) zostały wzięte pod uwagę przy obliczaniu wyników osobno, stosownie do udziałów we współwłasności, podczas gdy mogły być zaliczone tylko przy oddaniu przez wszystkich uprawnionych zgodnego głosu, jak również z tej przyczyny, że przy obliczaniu wyników uwzględnione zostały również głosy oddane drogą elektroniczną, które nie spełniały wymogu pisemnego głosowania.

Pozwana wspólnota wnosiła o oddalenie powództwa. Nie podzielając tez podniesionych w pozwie, podawała, że wszystkie głosy, w tym współwłaścicieli lokalu garażowego i osób głosujących drogą elektroniczną, zostały oddane

przez uprawnionych prawidłowo i zgodnie z prawem zostały uwzględnione jako głosy oddane za uchwałą, która została podjęta wymaganą większością głosów na tle okoliczności sprzeciwiających się jej uchyleniu.

Wyrokiem z 13 stycznia 2016 r. Sąd Okręgowy ustalił, że objęta pozwem uchwałą nie istnienie oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na podstawie dokumentów złożonych przez strony, Sąd Okręgowy ustalił, że powódka jest właścicielką czterech lokali użytkowych nr (...) przy ul. (...) w W. oraz współwłaścicielką czterech miejsca do postoju w lokalu garażowym położonym przy (...), które wchodzi w skład nieruchomości zarządzanej przez pozwaną wspólnotę. Łączne udziały jej członków wynoszą, jak ustalił Sąd Okręgowy, 1532590, z czego większość wynosi 766296. Udziały przypadające na wskazany lokal garażowy, wynoszące 574426, stanowią 37,48 % wszystkich udziałów w pozwanej wspólnocie.

Ustalono również zostało, że 3 czerwca 2015 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów od 16 września 2014 do 3 czerwca 2015 r. we wspólnocie za podjętą została uznana uchwała nr (...) o obciążeniu właścicieli lokali użytkowych kosztami energii elektrycznej potrzebnej do pracy wentylatorów obsługujących lokale użytkowe. Z przekazanej informacji wynikało, jak ustalił Sąd Okręgowy, że za uchwałą oddano 62,81 %; przeciw 3,66 %; od głosu się zaś wstrzymało 3,87 % głosujących udziałów. Przy uwzględnieniu, że głosy oddane przez współwłaścicieli wskazanego lokalu garażowego nie były zgodne, jak też po odliczeniu głosów oddanych drogą elektroniczną, Sąd Okręgowy ustalił, że za uchwałą oddano 38,70 %, czyli nie uzyskało większość wymaganej do jej podjęcia.

Oceniając dokonane ustalenia w oparciu o aktualny pogląd orzecznictwa w zakresie konieczności oddania zgodnych głosów przez wszystkie osoby, które są współwłaścicielami danego lokalu, czyli odrzucając możliwość ich liczenia w osobny sposób, proporcjonalnie do udziałów we współwłasności konkretnych lokali, w tym garażowych, Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione żądanie oparte na art. 189 k.p.c. o ustalenie, że zaskarżona uchwała nie istnieje ze względu na jej niepodjęcie wymaganą bezwzględną większością głosów oddanych w trybie indywidualnego zbierania głosów. Przy uwzględnieniu żądania opartego na tym przepisie, nie znalazł przesłanek do badania zasadności żądania opartego na art. 25 ustawy o własności lokali o uchylenie zaskarżonej uchwały. O kosztach procesu orzekł natomiast na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana wspólnota, która zaskarżyła ten wyrok w całości i zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez błędne przyjęcie, że głosy oddane przez współwłaścicieli lokalu garażowego za podjęciem uchwały nie zostały oddane zgodnie z prawem i nie podlegały uwzględnieniu w sytuacji, gdy sporna uchwała została podjęta w stanie prawnym, który tej kwestii nie regulował, jak również w wyniku nieuzasadnionego pominięcia głosów oddanych przez pocztę elektroniczną w sytuacji, gdy wniosek ten nie wynika z treści art. 23 ust. 1 tej ustawy. Na podstawie wskazanych zarzutów, strona pozwana wniosła o zmianę wyroku Sądu Okręgowego poprzez oddalenie powództwa oraz obciążenie strony przeciwnej kosztami procesu za obie instancje według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i obciążenie pozwanej poniesionymi kosztami postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu. Ustalenia Sądu Okręgowego były w pełni prawidłowe. Zostały bowiem oparte na dokumentach złożonych przez strony. W ogóle nie zostało ponadto zakwestionowane w apelacji, której zarzuty dotyczyły wykładni art. 23 ustawy o własności według stanu obowiązującego zanim treść tego przepisu została zmieniona, nowelizacją, która weszła w życie 29 sierpnia 2015 r., i przesądziła o sposobie liczenia głosów związanych z lokalem będącym przedmiotem współwłasności. Poza sporem pozostawało, że istotna dla wyniku tej sprawy była wykładnia tego przepisu według treści obowiązującej w dacie podjęcia spornej uchwały na tle prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, który w całości został w związku z tym przyjęty za podstawę orzeczenia o apelacji. Jej wnioski nie były jednak uzasadnione. Nie sposób było bowiem podzielić zarzutu związanego przede wszystkim z przyjęciem przez Sąd Okręgowy liczeniem głosu oddanego przez współwłaścicieli lokalu garażowego przy (...). Sąd Okręgowy oparł wykładnię powołanego przepisu na orzecznictwie. Zastosował więc pogląd uznany przez Sąd Najwyższy jako podstawę

rozstrzygnięcia, które trudno jest tym samym zakwestionować poprzez przyjęcie innego stanowiska niż wyrażone w uchwale z 3 października 2003 r., III CZP 65/03, do której Sąd Okręgowy się zasadnie odwołał. Wyrażony w niej pogląd wyznaczył bowiem dla sądów powszechnych sposób wykładania przepisów ustawy o własności lokali, w tym zaliczania głosów przypisanych do lokalu stanowiącego przedmiot wspólnego prawa przysługującego więcej niż jednej osobie. Posobne stanowisko było w konsekwencji przyjmowane w orzecznictwie Sądu Apelacyjnego, w tym przykładowo w wyroku z 30 marca 2011 r., VI ACa 1106/10, na który zasadnie też powołał się Sąd Okręgowy.

Niezależnie od racji funkcjonalnych, dotyczących konsekwencji, które dla wielu większych wspólnot wynikają z uznania poglądu przyjętego przez Sąd Najwyższy, nie sposób zaprezentować stanowisko odbiegające od poglądu, który został wyrażony przez Sąd Najwyższy i ukształtował praktykę większości sądów powszechnych, w tym Sądu Apelacyjnego w Warszawie. Nie sposób też podstawy do uznania tezy przeciwnej wyprowadzić ze zamiany art. 23 ustawy o własności lokali, która weszła w życie 29 sierpnia 2015 r. Przeciwnie, jeśli taka została wprowadzona, tym bardziej nie można przyjmować, że wprowadzone w tej dacie rozwiązanie było obowiązujące jeszcze przed wejściem tej zmiany w życie.

Zasadnie Sąd Okręgowy uznał więc, że na etapie obliczaniu wyników głosowania przeprowadzonego w trybie indywidualnego zbierania głosów, nie można było uwzględnić głosów oddanych przez poszczególne osoby będące współwłaścicielami lokalu garażowego w sytuacji, gdy nie były one zgodne i nie uzyskano uprzedniej zgody właściwym orzeczeniem sądu na oddanie przez podane osoby głosu za podjęciem spornej uchwały. W sytuacji, gdy w pozwanej wspólnocie łączne udziały tych osób wynosiły 37,48 % ogólnej liczny głosów, przy obliczaniu wyników nie można było uwzględnić głosów „za”, oddanych przez poszczególnych współwłaścicieli wskazanego lokalu garażowego. W tym stanie rzeczy, nawet przy doliczeniu głosów oddanych pocztą elektroniczną, nie było wystarczającej większości głosów do przyjęcia, że sporna uchwała została podjęta.

Niezależnie od tego, że przekazywanie oświadczeń drogą elektroniczną jest obecnie bardzo popularne, brak możliwości jednoznacznego określenia tych osób, od których pochodzi nadane w ten sposób oświadczenie, uniemożliwiał też zaliczenie głosów oddanych w ten sposób do obliczania łącznych wyników głosowania. Nie sposób było więc uznać zasadności obu zarzutów dotyczących naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 23 ustawy o własności lokali. Apelacja nie zasługiwała więc na uwzględnienie.

Oddalenie apelacji uzasadniało natomiast obciążenie pozwanej wspólnoty kosztami postępowania poniesionym przez powódkę. Na podstawie art. 98 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i przy zastosowaniu § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 270 zł tytułem wynagrodzenia związanego z udziałem w postępowaniu apelacyjnym zawodowego pełnomocnika po stronie czynnej w wysokości odpowiadającej stawce minimalnej przyjętej dla spraw tego rodzaju.

Mając powyższe, na podstawie powołanych przepisów i art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Beata Kozłowska Robert Obrębski Beata Janiszewska