

Sygn. akt V ACa 640/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lipca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Marta Szerel (spr.)

Sędziowie: SA Edyta Jefimko

SA Alicja Fronczyk

Protokolant: Aleksandra Napiórkowska

po rozpoznaniu w dniu 12 lipca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwał, ewentualnie o ustalenie nieistnienia uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 16 stycznia 2017 r., sygn. akt II C 712/14

I. prostuje niedokładność w komparycji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że zamiast oznaczenia przedmiotu sporu: „o uchylenie uchwały” wpisuje: „o uchylenie uchwał, ewentualnie o ustalenie nieistnienia uchwał”;

II. uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu Warszawa-Praga w Warszawie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Alicja Fronczyk Marta Szerel Edyta Jefimko

Sygn. akt V ACa 640/17

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w W. pozwem skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w W. wniosła o uchylenie uchwał pozwanej: nr (...) – w sprawie powołania członków zarządu pozwanej, nr (...) – z 5 kwietnia 2014 r. w sprawie uchylenia uchwały nr (...) z 8 lutego 2014 r. dotyczącej zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, oraz nr (...) – z 5 kwietnia 2014 r. w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, jako niezgodnych z prawem ze względów formalnych, ewentualnie o ustalenie nieistnienia tych uchwał w przypadku nieuwzględnienia żądania uchylenia.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

Wyrokiem z 16 stycznia 2017 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 380 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w W. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą numer (...). Wielkość udziału w użytkowaniu wieczystym gruntu pod budynkiem przy ulicy (...), jak i w samej części wspólnej budynku wynosi (...).

Dalej Sąd ustalił, że 5 kwietnia 2014 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę, które było protokołowane przez notariusza K. K. (1), a sporządzony przez nią protokół z zebrania odzwierciedla jego przebieg i spełnia wymogi ustawy o własności lokali. Na powyższym zebraniu został jednogłośnie wybrany przewodniczący obrad w osobie M. G. (1), który oświadczył, iż wybór przyjmuje. Na zabranii byli obecni właściciele 63 lokali mieszkalnych przy ulicy (...), którym łącznie przysługuje udział w wysokości (...). Powołana została komisja skrutacyjna w składzie: K. E. oraz M. G. (2). Została podjęta uchwała nr (...) z 05.04.2014 r. w sprawie uchylenia uchwały nr (...)z 08.02.2014 r. dotyczącej zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną wspólnoty. Za przyjęciem uchwały opowiedzieli się właściciele lokali reprezentujący łącznie udział wynoszący (...) w nieruchomości wspólnej, czyli 54,52%. Wskazano, że uchwała podjęta jednogłośnie 5 kwietnia 2014 r. wchodzi w życie z dniem jej podjęcia. Podjęto także uchwałę nr (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną. W jej myśl właściciele postanowili zmienić zgodnie z art. 18 ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 r. sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną w ten sposób, że powierzyli zarząd nieruchomością wspólną wybranemu spośród właścicieli Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej uprawnionemu do reprezentowania Wspólnoty. Ustalono, iż w skład Zarządu będą wchodziły osoby fizyczne, wybrane na podstawie odrębnych uchwał, spośród właścicieli lub spoza ich grona. Wskazano, że uchwała została podjęta jednogłośnie 5 kwietnia 2014 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W takim stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji stwierdził, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Wskazał, że powódka domagała się uchylenia uchwały nr (...) w sprawie powołania Członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...), uchwały nr (...) z 5 kwietnia 2014 r. w sprawie uchylenia Uchwały nr (...)z 8 lutego 2014 r. dotyczącej zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną wspólnoty oraz uchwały nr(...) z 5 kwietnia 2014 r. w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej (...), jako niezgodnych z prawem ze względów formalnych, podjętych wbrew normom art. 23 ust. 2 oraz art. 32 ustawy o własności lokali, ewentualnie o stwierdzenie nieistnienia uchwały nr (...), uchwały nr (...) i nr (...) w przypadku nieuwzględnienia żądania uchylenia wskazanych uchwał.

Prawną podstawę żądania uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej stanowi artykuł 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali a właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z uwagi na jej sprzeczność z przepisami prawa, z umową właścicieli lokali bądź jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. W myśl ust. 1a przytoczonego przepisu, właściciel lokalu może wystąpić przeciwko wspólnocie w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli, bądź od dnia zawiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zebrania głosów. Dla biegu terminu do zaskarżenia do sądu uchwały wspólnoty mieszkaniowej przez właściciela lokalu nie ma znaczenia jego wiedza co do samej możliwości wytoczenia powództwa przeciwko wspólnocie mieszkaniowej, jak też co do terminu do zaskarżenia uchwały. Przepisy ustawy z 1994 r. o własności lokali nie zobowiązują bowiem wspólnoty mieszkaniowej do pouczenia swego członka o możliwości i sposobie zaskarżenia jej uchwały. Ustawodawca założył, że każdy członek wspólnoty mieszkaniowej powinien być świadomy swoich uprawnień, w tym prawa do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Brak wiedzy co do możliwości i sposobu zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej obciąża właściciela lokalu. Właściciel lokalu, który z tej przyczyny przekroczył termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, nie może powoływać się na brak winy w uchybieniu temu terminowi. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Dlatego właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne, jeśli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie

mieszkaniowej. Analogicznie, jak w literaturze z zakresu prawa spółdzielczego, przyjmuje się, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały, a niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia uchwały przez sąd, jeżeli zostanie wykazane, iż uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść w zakresie objętym art. 25 ustawy o własności lokali.

Powódka zarzuciła, iż zaskarżone uchwały zostały podjęte niezgodnie z prawem ze względów formalnych powołując się na niepoinformowanie o terminie planowanego zebrania Wspólnoty dotyczącego zaskarżonych uchwał i porządku obrad. Przepis, na który się powoływała, to art. 18 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym zarząd nieruchomością zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania, w zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad, a w wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany.

W ocenie Sądu Okręgowego, chybiony okazał się zatem zarzut o niezawiadomieniu powódki o planowanym zebraniu członków pozwanej wspólnoty. Na podstawie zebranego materiału dowodowego nie dano wiary takiemu twierdzeniu, stwierdzając, że powódka zawiadomienie otrzymała, co zostało wykazane kopią zawiadomienia. Nadto, cały zebrany w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie potwierdził, że zwołanie zebrania było prawidłowe, a głosowanie odbywało się zgodnie z wymogami formalnymi.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że nie znajduje więc uzasadnienia roszczenie powódki co do uchylenia, bądź do ewentualnego stwierdzenia nieistnienia kwestionowanych uchwał, gdyż zostały one podjęte prawidłowo.

Wobec powyższego powództwo zostało oddalone, a kosztami postępowania obciążono stronę powodową, jako przegrywającą, zgodnie z regułą odpowiedzialności za wynik procesu, wynikającą z art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na treść orzeczenia, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewszechstronne rozważenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, objawiające się tym, że Sąd pierwszej instancji nie ustalił (ani nawet nie próbował ustalić) faktów mających istotne znaczenie dla wyjaśnienia sprawy, w tym, czy załączone do akt sprawy pismo pozwanej z 27 marca 2014 r. o tytule „Zawiadomienie o zebraniu wspólnoty mieszkaniowej” stanowi stosowny i skuteczny wniosek członków wspólnoty (reprezentujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej) o zwołanie przedmiotowego zebrania w trybie art. 31 ustawy o własności lokali, oraz czy istniały prawidłowe upoważnienia dla pełnomocników, którzy oddali głos za członków wspólnoty nieobecnych na zebraniu 15 kwietnia 2014 r. na uchwałę nr (...) dotyczącą wyboru członków zarządu, co doprowadziło do tego, iż Sąd pierwszej instancji w ogóle nie zajął się rozpatrzeniem podstawowej argumentacji (zarzutów) powódki odnośnie do prawidłowości zwołania zebrania wspólnoty na dzień 5 kwietnia 2014 r. i istnienia kworum podczas głosowania nad uchwałą (...), co z kolei doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy. Skarżąca wskazała, że powyższe zaniedbania w zakresie ustalenia faktów doprowadziły do błędów w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku, iż podczas głosowania nad uchwałą nr (...) było odpowiednie kworum oraz że zebranie wspólnoty z 5 kwietnia 2014 r. było zwołane w odpowiedni sposób, co z kolei doprowadziło do naruszenia art. 31 ustawy o własności lokali.

W związku z powyższym powódka wniosła o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku i przekazanie go do rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji. Na rozprawie apelacyjnej sprecyzowano, że apelacja i podniesione w niej zarzuty dotyczą wszystkich trzech uchwał objętych pozwem (k. 338).

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm prawem przepisanych.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja skutkowała uchyleniem zaskarżonego wyroku i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu. Słusznie zarzucono, że Sąd pierwszej instancji nie ustalił, a nawet nie próbował ustalić faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie wyjaśnił również podstawy prawnej wydanego wyroku.

Przedmiotem żądania w niniejszej sprawie było uchylenie, ewentualnie ustalenie nieistnienia trzech uchwał wspólnoty mieszkaniowej. Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo w całości. Oznacza to, iż uznał za niezasadne zarówno żądanie uchylenia uchwał, jak i żądanie ustalenia nieistnienia tych uchwał. Rozstrzygnięcie to nie poddaje się kontroli instancyjnej.

Sąd Okręgowy nie dokonał istotnych w sprawie ustaleń faktycznych, ani nie wyjaśnił podstawy prawnej wyroku. Przytoczył jedynie przepis art. 25 ustawy o własności lokali oraz poglądy doktryny, w żaden sposób nie rozważając wadliwości na tej podstawie kwestionowanych przez powoda uchwał w kontekście istotnych w sprawie faktów. Odnośnie do ustaleń faktycznych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku powołano jedynie przebieg zebrania z 5 kwietnia 2014 r. oraz treść uchwał, wynikających z aktu notarialnego sporządzonego za rep. (...) nr (...). Następnie Sąd wskazał, którym zeznaniom świadków i z jakiej przyczyny dał wiarę, jednak żadne z zeznań nie zostały powołane przy ustaleniach faktycznych jako podstawa tych ustaleń. Nie została więc w istocie ustalona podstawa faktyczna sprawy.

Nie wyjaśniono również podstawy prawnej wyroku. Nie można bowiem za nią uznać czterech zdań w końcowej części uzasadnienia, mających charakter podsumowania. Wyjaśnienie takie bowiem, w myśl art. 328 § 2 k.p.c., polegać ma nie tylko na wskazaniu przepisów regulujących sporny stosunek prawny, lecz także na wyjaśnieniu, dlaczego w konkretnej sytuacji prawnej mają zastosowanie powołane przepisy i w jaki sposób wpływają one na rozstrzygnięcie sprawy rozpatrywanej przez sąd. Nie jest także wystarczające jedynie ogólnikowe powołanie się na poglądy doktryny (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z 28 czerwca 2001 r., I PKN 498/00, OSNP 2003/9/222; z 28 lipca 2004 r., III CK 302/03, LEX nr 174191; z 27 października 2004 r., III CK 414/03, LEX nr 146346; wyrok SN z dnia 29 maja 2008 r., II CSK 39/08, LEX nr 420381 oraz postanowienie SN z dnia 25 lutego 2010 r., V CZ 7/10, OSNC-ZD 2010/D/104).

W niniejszej zaś sprawie Sąd pierwszej instancji w istocie na powyższym poprzestał. Przy czym uzasadnienie nie zawiera żadnych ustaleń odnośnie do uchwały nr (...). Nie wiadomo nawet, w jakiej dacie i trybie została ona podjęta. Nie ustalono, czy pozew o uchylenie uchwał został złożony w terminie określonym art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, ani kto i w jakim trybie zwołał ewentualne zebranie lub zebrania albo zbierał głosy w trybie indywidualnym.

Odnośnie do żądania ustalenia nieistnienia uchwał Sąd Okręgowy nie powołał nawet przepisu prawa materialnego, który mógłby stanowić podstawę uwzględnienia powództwa w tym zakresie. Nie dokonał w tym względzie żadnych ustaleń, ani rozważań prawnych.

Powyższe oznacza, iż zachodzi nierozpoznanie istoty sprawy, gdyż Sąd pierwszej instancji nie odniósł się do tego, co było przedmiotem sprawy i nie zbadał podstawy merytorycznej określonego przez powódkę żądania (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z 8 września 2016 r., II CZ 96/16, Lex nr 2112308 oraz z 15 września 2016 r., I CZ 51/16, Lex nr 2122485). W konsekwencji, zachodzi konieczność uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. W przeciwnym bowiem razie strony pozbawione byłyby jednej merytorycznej instancji (tak T. Ereciński, Komentarz do art. 386 k.p.c., Lex, Stan prawny 2016.06.01).

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności dokona istotnych w sprawie ustaleń w zakresie żądania uchylenia kwestionowanych uchwał, w szczególności ustali, kiedy i w jakim trybie uchwały były podejmowane. Tylko bowiem skutecznie podjęta uchwała może być uchylona. Konieczna też będzie weryfikacja terminowości wniesienia powództwa o uchylenie uchwały. Właściciel lokalu jest bowiem ograniczony w prawie wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej sześciotygodniowym terminem zawitym prawa materialnego, liczoną od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali). Dzień podjęcia uchwały na zebraniu oraz formalne powiadomienie o uchwale (podjętej obiegami) określają więc początek biegu terminu, bez względu na wadliwość zwołania zebrania lub powiadomienia o uchwale.

Te ostatnie uchybienia podlegają badaniu jedynie w kontekście podstaw uchylenia uchwały, jeżeli została zaskarżona w czasie właściwym. W wyjątkowych przypadkach, gdy opóźnienie nie jest duże, nie jest zawinione przez właściciela lokalu, a utrzymanie uchwały mogłoby wywołać dla właściciela dotkliwe skutki, sąd może nie uwzględnić upływu terminu zawitego (por. R. Dzięczek, Komentarz do art. 25 ustawy o własności lokali, Stan prawny: 2016.10.01). Powyższego Sąd Okręgowy w ogóle nie rozważył. Nie ustalono też, dlaczego powódka została powiadomiona o treści wszystkich trzech kwestionowanych uchwał pismem z 5 maja 2014 r. Jeżeli były one podjęte na zebraniu właścicieli, to brak było podstaw do odrębnego zawiadania o ich treści. Następnie, Sąd podda analizie powołane przez stronę powodową zarzuty dotyczące wadliwości kwestionowanych uchwał w kontekście podstaw ich uchylenia przewidzianych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, w szczególności w zakresie podnoszonych przez powódkę wad o charakterze formalnym odnośnie do tego, kto i w jakim trybie zwołał zebranie, czy było quorum, oraz kto na zebraniu głosował, w tym, czy skutecznie przez pełnomocników. W razie uznania bezzasadności żądania uchylenia uchwał, Sąd pierwszej instancji winien zbadać też odrębnie żądanie ustalenia ich nieistnienia, stosownie do art. 189 k.p.c., w szczególności, czy uchwały uzyskały wymaganą większość. W tym bowiem zakresie również brak jakichkolwiek ustaleń, mimo, że powódka podniosła stosowne zarzuty zarówno co do ilości oddanych głosów, jak i posiadanych przez głosujących upoważnień i udziałów w nieruchomości wspólnej, a pozwana złożyła pewną dokumentację w tym zakresie, ale nie została ona poddana żadnej ocenie przez Sąd. Podkreślenia przy tym wymaga, że z zeznań przesłuchanego w sprawie notariusza wynika, że nie weryfikował on ani tożsamości, ani uprawnień osób głosujących na zebraniu właścicieli lokali, a jedynie protokołował to, co stwierdził wybrany przewodniczący zebrania (vide: zeznania świadka K. K. – protokół rozprawy z 10 marca 2016 r., 00:20:10).

Zważywszy na powyższe, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

Wcześniej, z urzędu, sprostowano oznaczenie przedmiotu sprawy w zaskarżonym wyroku, zgodnie z art. 350 § 1 i 3 k.p.c. Bezspornie bowiem powódka od początku dochodziła uchylenia uchwał, ewentualnie ustalenia ich nieistnienia. Sąd Okręgowy stwierdził to także w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono na mocy art. 108 § 2 k.p.c.

Alicja Fronczyk Marta Szerel Edyta Jefimko