

Sygn. akt I ACa 397/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Ryszard Iwankiewicz
Sędziowie:	SA Eugeniusz Skotarczak SA Marta Sawicka (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 18 września 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w G.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 22 marca 2013 r., sygn. akt I C 95/12

I. **oddala apelację,**

II. **zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Marta Sawicka Ryszard Iwankiewicz Eugeniusz Skotarczak

Sygn. akt I ACa 397/13

## UZASADNIENIE

Powódka – Gmina G. domagała się uchylenia uchwały nr (...) oraz nr (...) pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G. dotyczących wyrażenia zgody na zawarcie umowy o świadczenie usług prawnych oraz zwolnienia z opłaty za tę usługę właścicieli lokali numer (...) - K. i D. M. oraz (...) – w związku z niekorzystaniem przez nich z usług firmy (...). Po cofnięciu pozwu w zakresie żądania uchylenia uchwały numer (...) i umorzeniu przez Sąd postępowania w tym zakresie powódka pozostała przy żądaniu uchylenia uchwały nr (...) w sprawie zwolnienia z opłaty za usługę prawną właścicieli lokali numer (...) przy ulicy (...) w G..

Pozwana – Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 22 marca 2013 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił uchwałę Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G. nr (...) z dnia 7 listopada 2011 roku w całości oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy wydał po poczynieniu w sprawie następujących ustaleń:

W dniu 23 października 2011 roku pięciu właściciele lokali, posiadających powyżej 1\5 udziałów, pismem wystąpiło do Wspólnoty o zastosowanie sposobu głosowania przy podejmowaniu uchwały nr (...) według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos.

Według tej zasady w dniu 7 XI 2011 roku podjęto uchwałę nr (...) w sprawie zwolnienia z opłaty za usługę prawną lokali nr (...) należących do K. i D. M. oraz A. R.. Uchwała dotyczyła zwolnienia tych właścicieli lokali z opłaty za usługę prawną, którą Wspólnota będzie zobowiązana ponieść na rzecz pełnomocnika reprezentującego całą Wspólnotę przed sądem.

Głosowanie odbyło się w trybie indywidualnego zbierania głosów, przy czym przedstawiciele Zarządu Wspólnoty w osobie K. M. i K. W. osobiście udały się do jednego ze współwłaścicieli-Burmistrza Gminy G. – w dniu 31 października 2011 roku, żeby podpisał listę głosowania. Poinformowały go w tym dniu, że uchwała jest prawomocna, bowiem za uchwałą głosowali pozostali właściciele, a w związku z tym głos przedstawiciela Gminy nie ma już żadnego znaczenia dla wyników głosowania. Z uwagi na to Burmistrz nie złożył podpisu na przedstawionych dokumentach i przedstawicielki Zarządu Wspólnoty zabrały je ponieważ dysponowały tylko oryginałami, nie zostawiając Gminie żadnych kopii.

Wspólnota tylko w dwóch wypadkach podjęła uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów – to jest w przypadku uchwały nr (...) oraz kilka lat wcześniej, przy czym w tym ostatnim wypadku o treści uchwały Wspólnota powiadomiła Gminę G. na piśmie, podczas gdy w przypadku uchwały nr(...) nie zrobiono tego, a jedynie umówiono się 31 października 2011 roku na spotkanie z Burmistrzem Gminy.

W przypadku, gdyby również właściciele lokali zwolnionych z opłaty uchwałą nr (...) mieli zapłacić należność jak pozostali Gmina G. byłaby zobowiązana zapłacić 279zł 47 gr, podczas gdy zgodnie z uchwałą nr (...) Gmina G. jest zobowiązana zapłacić 375zł 92 gr. Różnica wynosi 96zł 45 gr. Gmina zapłaciła należność w kwocie 375zł 92gr.

W oparciu o takie poczynione w sprawie ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione. Analizując treść przepisu art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) uznał, że obowiązuje generalna zasada, iż uchwały zapadają większością głosów liczoną według wielkości udziałów, chyba że – i to jest wyjątek od reguły - w umowie lub uchwale podjętej w tym trybie właściciele postanowili, że na jednego właściciela będzie przypadał jeden głos. Oznacza to, że aby mogło dojść do głosowania w trybie „1 właściciel-1 głos” najpierw musi być podjęta w trybie zwykłym, czyli głosowaniu udziałami uchwała o wyborze tego szczególnego trybu głosowania nad konkretną kwestią. Wspólnota mogłaby również głosować w trybie szczególnym o ile zawarłaby w tej kwestii stosowną umowę, ale w tej sprawie na taką umowę nie powoływano się, należy więc domniemywać, że takiej umowy współwłaściciele nie zawarli.

W związku z powyższym, żeby doszło do głosowania w trybie szczególnym powinna być najpierw podjęta uchwała w głosowaniu wielkością udziałów o poddaniu pod głosowanie poszczególnych uchwał w trybie „1 właściciel-1 głos”. Z przedstawionych dowodów, w szczególności pisma z 23 października 2011 roku 5 właściciele lokali w tej Wspólnocie wynika, że tylko to pismo zawierające wniosek o głosowanie nad uchwałą nr (...) było podstawą przyjęcia iż głosowanie odbyło się nie według wielkości udziałów, a według zasady „1 właściciel-1 głos”. Zatem nie było podjętej uchwały większością udziałów, że sprawę rozłożenia kosztów za obsługę prawną Wspólnota zdecydowała się głosować według zmienionej reguły. Jednocześnie nie można uznać pisma 5 właściciele lokali za upoważniające Wspólnotę nawet do przyjęcia go jako wniosku o przeprowadzenie głosowania udziałami i wprowadzenia w ten sposób szczególnego trybu

głosowania. Taki wniosek mogą złożyć właściciele posiadający więcej niż 1/5 udziałów, ale pod warunkiem, że suma udziałów nie jest równa jeden, bądź większość udziałów należy do jednego właściciela, albo gdy oba te warunki spełnione są łącznie. W niniejszej sprawie Wspólnota nie wykazała, aby jeden ze współwłaścicieli miał większość udziałów jak też nie wykazała, aby suma udziałów była większa lub mniejsza od 1. To oznacza, że wniosek 5 właścicieli posiadających większość udziałów nie jest ważny i jako taki nie mógł wywrzeć skutku nawet w postaci przystąpienia do głosowania nad zmianą trybu głosowania, nie mówiąc o tym, że w ogóle nie mógł wywrzeć wpływu na wynik głosowania według zasady „1 właściciel-1 głos”. W tej sytuacji należało przyjąć, że w sposób rażący naruszone zostały przepisy ustawy o własności lokali i to naruszenie powoduje nieważność głosowania.

Z zeznań członków zarządu Wspólnoty wynika, że o treści uchwały zawiadomiono jednego ze współwłaścicieli-Gminę w dniu 31 października 2011 roku podczas osobistego spotkania przedstawicieli zarządu z Burmistrzem Gminy G.. Burmistrz nie podpisał przedstawionych mu do wglądu oryginałów dokumentów ponieważ został poinformowany, że jego podpis nic nie zmienia, gdyż większość właścicieli już głosowała i uchwała zapadła, jest prawomocna. Z treści samej uchwały natomiast wynika, że została ona uznana za podjętą w dniu 7 listopada 2011 roku, po złożeniu podpisu jednej ze współwłaścicielki lokali A. R. w dniu 7 listopada 2011 roku. W tej sytuacji nie można powiedzieć, że przedstawiono współwłaścicielowi Gminie G. podjętą uchwałę, a jedynie jej projekt, którego Burmistrz nie przyjął do głosowania. W tej sytuacji po podjęciu uchwały w dniu 7 listopada 2011 roku zgodnie z bezwzględnie obowiązującym przepisem art. 23.3 ustawy należało pisemnie powiadomić wszystkich właścicieli lokali o treści tej uchwały skoro podjęto ją w drodze indywidualnego zbierania głosów. Jednocześnie nie można w tej sytuacji przyjąć, że powódka złożyła pozew z naruszeniem 6-tygodniowego terminu wynikającego z art. 25 ustawy o własności lokali, ponieważ termin ten biegnie dla powódki od dnia powiadomienia jej na piśmie o podjęciu uchwały, co miało miejsce w dniu 23 listopada 2011 roku, gdy Wspólnota przedstawiła kserokopie podjętych uchwał na piśmie (dowód prezentata Urzędu Miejskiego w G. k- 23). Tym samym termin do wniesienia pozwu został zachowany, a zarzut przedawnienia jest bezzasadny.

Mając na uwadze, że pozew został wniesiony w przepisany termin oraz fakt, że uchwałę podjęto z rażącym naruszeniem przepisów ustawy o własności lokali o trybie głosowania, Sąd uznał, że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik głosowania. Inaczej mogłyby się rozłożyć głosy, gdyby głosowano według udziałów, a inaczej, gdy głosowano według zasady „jeden głos-jeden właściciel”. W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji wyroku.

Apelację od powyższego wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 22 marca 2013 roku wniosła pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, zaskarżając go w całości i zarzucając błędy w ustaleniach faktycznych prowadzące do naruszenia art. 23 ust 2 ustawy o własności lokali przez jego zastosowanie oraz naruszenie art. 189 k.p.c. w związku z art. 58 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie.

Apelująca zarzuciła ponadto naruszenie przepisu art. 98 k.p.c. przez jego błędne zastosowanie polegające na nie zasądzeniu kosztów procesu od powoda na rzecz pozwanej w związku z cofnięciem pozwu w części dotyczącej żądania uchylenia uchwały nr 8 z dnia 19 września 2011 roku. W konsekwencji tak sformułowanych zarzutów, szerzej uzasadnionych, pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu od powoda na rzecz pozwanej według norm przepisanych za obie instancje.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji jako bezzasadnej domagając się jednocześnie zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zakres kognicji sądu odwoławczego został przesądzony w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 grudnia 2008 roku (II CZP 49/07), mającej moc zasady prawnej, a stanowiącej, że „ sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąże go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia

bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania” (OSNC 2008/5/55; por. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2009 roku, IV CSK 350/08, LEX nr 487549).

Rozpoznanie sprawy w postępowaniu apelacyjnym ma charakter merytoryczny i odbywa po raz wtóry, co do zasady nie ma więc powodu ani potrzeby przeprowadzania z urzędu kontroli i weryfikowania wszystkich uchybień procesowych popełnionych przez sąd pierwszej instancji, ponieważ niektóre z nich dezaktualizują się, a inne zostają pochłonięte lub naprawione w trakcie ponownego rozpoznania sprawy. Z art. 382 k.p.c. stanowiącego, że sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym, wynika jedynie obowiązek rozważenia całości tego materiału pod kątem jego wartości dowodowej i istotności dla rozstrzygnięcia sporu, nie płynie natomiast uprawnienie do oceny prawidłowości jego zgromadzenia pod względem procesowym, jeśli nie jest to przedmiotem zarzutu apelacyjnego.

W niniejszej sprawie apelująca w zakresie meriti rozstrzygnięcia odnoszącego się do orzeczenia o uchyleniu uchwały podniosła jedynie zarzuty naruszenia prawa materialnego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego okazały się one nieuzasadnione.

Art. 25 ust.1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity, Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 ze zm.) stanowi, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Zaznaczyć należy, że niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych również i zarzuty formalne jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania itp. Ciężar wykazania takich uchybień ciąży zawsze na skarżącym właścicielu lokalu (art. 6 k.c.). Zważywszy, że przepisu art. 25 ustawy o własności lokali określa uprawnienia właściciela lokalu jako uprawnienia do żądania uchylenia uchwały, w razie spełnienia określonych w nim przesłanek, w grę wchodzić będzie sankcja w postaci nieważności względnej, uprawniającej sąd do uchylenia uchwały, a nie sankcja nieważności czynności prawnej sprzecznej z prawem, przewidziana w art. 58 § 1 k. c.

Uchybienia formalne przy podjęciu uchwał wspólnoty mogą stanowić podstawę do uchylenia tylko wówczas, gdy wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały, w szczególności mogła zadecydować o jej podjęciu. Pogląd co do konieczności stwierdzenia wpływu uchybienia na treść uchwały nawiązuje do utrwalonego w judykaturze i doktrynie stanowiska dotyczącego art. 42 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (jedn. Tekst: dz. U. z 2003 roku, Nr 188, poz. 1848 ze zm. – w brzmieniu obowiązującym do 21 lipca 2005 roku), na którym był wzorowany art. 25 ustawy o własności lokali. Motywacja ta jest adekwatna także dla stosunków wspólnoty mieszkaniowej, gdzie nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących jej działania mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności (por. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 roku, IV CKN 1351/00, OSNC 2004/3/40; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 roku, IV CK 543/03, OSNC 2005/7-8/132).

Art. 25 ustawy o własności lokali ogranicza w czasie prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej do 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Sąd Apelacyjny podziela pogląd Sądu II instancji co do zachowania przez powoda powyższego terminu zaskarżenia uchwały podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów przyjmując za decydujące dla ustalenia momentu powiadomienia formalne przekazanie powodowi przez osoby upoważnione do reprezentowania Wspólnoty treści uchwały za pismem z dnia 21

listopada 2011 roku (k. 23 akt), skoro z załącznika do niej podpisanego przez Zarząd wynika stwierdzenie jej podjęcia 7 listopada 2011 roku.

Na podstawie art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Ustawa dopuszcza możliwość podjęcia uchwały także przy częściowym zbieraniu głosów na zebraniu oraz częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Zasada liczenia głosów określona została w art. 23 ust. 2 ustawy i przewiduje, że 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. Regulacja ta oznacza, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, przy czym co do zasady, większość ta liczona jest według wielkości przypadających im udziałów. Odmienny sposób liczenia głosów, tj. że na każdego właściciela przypada jeden głos musi wynikać z umowy właścicieli lokali lub konkretnej uchwały podjętej w zwykłym trybie – to jest większości liczonej według przypadających udziałów. Dodatkowo, art. 23 ust. 2 ustawy przewiduje, że gdy suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela, bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Zatem jedynie w tych trzech szczególnych okolicznościach możliwe jest odmienne liczenie głosów, z pominięciem zasady wielkości przypadających właścicielom udziałów. Zważywszy na powyższe uregulowania, a także niekwestionowane w sprawie okoliczności, iż suma udziałów w nieruchomości wspólnej wynosi 1 oraz żaden z właścicieli nie posiada większości udziałów w nieruchomości, zgłoszenie wniosku o zastosowanie przy podjęciu uchwały numer (...) zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos przez właścicieli lokali posiadających łącznie powyżej 1/5 udziału w oparciu o art. 23 ust. 2a uznać należało istotnie za pozbawione podstaw prawnych. Zdaniem Sądu powód nie wykazał jednak, aby ta wadliwość miała wpływ na treść podjętej uchwały. Biorąc bowiem pod uwagę, iż w głosowaniu nad uchwałą nie wziął udziału powód posiadający 11,6446% udziałów oraz, że przeciwko niej głosowała Z. D. posiadająca 6,6136% udziałów (k. 22), zaś wszyscy pozostali członkowie Wspólnoty zagłosowali za jej podjęciem – faktycznie podjęta ona została wymaganą zwykłą większością liczoną według wielkości udziałów.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zaskarżona uchwała ostać się jednak nie może z powodu jej sprzeczności z art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowiącym, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Jedyne odstępstwo od powyższej zasady wprowadza ust. 3 art. 12 stanowiąc, że uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Zważyć należy, iż roszczenia objęte sporem w sprawie I C 175/11 Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim, z którą związane są koszty obsługi prawnej wynikają z umowy sprzedaży i dostawy energii cieplnej zawartej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową do zasobów położonych w G. przy ul. (...). Wspólnota jest także stroną pozwaną w tym sporze, stąd też wspomniane koszty obsługi prawnej obrony jej interesów są wydatkami Wspólnoty ponoszonymi przez jej członków według zasad określonych powołanym wyżej art., 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. Z tej zaś przyczyny na aprobatę zasługuje rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w przedmiocie uchylenej uchwały nr(...).

Sąd odwoławczy nie uznał za zasadne dokonania także – w kierunku postulowanym przez apelującego - korekty zawartego w wyroku postanowienia o kosztach biorąc pod uwagę fakt, że cofnięcie pozwu odnośnie uchwały nr (...) nastąpiło jeszcze przed doręczeniem pozwanej odpisu pozwu, a więc zawisłością sporu w tej sprawie i nie wymagało podjęcia przez pozwaną żadnych czynności generujących powstanie po jej stronie uzasadnionych kosztów.

Oddalając zatem apelację w całości (art. 385 k.p.c.), na podstawie art. 98§1 k.p.c. oraz §5, §11 ust. 1 pkt 1 oraz §13 ust. 1 pkt 2 zasądza od pozwanej na rzecz powoda koszty postępowania apelacyjnego obejmujące poniesione koszty zastępstwa procesowego.

SSA M. Sawicka SSA R. Iwankiewicz SSA E. Skotarczak