

Sygn. akt I ACa 561/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

| | |
|------------------|--|
| Przewodniczący : | SSA Piotr Wójtowicz (spr.) |
| Sędziowie : | SA Anna Bohdziewicz SO del. Tomasz Ślęzak |
| Protokolant : | Małgorzata Korszun |

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 26 marca 2013 r., sygn. akt I C 920/12,

1) oddala apelację;

2) zasądza od powódki na rzecz pozwanej 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 561/13

UZASADNIENIE

Powódka wniosła o uchylenie uchwał pozwanej nr (...) i nr (...), dotyczących udzielenia pełnomocnictwa dla zarządu Wspólnoty w sprawie rozwiązania umowy o administrowanie i potwierdzenia prawa zarządu do wypowiedzenia powódce umowy o administrowanie, potwierdzenia skuteczności rozwiązania z dniem 31 października 2012 r. umowy, wezwania do zwrotu dokumentacji i przyjęcia za jedyną obowiązującą w zakresie administrowania częścią wspólną nieruchomości umowę zawartą w dniu 2 listopada 2012 r. z T. W..

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach i przytoczył następujące motywy swego rozstrzygnięcia:

Powódka jest właścicielką lokalu nr (...) we Wspólnocie i była zarządcą nieruchomości. Do powódki wpłynęło zawiadomienie o treści uchwały nr (...), podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów od 30 do 31 lipca 2012 r. W jednym zawiadomieniu zawarta była informacja, że uchwała nr (...) została podjęta, a w drugim, że jeszcze nie; jednocześnie wskazana była treść uchwały i wynik głosowania nad nią. Uchwała dotyczyła udzielenia zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do rozwiązania z powodową (...) umowy o administrowanie i do podpisania umowy o administrowanie z innym podmiotem.

Druga uchwała, o numerze (...), została podjęta dnia 26 listopada 2012 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów; potwierdzała ona skuteczność rozwiązania z powódką z dniem 31 października 2012 r. umowy o administrowanie, zawierała wezwanie do zwrotu dokumentacji oraz przyjmowała za jedynie obowiązującą w zakresie administrowania częścią wspólną nieruchomości umowę zawartą w dniu 2 listopada 2012 r. z T. W..

O podjęciu zaskarżonych uchwał poinformował powódkę T. W., który uprzednio był jej pracownikiem, a wypowiedzenie umowy o pracę złożył w sierpniu 2012 r. ze skutkiem na 31 października 2012 r.

Powódka wywodzi swoje roszczenie z treści art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zgodnie z którym 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.

Z twierdzeń pozwu oraz załączonych do niego dokumentów wynikało, że powódka jest członkiem pozwanej Wspólnoty, a termin do zaskarżenia uchwał został przez nią zachowany.

Zaskarżone uchwały nie nakładały na członków nowych ciężarów czy obowiązków i dotyczyły jedynie organizacji działalności Wspólnoty, a powódka nie wskazała na takie okoliczności, które pozwalałyby na przyjęcie, że były one sprzeczne z prawem lub z umową właścicieli lokali czy też naruszały zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały jej interesy.

Istotne jest to, że powódka była zarządcą nieruchomości. Z niczego nie można wyprowadzić wniosku, że Wspólnota nie może dokonywać zmian co do podmiotów zarządzających, a wobec woli dokonania takiej zmiany miała uprawnienie do udzielenia pełnomocnictwa zarządowi do rozwiązania umowy z powódką; nie było przy tym wątpliwości, o którą umowę chodzi.

To, w jaki sposób T. W. był związany z powódką i w jaki sposób wywiązywał się ze swoich obowiązków jako zarządca, czy był lojalny wobec niej, czy nie, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia o zasadności niniejszego powództwa o uchylenie konkretnych uchwał.

Wspólnota upoważniła zarząd do podpisania umowy o administrowanie z innym podmiotem. W treści tej uchwały nie zachodzi żadna niezgodność z prawem. Administrowanie jest opisane w art. 185 ustawy o gospodarce nieruchomościami jako jedna z czynności zarządcy. Zarządca nadto może wykonywać czynności osobiście lub przy pomocy innych osób (art. 185 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, punkt 1b). Nie jest rzeczą Sądu badanie, jaki był rzeczywisty zamiar Wspólnoty, to jest czy chodziło jej jedynie o administrowanie, czy też o zarządzanie nazwane jedynie potocznym językiem. Taka uchwała nadto zawsze mogła jedynie poprzedzać kolejne, precyzyjne ją uchwały. Jeżeli natomiast kolejnych uchwał już nie było, to ocenie mogłoby podlegać jedynie to, czy zarząd był należycie uprawniony do podjęcia takich lub innych czynności, a nie sama uchwała. Ocena, czy zarząd do działań został należycie umocowany, nie jest przedmiotem niniejszego postępowania.

Podzielić należy pogląd pozwanej, że o tym, czy uchwała została podjęta, decyduje prawidłowość procedury i wynik głosowania, a nie treść zawiadomienia o wyniku.

Z kolei uchwała nr (...) zawiera treści nie kreujące w zasadzie nowych zdarzeń (z wyjątkiem wezwania o zwrot dokumentacji). Stanowi wyraz akceptacji Wspólnoty co do zdarzeń zaszłych, w celu rozwiania ewentualnych wątpliwości. Nie ma zakazu prawnego podejmowania tego rodzaju uchwały, w której Wspólnota zaakceptowała zawartą 2 listopada 2012 r. z T. W. umowę o administrowanie.

Jak wyżej przytoczono, nie ma zakazu zawierania umów o administrowanie, bo i takie czynności składają się na zarząd. Przy podejmowaniu uchwały zastosowano tryb głosowania przewidziany ustawą, a to, czy dokonano wyboru właściwej osoby, weryfikuje sposób wykonywania przez nią jej obowiązków. Inną rzeczą jest ważność uchwały, a inną ważność umowy.

Nie wiadomo, dlaczego skarżonymi uchwałami miałyby być naruszony interes powódki jako członka Wspólnoty, skoro wynagrodzenie, które będzie płacone przez Wspólnotę będzie niższe (argumentów ekonomicznych z resztą powódka nie podnosi), natomiast jasne jest naruszenie interesów powódki jako dotychczasowego zarządcy, jeżeli tym zarządcą już nie będzie.

W konsekwencji, wobec braku podstaw do uwzględnienia na mocy art. 25 ustawy o własności lokali powództwa, należało je oddalić.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu przywołał Sąd normy art. 98 k.p.c. i art. 108 k.p.c., a także §10 pkt 1 w związku z §5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

W apelacji od opisanego wyżej wyroku powódka zarzuciła obrazę art. 25 ustawy o własności lokali oraz art. 233 k.p.c. i w oparciu o te zarzuty wniosła o jego zmianę przez uwzględnienie jej powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego; alternatywnie wniosła o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, a podniesione w niej zarzuty uznać przyjdzie za chybione.

Uzasadnienie zarzutu obrazy art. 233 k.p.c. bez wskazania nawet, która spośród zawartych w nim norm miałyby zostać naruszona (zapewne skarżące chodziło o normę §1), zupełnie nie przystaje do treści przepisu. Stanowi on, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, w sprawie niniejszej tymczasem Sąd Okręgowy w ogóle oceny dowodów nie dokonywał, nie było bowiem takiej potrzeby. Stan faktyczny sprawy był w istocie niesporny, a dla rozstrzygnięcia konieczna była tylko prawna analiza podjętych przez pozwaną Wspólnotę, skarżonych uchwał oraz ocena, czy uchwały te naruszają prawo, umowę właścicieli lokali, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają interesy właściciela lokalu. Skoro zatem powódka w istocie nie zakwestionowała oceny dowodów (a jedynie skuteczne jej podważenie mogłoby prowadzić do poczynienia odmiennych ustaleń) ani nie podniosła zarzutu wadliwości ustaleń, obejmujących zresztą okoliczności niesporne, poczynione w motywach skarżonego wyroku ustalenia Sąd Apelacyjny może w pełni zaakceptować i uznać za własne.

Na tle prawidłowych ustaleń równie prawidłowo zastosował Sąd Okręgowy prawo materialne, choć można mieć zastrzeżenia do jego tezy, że nie było jego rzeczą wnikanie, czy pozwana zawarła z T. W. umowę o zarząd, czy o zwane czasem zarządem administrowanie. W okolicznościach sprawy niniejszej nie powinno budzić wątpliwości, że T. W. nie został ustanowiony zarządcą, o jakim mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali (dalej: ustawy), niezbędne bowiem do tego byłoby podjęcie przez Wspólnotę zaprotokołowanej przez notariusza uchwały o zmianie sposobu zarządu, stosownie do art. 18 ust. 2a ustawy. Brak takiej uchwały, w sytuacji gdy Wspólnota ma wybrany w sposób

określony w art. 20 ust. 1 ustawy zarząd, oznacza tyle, że nowy zarządca, z którym zarząd ma zawrzeć (zawarł) umowę, pełnić może wyłącznie funkcje podlegającego kontroli organu Wspólnoty administratora. W tym kontekście słusznie zwraca Sąd Okręgowy uwagę na to, że jeśli zarząd przekazać chciałby swoje kompetencje „zarządcy” na zasadach innych niż pełnomocnictwo i naruszyłby w ten sposób ustawę i uchwałę właścicieli, byłoby to jego uchybienie, nie uzasadniające podważenia samej uchwały. Zwrócić w tym miejscu warto uwagę na to, że w apelacji powódka wyraźnie podkreśla, że nie kwestionuje zgodności skarżonych uchwał z prawem (a tylko w tym kontekście znaczenie miałyby ewentualne powierzenie przez Wspólnotę zarządu osobie fizycznej bez podjęcia zaprotokołowanej notarialnie uchwały o zmianie sposobu zarządu), a także na to, że taka niezgodność nie mogłaby być skutecznie podnoszona przeciwko uchwale upoważniającej zarząd do rozwiązania umowy z dotychczasowym administratorem.

Zgodzić się należy z Sądem Okręgowym, że dla oceny, czy zachodzą przesłanki do uchylenia skarżonych uchwał, obojętne było, w jaki sposób T. W. związany był z powódką i w jaki sposób wywiązywał się ze swoich obowiązków jako zatrudniony przez nią zarządca, w szczególności w sposób oczywisty nie ma to żadnego znaczenia dla oceny uchwały upoważniającej zarząd Wspólnoty do rozwiązania umowy o administrowanie z powódką i do zawarcia umowy z innym podmiotem. Osoba T. W. wymieniona została tylko w drugiej ze skarżonych uchwał, i to tylko w kontekście potwierdzenia decyzji zarządu, który uprzednio tę właśnie osobę wybrał na nowego administratora. Powtórzyć zatem należy, że T. W. nie został powołany na zarządcę uchwałą Wspólnoty, lecz ustanowiony administratorem przez jej zarząd, jeśli zatem doszło do jakiegoś uchybienia w wyborze administratora, to nie wskutek podjęcia uchwały.

Nie sposób w żadnej ze skarżonych uchwał dopatrzeć się naruszenia interesu powódki jako właścicielki lokalu w pozwanej Wspólnocie. Jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, powódka bezpodstawnie utożsamia swój interes ekonomiczny jako podmiotu zajmującego się w ramach swojej działalności gospodarczej administrowaniem nieruchomościami, w tym dotychczas i nieruchomością pozwanej, z interesem jednego z wielu właścicieli lokali. Są one rozdzielne w tym sensie, że usprawiedliwione interesy właściciela, o których mowa w art. 25 ust. 1 ustawy, związane muszą być wyłącznie ze statusem właściciela lokalu, takich interesów zaś zmiana administratora nie narusza. Jeśli natomiast osoba wybranego przez zarząd administratora któremuś z właścicieli z dowolnych, nawet całkowicie usprawiedliwionych przyczyn, nie odpowiada, przeciwdziałać on temu może wykorzystując inne swoje uprawnienia korporacyjne, na przykład przez dążenie do zmiany niektórych lub wszystkich członków organu wspólnoty, nie zaś przez skarczenie uchwały o zmianie administratora. W tym kontekście teza, jakoby Sąd Okręgowy dopuścić się miał obrazy art. 25 ust. 1 ustawy, uznana być musi za pozbawioną podstaw. Na marginesie już tylko wskazać należy, że naruszenie przez podjęcie uchwały zasad współżycia społecznego, na które w apelacji powoływała się powódka (z czym zresztą nie sposób się zgodzić), nie stanowi przesłanki dla uchylenia uchwały, nie zostało bowiem wymienione w art. 25 ust. 1 ustawy.

Z powyższych względów, skoro apelacja okazała się być bezzasadną, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego podstawę swą znajduje w normie art. 98 k.p.c.