

Sygn. akt I ACa 138/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

| | |
|------------------|---|
| Przewodniczący : | SSA Zofia Kawińska-Szwed |
| Sędziowie : | SA Anna Bohdziewicz SO del. Ewa Solecka (spr.) |
| Protokolant : | Anna Wieczorek |

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa D. U. (1), D. U. (2), M. C. i A. D. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w B. ul. (...)

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 31 października 2014 r., sygn. akt II C 321/12

1) zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 3. w ten sposób, że uchyla w całości uchwałę nr 7 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w B. przy ulicy (...) z dnia 4 kwietnia 2012 roku,

b) w punkcie 4. o tyle, że zasądzoną nim na rzecz powodów kwotę 654 złote podwyższa do 831 (osiemset trzydzieści jeden) złotych;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powodów 335 (trzysta trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

| | | |
|----------------------|--------------------------|----------------------|
| SSO del. Ewa Solecka | SSA Zofia Kawińska-Szwed | SSA Anna Bohdziewicz |
|----------------------|--------------------------|----------------------|

UZASADNIENIE

Powodowie D. U. (2), M. U., M. C. i A. D. (1) w pozwie przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w B. przy ul. (...) domagali się uchylenia uchwał nr 3, nr 7 i nr 9 podjętych na zebraniu Wspólnoty w dniu 4 kwietnia 2012r.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz wniosła o zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów postępowania w sprawie.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach:

1. uchylił w całości uchwałę nr 3 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w B. przy ulicy (...) z dnia 4 kwietnia 2012 roku;
2. uchylił w całości uchwałę nr 9 Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w B. przy ulicy (...) z dnia 4 kwietnia 2012 roku;
3. oddalił powództwo w pozostałej części;
4. zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 654,-zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie powyższe, w zakresie istotnym z uwagi na przedmiot zaskarżenia, Sąd oparł na następujących ustaleniach i zważeniach:

Powodowie są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w B. przy ul. (...). Pomiędzy powodami a zarządcą Wspólnoty R. P. oraz członkiem Wspólnoty P. G., pełniącym funkcję członka zarządu pozwanej, powstał konflikt na tle wykonywania przez R. P. obowiązków zarządcy.

Powodowie od momentu powierzenia R. P. funkcji zarządcy byli coraz bardziej niezadowoleni ze sposobu zarządzania nieruchomością wspólną, posądzając zarządcę o stronnicze reprezentowanie interesów większościowego właściciela- P. G. i tym samym działanie na niekorzyść całej Wspólnoty i pozostałych jej członków. Powodowie m.in. kwestionowali sposób prowadzenia rachunkowości, rozliczania zaliczek, brak reakcji z jego strony na zgłaszane awarie w nieruchomości.

R. P. na podstawie umów o zarządzanie nieruchomością wspólną pełnił funkcję zarządcy. Umowy były zawierane na czas określony przez zarząd wspólnoty na podstawie uchwały nr 5 pozwanej Wspólnoty z dnia 31 marca 2010r. i 1 kwietnia 2011r.

Na zebraniu w dniu 28 marca 2012 r. Wspólnota podjęła szereg uchwał, w tym uchwałę nr 7, mocą której zatwierdziła wybór R. P. na prowadzącego działalność pod firmą (...) na zarządcę Wspólnoty na czas określony od dnia 1 kwietnia 2012r. do dnia 31 marca 2013r. oraz ustalono wynagrodzenie dla zarządcy w wysokości 0,80 zł/m² od powierzchni użytkowej budynku miesięcznie, jednocześnie upoważniając Zarząd Wspólnoty do zawarcia z nim umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną. Wcześniej, na zebraniu w dniu 31 marca 2010r. Wspólnota podjęła uchwałę nr 5, na mocy której zatwierdziła wybór R. P. prowadzącego działalność pod firmą (...) na Zarządcę Wspólnoty na czas określony od dnia 1 kwietnia 2010r. do dnia 31 marca 2011r.

Oceniając treść zaskarżonych uchwał w oparciu o przesłanki wskazane w art.25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali Sąd Okręgowy uznał, że żądanie uchylenia uchwały nr 7 jest bezzasadne i dlatego nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na mocy uchwały nr 7 wybrano po raz kolejny R. P. prowadzącego działalność pod firmą (...) R. P. na zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej na czas określony, tj. od 1 kwietnia 2012r. do 31 marca 2013r. i ustalono jego wynagrodzenie

w wysokości 0,80zł/m² oraz upoważniono zarząd wspólnoty do zawarcia z nim umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną.

Na uzasadnienie żądania powodowie podali, że uchwałą nr 4 z dnia 31 marca 2010r. Wspólnota dokonała wyboru jednoosobowego zarządu w osobie D. U. (2), z kolei uchwałą nr 5 podjętą tego samego dnia Wspólnota wybrała zarządcę w osobie R. P.. W opinii powodów uchwałą nr 5 z dnia 31 marca 2010r. Wspólnota w istocie zmieniła sposób zarządu nieruchomością, do czego konieczna była szczególna forma, tj. uchwała zaprotokołowana przez notariusza, której w tym przypadku nie zachowano, zatem powyższa uchwała była nieważna i nadal obowiązuje sposób zarządu wskazany w uchwale nr 4 z 31 marca 2010r., wykonywany przez jednoosobowy zarząd. Wskazano, że zaskarżona uchwała nr 7 jest powtórzeniem nieprawidłowej praktyki rozpoczętej w dniu 31 marca 2010r.

W ocenie Sądu Okręgowego pogląd powyższy jest niezasadny. Zaskarżoną uchwałą nr 7 nie doszło do zmiany sposobu zarządu, lecz uchwałą tą wybrano na kolejny rok zarządcę w osobie R. P.. Uchwała nr 7 z dnia 4 kwietnia 2012r. jak i uchwała nr 5 z 31 marca 2010r. wbrew przekonaniu strony powodowej, nie stanowią zmiany ustalonego wcześniej sposobu zarządu wykonywanego przez jednoosobowy Zarząd. Forma aktu notarialnego wymagana jest wyłącznie do umowy zawartej przez właścicieli lokali, której przedmiotem będzie „powierzenie zarządu”. Z kolei szczególna forma nie jest w przypadku umowy zlecenia (umowy o zarządzanie nieruchomością), jak również dla podjęcia uchwały o wyborze zarządcy, tj. administratora. Zaskarżoną uchwałą nr 7 (jak również uchwałą nr 5 z dnia 31 marca 2010r.) z dnia 4 kwietnia 2012r. nie doszło do zmiany sposobu zarządu, a jedynie wybrano zarządcę- administratora, z którym ówczesny zarząd miał zawrzeć umowę o zarządzanie, czyli zlecić zarządzanie (administrowanie) nieruchomością. Uchwała ta nie zlikwidowała instytucji zarządu, który nadal był uprawniony do reprezentowania Wspólnoty.

Powodowie nie wykazali, że brak zawiadomienia na piśmie w terminie ustawowym miał wpływ na treść podjętych uchwał, bowiem zawiadomienie przesłane e-mailem było tożsame w treści z zawiadomieniem pisemnym.

Podjęcie uchwał nieobjętych porządkiem obrad, wbrew twierdzeniom powodów, nie stanowiło naruszenia prawa, które miałyby skutkować ich uchYLENIEM.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na mocy art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U z 2000, nr 80,poz.903 z późn. zm.) uchylił zaskarżoną uchwałą nr 3 oraz w całości oraz oddalił żądanie uchYLENIA uchwały nr 7.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art.100 kpc, dokonując ich stosunkowego rozdzielenia.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając go w zakresie punktu 3 i 4 . Zarzucili mu naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie:

- art.25 ust.1 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie skutkiem czego nie uwzględniono powództwa strony powodowej o uchYLENIE uchwały nr 7 o wyborze Pana P. na zarządcę nieruchomości,

W zakresie prawa procesowego naruszenie przepisów:

1) art. 227 k.p.c w zw. z art. 233 k.p.c- poprzez pominięcie dowodów mających istotne rozstrzygnięcie w sprawie w postaci zeznań świadka R. P. i stron powodowych o oparciu rozstrzygnięcia wyłącznie na treści pozwu w twierdzeń w nim zawartych oraz dokumentów potwierdzających prowadzenie postępowania dyscyplinarnego w stosunku do Pana R. P.,

2) art.328 2 k.p.c- poprzez pominięcie zarzutu strony powodowej w kwestii, iż suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa jeden co ma bezpośrednie znaczenie dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie,

3) art. 100 k.p.c- poprzez błędne ustalenie wysokości kosztów postępowania po stronie powodowej,

W oparciu o powyższe zarzuty na podstawie art. 368 § 1 pkt 5 k.p.c powodowie wniesli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie uchwały nr 7 z dnia 4.04.2014r. w całości i zasądzenie kosztów postępowania I i II instancji od powoda na rzecz pozwanych według norm prawem przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, a alternatywnie o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwana nie zajęła stanowiska w przedmiocie apelacji .

Sąd Apelacyjny zważył :

Apelacja podlegała uwzględnieniu.

Na wstępie podkreślić należy, że Sąd Okręgowy poczynił w sprawie bardzo dokładne i staranne ustalenia faktyczne. Nie były one kwestionowane przez skarżących. Sąd Apelacyjny podziela je i uznaje za własne, czyniąc podstawą dalszych rozważań.

Podkreślenia wymaga także to, iż Sąd pierwszej instancji orzekając o zasadności powództwa w odniesieniu do uchwały nr 7, będącej przedmiotem apelacji powodów, odniósł się do zarzutów sformułowanych jasno w pozwie i dalszych oświadczeniach procesowych strony powodowej, reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika. W tym zakresie Sąd Okręgowy prawidłowo uznał, iż przedmiotowa uchwała nie statuowała nowego sposobu zarządu - jak twierdzili powodowie - lecz dotyczyła wyłącznie wyboru nowego zarządcy na kolejny rok, a zatem chybione było powoływanie się na brak notarialnego zaprotokołowania tej uchwały, gdyż jako nie odpowiadająca treścią art. 18 ust.2a ustawy o własności lokali, nie wymagała ona formy szczególnej zastrzeżonej w tym przepisie. Nie zachodziła zatem niezgodność z prawem uchwały nr 7 , jak zarzucali powodowie domagając się jej uchylenia na tej właśnie podstawie. Wywód prawny Sądu Okręgowego dotyczący owej kwestii Sąd Apelacyjny podziela, co czyni zbędnym jego powielanie.

Powodowie nie podważali w apelacji prawidłowości powyższej oceny prawnej, która legła u podstaw oddalenia przez Sąd pierwszej instancji powództwa w części obejmującej żądanie uchylenia uchwały nr 7. Skarżący zarzucili natomiast, że Sąd Okręgowy zignorował wynikające z wypowiedzi powodów okoliczności świadczące o tym, że przedmiotowa uchwała narusza ich prawa jako członków Wspólnoty oraz zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Jak już wspomniano, powodowie nie kwestionowali ustaleń faktycznych Sądu, przeciwnie, powołali się na nie wywodząc, że potwierdzają one liczne nieprawidłowości w dotychczasowym sposobie sprawowania zarządu przez R. P.. A zatem, działający w sprawie z pomocą profesjonalnego pełnomocnika powodowie odwołali się w swej apelacji do podstaw faktycznych i prawnych, których nie wyartykułowali w toku postępowania pierwszoinstancyjnego jako uzasadniających ich powództwo.

Co do zakresu kognicji sądu w przypadku zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej do sądu poglądy judykatury i doktryny nie są jednolite. Dominuje jednak pogląd, który Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznający niniejszą sprawę podziela, że treść art. 25 ust. 1 u.w.l. nie stoi na przeszkodzie badaniu przez sąd ustawowych podstaw zaskarżenia w ogóle nie wskazanych przez stronę powodową. Podstawę faktyczną stanowi bowiem treść zaskarżonej uchwały . Wskazanie przez stronę jednej z 4 podstaw uchylenia uchwały, o których mowa w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali nie oznacza, że sąd nie może uwzględnić powództwa z innej, przewidzianej w tym przepisie, gdy nie podzieli poglądu wyrażonego przez stronę, co do przyczyn jej uchylenia. Spełnienie każdej z przesłanek z art. 25 ustawy o własności lokali powoduje zasadność zaskarżenia uchwały, a zakresy przesłanek nie są rozdzielne. Jeżeli z powołanych w pozwie okoliczności faktycznych wynika, że roszczenie jest uzasadnione w całości bądź w części, to należy go w takim zakresie uwzględnić, chociażby powód nie wskazał podstawy prawnej albo przytoczona przez niego okazała się błędna (vide wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 2 lutego 2012 r. I ACa 1386/11, LEX nr 1120015, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 września 2012 r.,I ACa 31/12, LEX nr 1246922 wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 23 listopada 2012 r.,I ACa 1069/12, LEX nr 1311963, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2009 r.,II CSK 189/09,LEX nr 564981).

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny poddał materiał dowodowy sprawy analizie pod kątem istnienia tych przesłanek z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, które nie były przedmiotem oceny Sądu pierwszej instancji, a mianowicie tego, czy przedmiotowa uchwała nr 7 narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powodów. Analiza ta prowadziła do wniosku, że wymienione podstawy do uchylenia zaskarżonej uchwały mają miejsce, zatem żądanie pozwu w tym zakresie powinno zostać uwzględnione.

Przede wszystkim istotnym jest to, że bezspornie zachodzi konflikt interesów po stronie zarządcy nieruchomości R. P., skoro jest on równocześnie związany umową o zarząd z pozwaną Wspólnotą i osobną umową o zarząd z właścicielem większościowym P. G.. Z samego porównania wielkości udziałów poszczególnych współwłaścicieli wynika, że przeważający udział P. G. we współwłasności nieruchomości stanowi potencjalne zagrożenie konfliktem i niezgodnością jego interesów i interesów pozostałych właścicieli. O tym, że zagrożenie to nie jest tylko hipotetyczne świadczą zeznania świadków i stron. Jak stwierdził R. P., od 2011 r. właściciele są skłóceni, konflikt przebiega na linii P. G. i jego siostra – reszta właścicieli. Były zarządca potwierdził, że powodowie mu nie ufali, uważali, że dba on tylko o interesy P. G.. Opisał liczne starcia i konflikty jakie miały miejsce pomiędzy nim a niezadowolonymi z jego zarządu powodami. Taką samą relację złożyły powódki M. C. i D. U. (2), a także świadek A. D. (2). Powódki podniosły, że już pierwszy wybór R. P. na zarządcę odbył się przy zdecydowanym sprzeciwie właścicieli – poza P. G., którego stanowisko przesądziło o tym, iż zarządcą nieruchomości wspólnej została ta sama osoba, która sprawuje zarząd wyłącznego majątku właściciela większościowego. Z zeznań powódek wynika, iż na zebraniu w dniu 4 kwietnia 2012 r. właściciele (poza P. G.) chcieli przeprowadzić konkurs ofert różnych zarządców, które ze sobą przynieśli i zdecydowanie stwierdzili, że nie życzą sobie dalszego powierzenia zarządu R. P., gdyż źle oceniają jego kompetencje. Dyskusja na ten temat nie została jednak nawet dopuszczona przez prowadzącego zebranie. Powódka D. U. (2) stwierdziła przed Sądem, że powodem zaskarżenia spornych uchwał przez powodów był ich głęboki sprzeciw wobec tego jak są ignorowani przez zarządcę i większościowego właściciela w stosunkach wewnętrznych Wspólnoty. Jak zeznała, P. G. „był głuchy” na wszelkie argumenty dotyczące np. tego, iż wynagrodzenie innego zarządcy byłoby niższe i na skargi na brak profesjonalizmu R. P., natomiast w czasie wspólnych spotkań właściciele mniejszościowi obserwowali, iż zarządca jest podporządkowany właścicielowi większościowemu (zeznania świadka R. P., zeznania powódek M. C. i D. U. (2) – zapis na CD-k. 341,398).

Niezależnie od tego, w jakim zakresie powyższe zarzuty powodów w stosunku do R. P. były słuszne, konflikt interesów w jaki był on uwikłany stanowił wystarczającą podstawę do przyjęcia, że uchwała nr 7 narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza interesy powodów. Tym samym, przedmiotowa uchwała winna była zostać uchylona.

Dodatkowo można wskazać, że istnienie wymienionych wyżej przesłanek z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali potwierdzają także bezsporne, bo zgodne relacje świadka R. P. i powódek o aprobowaniu przez zarządcę praktyki polegającej na tym, że Wspólnota nie stara się o kredyty i rezygnuje z gromadzenia środków na funduszu remontowym, a „prywatnym” inwestorem, pokrywającym koszty remontów wspólnej nieruchomości jest właściciel większościowy, przy czym sposób jego rozliczeń ze Wspólnotą jest niejasny i budzi sprzeciwy pozostałych właścicieli, podobnie jak sama ta szczególna metoda pokrywania wydatków Wspólnoty. Jak zeznała powódka D. U. (2), powodowie nie ufają takim działaniom większościowego właściciela obawiając się tego, jak ułoży on swe stosunki ze Wspólnotą jako jej wierzyciel. To, że przez kilka lat nie udało się przeprowadzić inwentaryzacji budynku także potwierdza zarzuty powodów o braku należytego profesjonalizmu po stronie nie akceptowanego przez nich zarządcy.

Z przedstawionych przyczyn, Sąd Apelacyjny uwzględniając apelację w całości na mocy art.386 §1 kpc, orzekł jak w sentencji na mocy art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali. Uwzględnienie powództwa w całości prowadziło do zasądzenia na rzecz powodów zwrotu całości kosztów procesu w pierwszej instancji, na mocy art.98 kpc, stąd zmiana zaskarżonego wyroku dokonana w punkcie 1)b sentencji. O kosztach postępowania apelacyjnego, na które złożyła się opłata od apelacji w kwocie 200 zł i 135 zł wynagrodzenia pełnomocnika procesowego, rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc oraz § w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z §12 ust.1 pkt.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r.w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez

Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j.Dz.U.z 2013 r., poz. 490)

SSO-del. Ewa Solecka SSA Zofia Kawińska-Szwed SSA Anna Bohdziewicz