

Sygn. akt I ACa 552/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz (spr.)
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska SO del. Ewa Solecka
Protokolant :	Magdalena Bezak

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy (...)

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 26 lutego 2015 r., sygn. akt I C 589/14,

1) oddala apelację;

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

SSO del. Ewa Solecka	SSA Piotr Wójtowicz	SSA Ewa Jastrzębska
----------------------	---------------------	---------------------

Sygn. akt I ACa 552/15

UZASADNIENIE

Powódka wniosła o uchylenia uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...) z tym uzasadnieniem, że sposób głosowania nad nią był wadliwy i że jest ona niezgodna z prawem oraz narusza jej, jako członka wspólnoty mieszkaniowej, interes.

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:

Pozwana jest tak zwaną wspólnotą dużą. Zarząd jej, składający się z osób fizycznych, wykonuje swoje obowiązki przy pomocy administratora, którym do dnia 30 czerwca 2014 r. był Miejski Zarząd Budynków (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Wynagrodzenie administratora wynosiło 0,60 zł za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej.

Powódka jest właścicielką niewyodrębnionych lokali mieszkalnych i ma ponad połowę udziałów w nieruchomości wspólnej.

W dniu 24 czerwca 2014 r., w trybie indywidualnego zbierania głosów, właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...), w której postanowili wypowiedzieć ze skutkiem na 30 czerwca 2014 r. dotychczasową umowę o zarządzanie oraz upoważnili zarząd do wyboru nowego administratora, na warunkach określonych w odrębnie zawartej umowie. Głosowanie odbyło się według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos. Żądanie, by głosować w taki sposób, zostało zgłoszone przez członków pozwanej Wspólnoty pisemnie, jednocześnie z głosowaniem nad uchwałą. W głosowaniu wzięło udział dziewięciu właścicieli; wszyscy głosowali za uchwałą.

Umowa z nowym administratorem zawarta została 30 czerwca 2014 r.; wynagrodzenie jego wynosi 0,55 zł za 1 m² powierzchni użytkowej budynku.

Na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo gdy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać i z treści uchwały, i z wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia, ale zarzuty co do procedury podjęcia uchwały mogą stanowić podstawę do jej uchylenia tylko wtedy, gdy wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na jej treść.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali ogół właścicieli lokali podejmuje uchwały na zebraniu właścicieli lub w drodze indywidualnego zbierania przez zarząd głosów pod uchwałą albo na oba te sposoby. W art. 23 ust. 2a ustawy prawodawca w wypadku, gdy większość udziałów w nieruchomości wspólnej należy do jednego właściciela, zawarował dla reprezentującej co najmniej 1/5 udziałów mniejszości możliwość żądania, by głosowanie odbyło się w ten sposób, że na jednego właściciela przypada jeden głos, bez przeprowadzania w tej sprawie głosowania.

Powódka zarzucała, że przed rozpoczęciem głosowania nad uchwałą nie były znane zasady, według jakich miało się ono odbyć, ponieważ żądanie głosowania według formuły, że na jednego właściciela przypada jeden głos, podpisywane było jednocześnie ze zbieraniem głosów nad uchwałą. Nie ulega jednak wątpliwości, że istniały określone w art. 23 ust. 2a ustawy przesłanki wprowadzenia głosowania w tym trybie, a w żądaniu jego wprowadzenia materia, której głosowanie miało dotyczyć, została dokładnie wskazana. Nie ma zatem żadnych podstaw do wnioskowania, że wskazywane przez powódkę uchybienie formalne miało znaczenie dla treści uchwały i że doprowadziło do jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli albo do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesów jednego spośród właścicieli. Trzeba mieć na uwadze to, że nadmiernie formalistyczna interpretacja przepisów normujących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu ich prawa albo wręcz do paraliżu ich czynności; istotne jest to, czy mimo uchybień proceduralnych osiągnięty został cel, realizacji którego one służą.

Odnośnie do pozostałych zarzutów powódki wskazać należy, że O. Ż., z którym pozwana zawarła umowę o administrowanie i świadczenie usług, jest administratorem nieruchomości wspólnej, a nie zarządcą, przepis art. 22 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali zatem nie odnosi się do niego. Niewątpliwie wybór administratora wchodzi w zakres spraw wspólnoty i przekracza zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, podobnie jak ustalenie jego wynagrodzenia. Nie jest wymagane, aby co do tych dwóch kwestii zapadła jedna uchwała, chociaż w istocie taka

regulacja byłaby kompleksowa i przejrzysta. Zaskarżoną uchwałą członkowie pozwanej upoważnili zarząd do wyboru nowego administratora i udzieliła mu jednocześnie pełnomocnictwa do zawarcia z nim umowy na wynegocjowanych warunkach, tak bowiem w świetle art. 65§1 k.c. treść jej należy tłumaczyć.

Zaskarżona uchwała nie narusza też interesu powódki. Zawarta w jej wykonaniu przez zarząd umowa z nowym administratorem jest dla wszystkich członków pozwanej Wspólnoty korzystniejsza finansowo niż umowa z poprzednim administratorem z tego choćby względu, że wynagrodzenie nowego administratora jest niższe i nie ma w umowie zastrzeżonych kar umownych.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach przywołał Sąd normę art. 98 k.p.c.

W apelacji od opisanego wyroku powódka zarzuciła obrazę art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali i w oparciu o ten zarzut wniosła o zmianę wyroku przez uwzględnienie powództwa i o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu.

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

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Skarżąca nie kwestionuje poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń, skądinąd obejmujących okoliczności w istocie niesporne. Z tej przyczyny ustalenia te Sąd Apelacyjny może w pełni zaakceptować i uczynić je podstawą dla oceny zgodności zapadłego w pierwszej instancji wyroku z prawem materialnym.

Na obecnym etapie postępowania powódka nie podtrzymuje już zarzutów merytorycznej sprzeczności skarżonej uchwały z prawem lub z umową właścicieli, nie twierdzi już także, że uchwała ta uchyla zasadom prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub że w inny sposób narusza jej interesy. Dla porządku już zatem tylko warto stwierdzić, że w treści uchwały nie sposób dopatrzeć się jakiegokolwiek niezgodności ani z prawem powszechnie obowiązującym, ani z umową właścicieli (tej ostatniej okoliczności powódka zresztą nawet nie próbowała zarzucać i wykazywać). Podobnie nie sposób uznać, by uchwała w jakikolwiek sposób naruszała zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną; przeciwnie – jak trafnie wywiódł Sąd Okręgowy, doprowadziła ona do zawarcia z nowym administratorem umowy dalece korzystniejszej od tej, jaka łączyła ją ze spółką komunalną. Uchwała nie naruszyła też w żaden sposób usprawiedliwionego interesu powódki, w jej interesie jako członka pozwanej Wspólnoty także leży, by koszty zarządu (przy – jak należy sądzić – nie gorszej jakości usługi) były jak najniższe. Nie można w szczególności utożsamiać interesu powódki jako członka pozwanej Wspólnoty z jej interesem jako jednostki samorządu terytorialnego, do której należy pod względem kapitałowym uprzednio administrująca nieruchomością spółka komunalna, to jest Miejski Zarząd Budynków (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

W tej sytuacji jedyną pozostającą do rozstrzygnięcia kwestią jest to, czy uchybienia formalne przy podejmowaniu skarżonej uchwały, skądinąd dostrzeżone i wytknięte przez Sąd Okręgowy, były tego rodzaju, że powinny prowadzić do jej uchylenia. Odpowiedź na tak sformułowane pytanie musi być negatywna.

Na pełne podzielenie zasługują te wywody Sądu Okręgowego, w których zwraca on uwagę na konieczność liberalnego podejścia do nie mających dla kwestii merytorycznych usterek formalnych, o ile oczywiście nie są one na tyle istotne, że mogą prowadzić one bądź do nieważności uchwały, bądź do jej nieistnienia albo wprowadzić członków wspólnoty i zniekształcić wolę. Tezy tej nie mogą podważyć przywołane w apelacji cytaty z uzasadnień wydanych przez Sąd Najwyższy i przez Sąd Apelacyjny w Warszawie orzeczeń. W tym kontekście stwierdzić należy, że stanowiska w nich wyrażone, skądinąd słuszne i zasługujące na podzielenie, dotyczą sytuacji, w których głosowanie wedle formuły jeden właściciel, jeden głos dotyczyło nie konkretnych uchwał, a uchwał, których materia nie została należycie sprecyzowana. Taka sytuacja w sprawie niniejszej bez wątpienia nie zaistniała, przedmiotem głosowania była bowiem konkretna uchwała, o treści należycie sprecyzowanej, a przez to jasnej.

Nie sposób podzielić wyrażonego w apelacji poglądu, jakoby okoliczność, że członkowie (ci, którzy oddawali głos jako pierwsi, aż do osiągnięcia wymaganej $\frac{1}{5}$ w całości udziałów) nie wiedzieli, wedle jakiej formuły ostatecznie odbędzie się głosowanie, mogła mieć dla sposobu ich głosowania jakiegokolwiek znaczenie. Jediną konsekwencją nieosiągnięcia w toku jednoczesnego popierania przez nich zaproponowanego sposobu głosowania i samego aktu głosowania wymaganego w art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali progu $\frac{1}{5}$ w całości udziałów byłaby wszak konieczność liczenia większości wedle wielkości udziałów. Skoro jednak w trakcie zbierania głosów zebrano wystarczającą liczbę członków pozwanej Wspólnoty (w tym rozumieniu, że w sumie dysponowali oni udziałami nie mniejszymi od $\frac{1}{5}$ całości udziałów), uznać należy, że członkowie ci skutecznie zgłosili żądanie głosowania według formuły jeden właściciel, jeden głos, w konsekwencji zaś w sposób prawidłowy stworzyli większość, która proponowaną przez zarząd uchwałę przyjęła.

Z powyższych względów na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego podstawę swą znajduje w normach art. 98§1 i §3 k.p.c. oraz §12 ust. 1 pkt 2 i (stosowanego per analogiam) §10 pkt 1 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.

SSO Ewa Solecka SSA Piotr Wójtowicz SSA Ewa Jastrzębska