

Sygn. akt I ACa 305/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz (spr.)
Sędziowie :	SA Anna Bohdziewicz SA Elżbieta Karpeta
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa B. D.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 3 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 495/12,

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 305/13

UZASADNIENIE

Powódka domagała się uchylenia uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w M. z dnia 18 kwietnia 2012 r. z tym uzasadnieniem, że została ona podjęta z naruszeniem prawa, a także jako zemsta za zgłaszane przez nią uwagi o nieprawidłowościach w pozwanej Wspólnocie.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zarzuciła, że zaskarżona uchwała została podjęta zgodnie z przepisami prawa.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo i przytoczył następujące motywy swego rozstrzygnięcia:

Uchwałą nr (...)z dnia 18 kwietnia 2012 r. właściciele lokali wchodzących w skład nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, postanowili stanowiące element nieruchomości wspólnej zajmowane przez powódkę pomieszczenie przeznaczyć na rowerownię-wózkownię oraz upoważnić zarządzającego do podjęcia kroków zmierzających do odzyskania tego pomieszczenia.

Głosowanie nad uchwałą odbyło się w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, a jego przebieg przedstawia mandat do głosowania z dnia 18 kwietnia 2012 r., z którego wynika, że za jej podjęciem głosowało 13 właścicieli lokali, dysponujących łącznie 69,70% udziałów. W imieniu gminy M. głosował jej pełnomocnik P. S., a w imieniu T. J. z jej ustnego upoważnienia i zgodnie z jej wolą głosowała jej córka E. J.. Głosy były zbierane przez zarząd w osobach K. B. i K. P., przy mandacie był przedstawiony projekt uchwały, z którym właściciele mogli się zapoznać.

Właściciele lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową zostali poinformowani o treści podjętej uchwały przez jej osobiste im doręczenie w dniach 23 i 25 kwietnia 2012 r., a do dwóch właścicieli uchwałą wysłano za pośrednictwem poczty. Na potwierdzeniu odbioru uchwały K. N. dopisał adnotację, że nie brał udziału w głosowaniu, ponieważ nie dostarczono mu uchwały; adnotację taką umieścił na potwierdzeniu odbioru, ponieważ 18 kwietnia 2012 r. nikt do niego nie przyszedł w sprawie głosowania, a gdyby miał możliwość oddania głosu, to byłby podjęciu tej uchwały zdecydowanie przeciwny.

Oddaleniu podlegały wnioski powódki o przeprowadzenie dowodów z dołączonych do pozwu pism jako nie mających znaczenia dla rozstrzygnięcia, nie miały bowiem one związku z podjęciem uchwały, a dotyczyły konfliktu między nią a zarządem.

Art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz.U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.) stanowi, że każdemu z właścicieli lokali przysługuje prawo zaskarżania do sądu podjętych przez właścicieli lokali uchwał. Zaskarżenie uchwały będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona choćby jedna z określonych w tym przepisie przesłanek, czyli jeśli uchwała nie jest zgodna z prawem, nie jest zgodna z umową właścicieli lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę.

Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Ustawa o własności lokali przewiduje możliwość podjęcia uchwały albo na zebraniu właścicieli, albo w drodze indywidualnego zbierania przez zarząd głosów, albo na oba te sposoby. Dla zapewnienia sprawnego funkcjonowania wspólnoty wprowadzono możliwość indywidualnego zbierania głosów, a zbierania głosów w ten sposób dokonywać może zarząd, co wynika z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali. Również zarząd, zgodnie z art. 23 ust. 3 tej ustawy, zobowiązany jest do powiadomienia na piśmie wszystkich właścicieli lokali o treści uchwały, która została podjęta w tym trybie. W pozwanej Wspólnocie właściciele uchwałą z dnia 18 kwietnia 2012 r. podjęli decyzję w sprawie zmiany przeznaczenia zajmowanego przez powódkę pomieszczenia wspólnego na rowerownię-wózkownię. Powódka zarzucała tej uchwale niezgodność z przepisami prawa, wskazując na błędy proceduralne i podając, że właściciele lokali zostali wprowadzeni w błąd, ponieważ na mandacie do głosowania nie oznaczono precyzyjnie pomieszczenia wspólnego, a sama treść uchwały została im doręczona dopiero po głosowaniu. Zarzucała także, że część właścicieli nie głosowała osobiście. Zarzuty te nie są uzasadnione, jak bowiem wynika z przedstawionych przez pozwaną dokumentów w postaci mandatu do głosowania i dołączonego do niego projektu uchwały nr (...)członkowie Wspólnoty mieli możliwość zapoznania się z treścią uchwały, która w sposób odpowiedni precyzowała oznaczenie pomieszczenia wspólnego. Okoliczność ta dodatkowo została potwierdzona zeznaniami świadka G. R.. Nie sposób wobec tego przyjąć, że właściciele zostali wprowadzeni w błąd przez brak oznaczenia pomieszczenia na mandacie do głosowania. Zarząd pozwanej zbierał głosy do czasu uzyskania większości liczonej według udziałów. Przyjął zatem należy, iż uchwała została podjęta skutecznie, zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, ponieważ za jej przyjęciem głosowała większość właścicieli lokali. Nawet jeśli zakwestionować by skuteczność głosu oddanego przez E. J., osobę nie będącą właścicielem lokalu, uznać należy, że uchwała została skutecznie podjęta, ponieważ za jej przyjęciem oddano 65,1% głosów. Fakt, że nie wszyscy właściciele mieli możliwość oddania głosów w sprawie uchwały, nawet jeśli byłiby przeciwni jej podjęciu, nie może podważać uchwały skuteczności. Ustawa o własności lokali nie przewiduje jednak konieczności udziału w samym

głosowaniu wszystkich właścicieli lokali, gdyż ważne jest, by za jej przyjęciem głosowała większość właścicieli liczona według wielkości udziałów.

Skoro przy podejmowaniu uchwały nr (...) z dnia 18 kwietnia 2012r. przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nie doszło do naruszenia prawa w zakresie sposobu głosowania, a powódka nie wykazała innych wskazanych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali okoliczności, które dawałyby podstawę do uchylenia tej uchwały, powództwo podlegało oddaleniu.

W apelacji od opisanego wyżej wyroku powódka wniosła o jego uchylenie i podtrzymała swoją tezę, że w czasie indywidualnego zbierania głosów członkowie pozwanej Wspólnoty nie mieli możliwości zapoznania się z treścią projektu uchwały; zarzuciła też, że Sąd z obrazą przepisów uwzględnił złożony po upływie określonego terminu wniosek dowodowy pozwanej. Na rozprawie apelacyjnej złożyła nadto oświadczenie G. P., w którym ta stwierdziła, że nie upoważniła nikogo do głosowania w jej imieniu.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Podtrzymaną w apelacji tezę, że w czasie indywidualnego zbierania głosów członkowie pozwanej Wspólnoty nie mieli możliwości zapoznania się z treścią projektu uchwały, rozumieć należy jako zarzut wadliwości poczynionych w sprawie ustaleń. Zarzut ten chybiony jest o tyle, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dawał Sądowi Okręgowemu podstawy do ustalenia, że wraz z przedstawianą do podpisów listą do głosowania zbierający podpisy członkowie zarządu pozwanej okazywali projekt uchwały, powódka natomiast nie udowodniła okoliczności przeciwnej. W szczególności dowodu na tę okoliczność nie stanowi odrębny zapisek powódki na potwierdzeniu odbioru uchwały, zawierający zapytanie o przyczyny podpisywania mandatu do uchwały bez jej tekstu, świadczyć on bowiem może jedynie o przeświadczeniu powódki, że tekst ten nie był głosującym przedstawiany. Podobnie zresztą żadnego znaczenia dla skutecznego kwestionowania przez skarżącą ustalenia o podaniu do wiadomości głosujących tekstu uchwały nie ma odrębny zapisek świadka K. N., składając zeznanie wyjaśnił on bowiem, że w głosowaniu nie brał udziału dlatego, że go do niego nie dopuszczono, nie zaś z tej przyczyny, że nie okazano mu projektu uchwały.

Nie dopuścił się Sąd Okręgowy zarzucanej mu obrazie przepisów proceduralnych, która zdaniem skarżącej prowadzić miała do uprzywilejowania pozwanej. Istotnie, na rozprawie w dniu 25 października 2012 r. Sąd Okręgowy określił obu stronom czternastodniowy termin do powołania wszystkich twierdzeń i dowodów pod rygorem utraty prawa ich powoływania w toku dalszego postępowania, rzecz w tym jednak, że zawierające wniosek dowodowy o przesłuchanie świadka R. pismo pozwanej datowane jest na 8 listopada 2012 r., a więc na ostatni dzień owego czternastodniowego terminu, a przesłane zostało za pośrednictwem poczty. Brak koperty z odciskiem datownika uniemożliwia sprawdzenie daty nadania pisma, z okoliczności tej jednak nie można wyciągać niekorzystnych dla strony wniosków. Nade wszystko jednak należy wskazać, że nawet złożenie wniosku dowodowego po upływie wyznaczonego przez sąd terminu nie musi prowadzić automatycznie do pominięcia objętego takim wnioskiem dowodu, w każdym bowiem przypadku o tym, czy dowód taki, mimo opóźnienia w jego złożeniu, dopuścić, decyzję podejmuje sąd orzekający, a dopuszczenie dowodu zgłoszonego z opóźnieniem w żadnym wypadku nie może oznaczać uprzywilejowania którejkolwiek ze stron.

Bezzasadność zarzutów zmierzających do podważenia poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń, znajdujących oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, pozwala Sądowi Apelacyjnemu ustalenia te zaakceptować i uznać za własne.

Na tle prawidłowych ustaleń równie prawidłowo zastosował Sąd Okręgowy prawo materialne. Trafnie zwłaszcza doszedł Sąd ten do przekonania, że przy podejmowaniu skarżonej uchwały nie doszło do takich zarzucanych przez powódkę uchybień proceduralnych, które pozwalałyby uznać, że doszło do naruszenia przepisów prawa. Przebieg głosowania zgodny był z wymogami art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, a skoro proponowana uchwała uzyskała

poparcie dysponujących większością udziałów członków pozwanej Wspólnoty, została ona skutecznie i ważnie podjęta bez konieczności kontynuowania zbierania głosów. Jak słusznie przy tym zwrócił uwagę Sąd Okręgowy, niezbędna do podjęcia uchwały większość utrzymuje się nawet po odliczeniu oddanego za T. J. głosu jej córki. Tę samą uwagę poczynić należy w przypadku G. P., nawet bowiem jeśli istotnie to nie ona złożyła swój podpis na mandacie do głosowania, a uczyniła to osoba inna, która nie miała do tego upoważnienia, nadal poparcie dla uchwały przekracza 50% udziałów, wynosi bowiem 60,70%.

Na pełne podzielenie zasługują też pozostałe argumenty zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, w szczególności zaś te, że powódka nie wykazała istnienia innych przewidzianych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przesłanek, które mogłyby prowadzić do uchylenia skarżonej przez nią uchwały. Dotyczy to także czwartej z nich, czyli naruszenia w inny sposób interesu właściciela lokalu, który składa skargę. Żeby interes ów zasługiwać mógł na ochronę, musiałby istnieć obiektywnie, samo subiektywne przekonanie strony o naruszeniu jej interesu, w tym przez domniemywaną przez nią zemstę ze strony władz wspólnoty, dla udzielenia takiej ochrony nie jest bowiem wystarczające.

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