

Sygn. akt I ACa 851/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Lucyna Świdorska-Pilis
Sędziowie :	SA Tomasz Ślęzak SO del. Ewa Solecka (spr.)
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy S.

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

(...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 8 lipca 2014 r., sygn. akt I C 748/13,

oddala apelację.

IACa 851/14

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina S. wystąpiła z pozwem przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S., domagając się uchylenia uchwały nr (...).

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach :

1. oddalił powództwo,

2. zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem kosztów procesu,

3. nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Katowicach kwotę 81,25 zł tytułem kosztów sądowych.

Rozstrzygnięcie powyższe Sąd oparł na następujących ustaleniach i zważeniach :

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w S. jest tzw. wspólnotą dużą, posiadającą zarząd składający się z osób fizycznych, który wykonuje swoje obowiązki przy pomocy administratora. Administratorem tym do 30 września 2013r. była powódka, która jest również właścicielką niewyodrębnionych lokali mieszkalnych w nieruchomości przy ul. (...) w S. i posiada o, (...) udziałów w nieruchomości wspólnej.

Ponieważ właściciele lokali pozwanej Wspólnoty uznali, że powódka nie wywiązuje się należycie ze swych obowiązków, w dniu 17.06.2013 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów przez członków zarządu, podjęli uchwałę nr (...), zgodnie z którą powołali nowego zarządcę Wspólnoty tj. Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w C., a wykonanie tej uchwały powierzyli zarządowi Wspólnoty. Głosowanie nad uchwałą odbyło się według zasady, że na 1 właściciela przypada 1 głos. Żądanie, aby głosowanie nad w/w uchwałą odbyło się w ten sposób, zostało zgłoszone przez członków Wspólnoty pisemnie, jednocześnie z głosowaniem nad zaskarżoną uchwałą. Na 16 właścicieli oddanych zostało 10 głosów za uchwałą, głosów przeciwnych nie było, 1 głos był wstrzymujący się.

Sąd Okręgowy wskazał, powołując się na treść art. 25 ustawy o własności lokali, że w orzecznictwie utrwalil się pogląd, iż zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Wobec posiadania przez powódkę większości udziałów w nieruchomości wspólnej, istniały przesłanki określone w art. 23 ust. 2 a u.w.l. do wprowadzenia głosowania tym sposobem nad zaskarżoną uchwałą, a w żądaniu jego wprowadzenia materia, której głosowanie miało dotyczyć została dokładnie wskazana. W świetle zeznań przesłuchanych w sprawie świadków nie ulega również wątpliwości, że właściciele wyodrębnionych lokali znali treść zaskarżonej uchwały i doskonale wiedzieli czego głosowanie dotyczy. Ich stanowisko odnośnie zmiany dotychczasowego administratora było jednoznaczne. Dlatego w sytuacji, kiedy za zaskarżoną uchwałą głosowała większość współwłaścicieli (nie liczona większością udziałów) nie ma żadnych przekonujących podstaw do wnioskowania, że wskazywane przez powódkę uchybienie formalne, miało znaczenie dla treści uchwały tj. spowodowało, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy jednego spośród właścicieli lokali. Nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności, albo wręcz do paraliżu ich czynności, w tym przypadku z uwagi na posiadanie przez powódkę większości udziałów w nieruchomości wspólnej. Istotne jest jednak to, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu, osiągnięty został cel, którego realizacji one służą. W niniejszej sprawie cel regulacji zawartej w art. 23 ust. 2a u.w.l., czyli zapewnienie realnego wpływu na zarządzanie nieruchomością mniejszości właścicieli, został osiągnięty, chociaż zgłoszenie żądania głosowania nad zaskarżoną uchwałą według zasady, że na 1 właściciela przypada 1 głos, nie w pełni odpowiadało wymogom formalnym.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności oraz treść powołanych przepisów, Sąd Okręgowy uznał, że nie zachodzą podstawy do uchylenia zaskarżonej uchwały nr (...) określone w art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 kpc i art. 113 ust. 1 uksc.

Powódka wniosła apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 23 ust.2 a ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez jego niewłaściwe zastosowanie i błędne przyjęcie, iż zmiana sposobu głosowania nie miała wpływu na treść przedmiotowej uchwały pozwanej Wspólnoty nr (...).

Mając powyższe na względzie, powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości przez uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S..

Odpowiedź na apelację wniesiona przez pozwaną została zwrócona na mocy art.132§1 kpc.

Sąd Apelacyjny zważył :

Apelacja była niezasadna.

W orzecznictwie zgodnie przyjmuje się, że przepisy ustawy o własności lokali natury proceduralnej mogą być podstawą uchylenia uchwały właścicieli lokali tylko w sytuacji kiedy zostanie wykazane, że ich naruszenie miało znaczenie dla treści uchwały tj. spowodowało, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy jednego spośród właścicieli lokali (vide- wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r.,IV CKN 1351/00, OSNC 2004/3/40,LEX nr 78607, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r.,I ACa 589/06, LEX nr 271385 i inn.)

Skarżąca powoływała się na fakt, iż głosowanie nad przyjęciem zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos oraz nad projektem przedmiotowej uchwały nr (...) miało miejsce równocześnie, podczas indywidualnego zbierania głosów podnosząc, że to naruszenie art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali miało wpływ na wynik głosowania nad ową uchwałą. Niewątpliwie prawidłowa kolejności działań winna być taka, iż uchwała w przedmiocie sposobu liczenia większości głosów (według udziałów, czy według zasady że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos) powinna była zostać podjęta przed przystąpieniem do głosowania nad uchwałą nr (...).

Sąd pierwszej instancji prawidłowo uznał, że poddanie pod głosowanie jednocześnie obu wymienionych uchwał stanowiło uchybienie formalne. Prawidłowy był także dalszy wniosek Sądu Okręgowego, że stwierdzone naruszenie normy proceduralnej nie miało wpływu ani na treść zaskarżonej uchwały, ani na wynik głosowania nad nią i nie spowodowało zaistnienia żadnej z przesłanek z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali do uchylenia tej uchwały przez Sąd. Na pełne podzielenie zasługują wywody tego Sądu o tym, że nadmierny formalizm w stosowaniu przepisów ustawy o własności lokali jest niewskazany, gdyż może powodować unicestwienie celu, którego realizacji mają one służyć, czyli zapewnienia właścicielom sprawnego, zgodnego z wolą większości, prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Taka wykładnia i sposób interpretacji przepisów wymienionej ustawy wskazywana jest w judykaturze i doktrynie jako prawidłowa i pożądana. Sąd pierwszej instancji powołał się w tym zakresie na adekwatnie dobrane orzecznictwo sądowe.

Bezpodstawny był zarzut apelującej, jakoby w rzeczywistości nie doszło do zmiany trybu głosowania nad sporną uchwałą nr (...), lecz do zmiany sposobu liczenia oddanych głosów, nie przewidzianego w ustawie. Tego rodzaju argument opiera się na nieuprawnionej interpretacji literalnej; wskazać należy, że art.23 ust. 2 ustawy o własności lokali stwierdza, iż uchwały Wspólnoty zapadają większością głosów, a następnie reguluje właśnie kwestię liczenia tej większości („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”).

Apelująca nie przedstawiła argumentów, które mogłyby skutecznie podważyć ocenę Sądu pierwszej instancji, że przedmiotowe uchybienie proceduralne nie miało wpływu na treść zaskarżonej uchwały. Uzasadnienie tej kwestii przedstawione w motywach zaskarżonego wyroku Sąd Apelacyjny w pełni podziela, co czyni zbędnym jego powtarzanie. Z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków - członków pozwanej Wspólnoty wynika, że byli oni zdeterminowani, by zmienić zarządcę, gdyż z poprzedniego nie byli zadowoleni. Nie sposób wskazać przekonującego argumentu, z którego można by wyprowadzić wniosek, że gdyby tryb głosowania był inny (według udziałów), to właściciele głosowaliby inaczej w sprawie uchwały nr (...), niż to uczynili. Zaskarżona uchwała wiernie odzwierciedla wolę większości właścicieli; wynika to z wyniku głosowania (10 głosów za, żadnego przeciw, jeden wstrzymujący się – k.99) i zeznań świadków D. W., A. W., Z. B., L. B., N. C., H. K., K. N.. Skoro zaś powódka nie wykazała, aby uchwała ta

była sprzeczna z umową właścicieli lokali, naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszała interesy powódki, to fakt, że uchwała realizuje wolę właścicieli ma priorytetowe znaczenie przy jej ocenie w kontekście wykładni celowościowej przepisów ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Wbrew zarzutowi apelacji, uchwała o zmianie sposobu głosowania dokładnie określała, głosowania nad jaką uchwałą zmiana ma dotyczyć. Mimo, iż właściciele oddawali w formie pisemnej kolejno głos w sprawie pierwszej uchwały (w trybie art.23 ust.2 ustawy) i drugiej uchwały (nr (...)), to jednak każde z tych głosowań miało charakter autonomiczny. W treści uchwały podjętej z powołaniem się na art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali jednoznacznie wskazano, że właściciele „żądadą”, by głosowanie nad uchwałą nr (...) z dnia 17.6.2013 r. dotyczącą powołania nowego Zarządcy (...) odbyło się wg zasady że na jednego właściciela przypada jeden głos” (k.102 akt). Jeśli zdecydowana większość właścicieli oddała głos za wymienionym szczególnym trybem głosowania w sprawie zaskarżonej uchwały, a równocześnie poparła tę uchwałę w głosowaniu nad nią, to nie sposób obronić tezy, jakoby wynik głosowania nad uchwałą nr (...) był inny, gdyby przedmiotowe głosowania zostały przeprowadzone jedno po drugim (jak formalnie powinno być mieć miejsce), a nie w tym samym czasie.

Wobec powyższego, zaskarżony wyrok uznać należało za prawidłowy, stanowiący wynik słusznej oceny stanu faktycznego i właściwego zastosowania prawa materialnego, zaś apelacja nie mogła odnieść skutku jako niezasadna.

Sąd Apelacyjny orzekł zatem jak w sentencji, na mocy art. 385 kpc.