

Sygn. akt I ACa 388/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

| | |
|------------------|--|
| Przewodniczący : | SSA Piotr Wójtowicz |
| Sędziowie : | SA Joanna Naczyńska (spr.) SO del. Joanna Głogowska |
| Protokolant : | Anna Wieczorek |

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa R. K. i E. C.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku zaocznego Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 29 stycznia 2015 r., sygn. akt II C 723/13,

oddala apelację.

| | | |
|---------------------------|---------------------|----------------------|
| SSO del. Joanna Głogowska | SSA Piotr Wójtowicz | SSA Joanna Naczyńska |
|---------------------------|---------------------|----------------------|

| | | |
|--|--|--|
| | | |
|--|--|--|

Sygn. akt I ACa 388/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem zaocznym z 29. stycznia 2015r. Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił powództwo R. K. i E. C. wniesione przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. o uchylenie uchwały nr (...) z 9. września 2013r. w sprawie powierzenia utrzymania czystości i porządku zewnętrznemu podmiotowi.

Rozstrzygnięcie to Sąd Okręgowy podjął po ustaleniu, iż powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, jako współwłaściciele – każdy w 1/3 udziału w prawie własności do lokali mieszkalnych nr (...) oraz do lokalu użytkowego nr (...) położonych w budynku przy ul. (...) w K.. Oprócz powodów współwłaścicielem w 1/3 wyżej tych lokali jest R. C.. Do października 2013r. w pozwanej Wspólnocie obowiązywał szczegółowy regulamin obejmujący harmonogram czynności porządkowych mających na celu utrzymanie czystości, które to czynności zostały przyporządkowane właścicielom poszczególnych lokali. W związku z konfliktami pomiędzy właścicielami na tle wywiązywania się z obowiązków w zakresie sprzątnięcia, zarząd zaproponował właścicielom lokali podjęcie uchwały w przedmiocie zlecenia utrzymania czystości wraz z odśnieżaniem wyspecjalizowanemu podmiotowi zewnętrznemu, szacując koszt tego zlecenia na 130zł brutto. Powódka, w piśmie z 30 sierpnia 2013r. zaproponowała nowy szczegółowy harmonogram rozkładu obowiązków w zakresie utrzymania czystości przez poszczególnych właścicieli lokali, a w piśmie z 18 września 2013r. zawarła swoje uwagi do zapisów regulaminu porządkowego. W dniu 9 września 2013r. Wspólnota na podstawie art. 22 ust. 2 oraz 23 ustawy z 24. czerwca 1994r. o własności lokali podjęła uchwałę nr(...) w sprawie powierzenia zewnętrznemu podmiotowi, od 1 października 2013r. utrzymania czystości i porządku, ustalając wysokość zaliczkowych opłat na koszty eksploatacji na 0,85zł za 1 m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami do niego przynależnymi. Uchwała ta podjęta została w trybie indywidualnego zbierania głosów wedle reguły jeden właściciel – jeden głos, wprowadzonej na żądanie właścicieli posiadających łącznie co najmniej 20% udziałów. Za podjęciem przedmiotowej uchwały zagłosowali trzej właściciele lokali: K. K., M. K. oraz O. B.. Przeciwno podjęciu niniejszej uchwały głosowała M. O.. Uchwała ta nie została przedłożona powodom pod głosowanie, co pozwana uzasadniła tym, że ujawnienie powodów jako współwłaścicieli lokali w księgach wieczystych nastąpiło już po przeprowadzeniu głosowania nad uchwałą nr (...). W dniu 1 października 2013r. pozwana zawarła z firmą sprzątajacobudowlaną (...) umowę o świadczenie usług utrzymania czystości. Umowa ta określała zakres obowiązków wykonawcy i jego wynagrodzenie miesięcznego brutto w kwocie 130 zł. Powódka w mailu z 2. października 2013r. poinformowała pozwaną, iż nie życzy sobie przeprowadzania usług sprzątnięcia na jej rzecz i zażądała, by w harmonogramie prac dla firmy sprzątajacej uwzględnić wyłącznie czynności porządkowe obciążające właścicieli lokali nr (...). Jednocześnie wyraziła zamiar kontynuowania czynności porządkowych osobiście według harmonogramu, przypadających na współwłaścicieli lokali nr (...).

Sąd Okręgowy stwierdził, iż podstawą rozstrzygnięcia o żądaniu powodów jest art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000r., nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: u.o w.l.), który stanowi, że 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 lub w inny sposób narusza jego interesy.

Odnosząc się do zarzutu niezgodności zaskarżonej uchwały z prawem, wywodzonego z faktu pozbawienia powodów prawa do głosowania nad zaskarżoną uchwałą, Sąd Okręgowy zauważył, iż zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko w wypadku, gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na treść tej uchwały. Podkreślił, iż nieprawidłowości, które wystąpiły w toku indywidualnego zbierania głosów, pozostają bez wpływu na zdolność właścicieli do powzięcia uchwały. Stwierdził, że uchybienie polegające na pominięciu w głosowaniu w drodze indywidualnego zbierania głosów nad zaskarżoną uchwałą powodów, nie mogło mieć wpływu na treść uchwały, ponieważ na żądanie właścicieli posiadających łącznie co najmniej 20% udziałów wprowadzono głosowanie wedle reguły jeden właściciel – jeden głos i za podjęciem zaskarżonej uchwały głosowało 3 właściciele, zaś jeden właściciel oddał głos przeciw. Zatem głos powodów nie zmieniłby wyniku głosowania, a w konsekwencji nie wpłynęłyby na treść podjętej uchwały.

Odnosząc się do zarzutu, że uchwała nr (...) jest niezgodna z prawem, ponieważ wprowadza zmiany sposobu finansowania wydatków pozwanej Wspólnoty w trakcie roku rozliczeniowego, Sąd Okręgowy podkreślił, iż obowiązujące przepisy nie wprowadzają takiego zakazu. Zauważył, iż art. 30 u.o w. l. wprowadza obowiązek zwołania corocznego zgromadzenia członków Wspólnoty w zakresie podjęcia uchwał, których przedmiotem są kategorie spraw szczegółowo wyliczone w tym przepisie. Niemniej nie zmienia to faktu, iż w razie potrzeby – wynikającej z okoliczności

konkretnego przypadku – w każdym czasie mogą zostać podjęte uchwały mające na celu uregulowanie bieżących spraw wspólnoty. Taka zaś potrzeba z uwagi na konflikt pomiędzy właścicielami zachodziła.

Natomiast rozważając, czy zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, Sąd Okręgowy przyjął, iż w świetle konfliktów powstałych pomiędzy właścicielami poszczególnych lokali na tle wykonywania prac określonych w harmonogramie i regulaminie, jedynym możliwym rozwiązaniem było powierzenie obowiązków w zakresie utrzymania czystości i porządku podmiotowi zewnętrznemu. Wywiązywanie się z obowiązków porządkowych przez poszczególnych właścicieli lokali na przestrzeni blisko dwóch lat przed podjęciem zaskarżonej uchwały było zarzewiem konfliktu między członkami Wspólnoty i nie rozwiązywało problemu utrzymania porządku na nieruchomości wspólnej. W tej sytuacji, zaskarżona uchwała nie tylko nie naruszała zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, co wręcz stanowiła środek realizacji tychże zasad. Nie dopatrywał się Sąd Okręgowy także podstaw przyjęcia, by zaskarżona uchwała naruszała interesy właścicieli lokalu. Podkreślił, iż nie prowadzi ona do uzyskania korzyści przez niektórych członków pozwanej Wspólnoty, kosztem innych członków. Podjęta została w interesie wszystkich współwłaścicieli i zmierza ona do określenia sposobu utrzymania czystości i porządku na nieruchomości wspólnej w sposób uwzględniający potrzeby ogółu właścicieli. Nadto wprowadza jednolite zasady w odniesieniu do każdego z właścicieli lokali i nakłada obowiązek ponoszenia jednakowych opłat zaliczkowych na koszty eksploatacji.

Nadto, Sąd Okręgowy stwierdził, iż zarzuty powodów zmierzające do wykazania sprzeczności postanowień umowy zawartej z podmiotem zewnętrznym z harmonogramem prac porządkowych i z uchwałą nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia kwestii zgodności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesami właścicieli poszczególnych lokali. Przyjął, iż poza sferą badania zaskarżonej uchwały z punktu widzenia przesłanek określonych w art. 25 u.o w.l. pozostają też argumenty co do braku należytej reprezentacji pozwanej przy podpisaniu umowy o świadczenie usług czystości w wyniku jednoosobowej reprezentacji pozwanej, ponieważ nie są one związane z kwestią ważności zaskarżonej uchwały oraz, że kwestie te mogą być rozpatrywane jedynie w kontekście ważności zawartej umowy.

Apelację od wyroku wniosła powódka, domagając się jego zmiany przez uwzględnienie powództwa w całości, a alternatywnie uchylecia wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Wnosiła także o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje. Zarzuciła, iż zaskarżony wyrok narusza przepisy prawa, a w szczególności art. 227 k.p.c. w zw. z art. 25 u.o w.l. oraz art. 233 k.p.c. Wywodziła, iż Sąd Okręgowy nie dość wnikliwie rozważył zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, o czym świadczy to, że przyjął, iż w pozwanej Wspólnocie obowiązywał harmonogram prac porządkowych przyjęty uchwałą nr (...) z 21 marca 2013r., podczas gdy uchwała ta nie została podjęta z uwagi na śmierć członka zarządu, w związku z czym obowiązywał harmonogram przyjęty uchwałą nr (...) z 13 kwietnia 2012r. Podkreśliła, iż wywiązywała się ze świadczenia prac porządkowych, zgodnie z harmonogramem. A jej dotychczasowa postawa i solidność stanowi gwarancję dalszego wykonywania tychże prac porządkowych. Podniosła, iż zaskarżona uchwała została podjęta z chęci ukarania jej przez pozostałych właścicieli, m.in. za: ujawnienie niezgodności w treści dokumentów przekazanych przez jednego z właścicieli, skutkujących odpowiedzialnością karną skarbową; sprzeciw przeciwko żądaniu ocieplenia mieszkania członka zarządu od strony strychu na koszt wspólnoty; brak aprobaty przeciwko niesegregowaniu odpadów komunalnych i sprzeciw przeciwko przeprowadzeniu rozgraniczenia na koszt Wspólnoty, z powodu wady prawnej aktu notarialnego. Podkreśliła, iż dla rozwiązania konfliktu wystarczy dobra wola, której po stronie pozwanej brak. Powołując się na wyrok karny oświadczyła, iż twierdzenia trzech właścicieli pozwanej nie są wiarygodne.

Pozwana nie odniosła się do apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie były prawidłowe i znajdowały potwierdzenie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Podejmując je Sąd Okręgowy nie naruszył w żadnej mierze przepisów procesowych, w tym art. 233 §1 k.p.c., jako że nie przekroczył zasad

swobodnej oceny dowodów, ani też nie naruszył zasad logiki i doświadczenia życiowego. Stąd też ustalenia te Sąd Odwoławczy podzielił i przyjął za własne, dzieląc też w pełni ich ocenę prawną.

W szczególności, dla rozstrzygnięcia nie miało znaczenia, który harmonogram czynności sprzątnia, przyporządkowanych poszczególnym właścicielom lokali obowiązywał w dacie podjęcia zaskarżonej uchwały, czy przyjęty w uchwałą z 2012r., czy w uchwałą z 2013r. Sąd Okręgowy nie badał tej kwestii. Natomiast istotnym był, niekwestionowany w sprawie fakt, iż nieprzestrzeganie harmonogramów i niewywiązywanie się z obowiązków w zakresie utrzymywania czystości i porządku przez niektórych właścicieli było źródłem długotrwałego konfliktu pomiędzy członkami Wspólnoty. W celu zlikwidowania źródła tego konfliktu, nawet przy przyjęciu (co nie zostało zakwestionowane), że powódka sumiennie i rzetelnie wywiązywała się z obowiązków w przypadających na nią terminach, inicjatywa zarządu pozwanej co do powierzenia obowiązków w zakresie utrzymania czystości i porządku w nieruchomości wspólnej była uprawniona. Uchwała w tej materii została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, według reguły jeden właściciel - jeden głos i w świetle regulacji art. 23 ust. 1, 2 i 2a u.o w.l. była ważna, choć w kategoriach nieprawidłowości należy postrzegać brak przedłożenia uchwały pod głosowanie powodom. Sąd Okręgowy trafnie przyjął, iż decydujący był materialnoprawny skutek woli większości właścicieli wyrażonej w głosowaniu. Skoro, gdyby nawet powodowie głosowali przeciw podjęciu uchwały, zostałaby ona przyjęta (jako współwłaścicielom w częściach ułamkowych przysługiwał im tylko jeden głos), zatem zarzut pominięcia powodów w głosowaniu, nie jest w stanie wzruszyć woli większości właścicieli lokali tworzących wspólnotę.

Trafnie też Sąd Okręgowy stwierdził, iż obowiązujące przepisy nie zakazują podjęcia uchwały w sprawie powierzenia obowiązków związanych z utrzymaniem czystości i porządku w nieruchomości wspólnej w czasie roku rozrachunkowego. Uchwałę w tej materii właściciele lokali tworzących Wspólnotę są zobligowani podjąć, gdy zaistnieje taka potrzeba, zaś wykazany w sprawie długotrwały, nie gasnący konflikt między właścicielami lokali tworzących pozwaną Wspólnotę taką potrzebę w pełni uzasadniał. Potrzeby tej w żadnym zakresie nie mógł zniwelować fakt wywiązywania się przez powódkę z obowiązków utrzymywania czystości i porządku w nieruchomości wspólnej w przypadających na nią terminach, nawet w sytuacji, gdy powódka sumiennie, rzetelnie i lepiej z tych obowiązków wywiązywała się niż podmiot zewnętrzny. Fakt ten nie rozwiązywał bowiem konfliktu i nie prowadził do realizowania obowiązków przez właścicieli pozostałych lokali. O zasadach utrzymywania czystości i porządku decyduje wola właścicieli lokali, a w rozpatrywanym wypadku wola większości właścicieli. Skoro za powierzeniem sprzątnia podmiotowi zewnętrznemu zagłosowała większość właścicieli, powodowie muszą się ich decyzji podporządkować. Sąd nie jest władny zwolnić powodów od wnoszenia zaliczek na koszty utrzymania czystości i porządku wynikających z uchwały na rzecz osobistego dbania o porządek, według harmonogramu, a utrzymać uchwałę w mocy w stosunku do pozostałych właścicieli lokali. Brak jest ku temu podstaw prawnych. Nadto, nie sposób w świetle poczynionych w sprawie ustaleń przyjąć, by zaskarżona uchwała była środkiem retorsji wobec powódki, ani też oceniać wiarygodności zeznań, względnie oświadczeń właścicieli pozostałych lokali, skoro żaden z nich nie składał w sprawie zeznań, ani oświadczeń. Zasadnie też Sąd Okręgowy nie oceniał zarzutów powódki odnoszących się do treści umowy zawartej przez pozwaną z podmiotem zewnętrznym i zakresu faktycznego wykonywania przez ten podmiot tej umowy. Kwestie te nie dotyczą treści zaskarżonej uchwały, ani trybu jej podjęcia, w związku z czym nie podlegają kognicji Sądu w sprawie o uchylene uchwały.

Podsumowując, zaskarżona uchwała nie jest niezgodna z przepisami prawa, ani z umową właścicieli lokali. Ponadto, nie narusza w żaden sposób interesów strony powodowej, w tym nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Została ona podjęta w interesie wszystkich właścicieli lokali i dla żadnego z nich (również dla powodów) nie krzywdząca, jako że obciąża ona wszystkich właścicieli kosztami utrzymania czystości i porządku w nieruchomości wspólnej, proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej. Z tych to też przyczyn, Sąd Apelacyjny uznał, iż zarzuty apelacji nie są w stanie wzruszyć trafności zaskarżonego wyroku, a konkluzja ta legły u podstaw oddalenia apelacji - w oparciu o art. 385 k.p.c., jako bezzasadnej.

SSO Joanna Głogowska SSA Piotr Wójtowicz SSA Joanna Naczyńska