

Sygn. akt I ACa 789/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

|                  |   |
|------------------|---|
| Przewodniczący : | SSA Elżbieta Karpeta (spr.)                           |
| Sędziowie :      | SA Lucyna Świdarska-Pilis<br>SO del. Tomasz Tatarczyk |
| Protokolant :    | Małgorzata Korszun                                    |

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy (...)

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Bielsku-Białej

z dnia 28 maja 2015 r., sygn. akt I C 485/14,

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1) uchyla uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B.:

a) z dnia 1 października 2014 roku w sprawie zawarcia w imieniu Wspólnoty umowy o zarządzanie oraz ustalenia wynagrodzenia dla zarządcy,

b) z dnia 1 października 2014 roku w sprawie głosowania uchwał Wspólnoty drogą elektroniczną,

c) z dnia 21 października 2014 roku w sprawie zlecenia sprzątnięcia w budynku Wspólnoty,

d) z dnia 21 października 2014 roku w sprawie powołania osoby z uprawnieniami budowlanymi,

e) z dnia 21 października 2014 roku w sprawie powołania nowego zarządu Wspólnoty;

2) nie obciąża pozwanej kosztami procesu;

II. nie obciąża pozwanej kosztami postępowania apelacyjnego.

|                           |                      |                            |
|---------------------------|----------------------|----------------------------|
| SSO del. Tomasz Tatarczyk | SSA Elżbieta Karpeta | SSA Lucyna Świdowska-Pilis |
|---------------------------|----------------------|----------------------------|

Sygn. akt I ACa 789/15

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 maja 2015r. Sąd Okręgowy w Bielsku – Białej oddalił powództwo Gminy (...) o uchylenie pięciu uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w B.:

- 1) z dnia 1 października 2014 r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty do zawarcia w imieniu Wspólnoty umowy o zarządzanie z dniem 1 października 2014 r., dotyczącej wyboru nowego zarządcy nieruchomości oraz ustalenie wynagrodzenia dla zarządcy nieruchomości wspólnej,
- 2) z dnia 1 października 2014 r. w sprawie głosowania uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej drogą elektroniczną,
- 3) z dnia 21 października 2014 r. dotyczącej zlecenia sprzątnięcia w budynku Wspólnoty firmie (...),
- 4) z dnia 21 października 2014 r. dotyczącej powołania osoby z uprawnieniami budowlanymi w celu analizy kosztorysu przedstawionego przez (...), dokonanie dodatkowego obmiaru dachu oraz dotyczącej finansowania zapłaty na rzecz (...),
- 5) z dnia 21 października 2014 r. w sprawie powołania nowego zarządu w osobach M. L. oraz D. Ł...

Stan faktyczny będący podstawą rozstrzygnięcia był między stronami bezsporny i przedstawiał się następująco.

W nieruchomości przy ul. (...) w B. znajduje się 18 lokali, z czego wyodrębnionych zostało 14. Powódka Gmina (...) jest właścicielem 4 lokali, a jej udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...).

W dniu 1 października 2014 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w B. rozwiązała umowę o zarządzanie nieruchomością, która dotychczas łączyła ją ze spółką (...) Według treści oświadczenia o rozwiązaniu umowy nastąpić to miało ze skutkiem na 30 września 2014 r. z jednoczesnym unieważnieniem wszystkich pełnomocnictw udzielonych na czas obowiązywania umowy. Przyczyną takiego oświadczenia było nienależyte wykonywanie swoich obowiązków przez (...) Sp. z o.o.

W dniu 1 października 2014 r. Wspólnota podjęła uchwałę w trybie indywidualnego zbierania głosów w sprawie głosowania uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej drogą elektroniczną, ustalając, że głosowanie jej uchwał może odbywać się drogą elektroniczną i każdy właściciel może zagłosować w ciągu 72 godzin od momentu rozpoczęcia głosowania. Za uchwałą głosowali właściciele posiadający łącznie 69,2% udziałów w nieruchomości wspólnej, nie oddano głosów „przeciw”, a nie wzięli udziału w głosowaniu właściciele posiadający udziały w wysokości łącznie 30,8%.

W dniu 1 października 2014 r. Wspólnota podjęła także w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty do zawarcia w imieniu Wspólnoty umowy o zarządzanie z dniem 1 października 2014 r., udzielając Zarządowi tego pełnomocnictwa i zlecając zarządzanie nieruchomością wspólną firmie (...) z kwotą wynagrodzenia 0,60 zł brutto za m<sup>2</sup> miesięcznie. Za uchwałą głosowali właściciele posiadający łącznie 69,2% udziałów w nieruchomości wspólnej, nie oddano głosów „przeciw”, a nie wzięli udziału w głosowaniu właściciele posiadający udziały w wysokości łącznie 30,8%.

W dniu 3 października 2014 r. Wspólnota zawarła z K. W. prowadzącą działalność pod nazwą (...) umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną.

Powódka nie została powiadomiona o głosowaniu, nie otrzymała kart do indywidualnego głosowania nad uchwałami z dnia 1 października 2014 r. Pismem z dnia 9 października 2014 r. powódka wezwała zarząd Wspólnoty do przesłania uchwał w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną firmie (...) Sp. z o.o. oraz wyboru nowego zarządcy i ustalenia jego wynagrodzenia. Odpisy uchwał z 1 października 2014r. w realizacji wniosku z 9 października 2014r. doręczono powódce dnia 20 października 2014r.

O zebraniu członków Wspólnoty w dniu 21 października 2014 r. powódka została poinformowana w dniu 20 października 2014 r. Dlatego jej przedstawiciel nie był obecny na zebraniu. Nie otrzymała także kart do indywidualnego głosowania nad uchwałami.

Proponowany porządek zebrania właścicieli w dniu 21 października 2014 r. obejmował wybór zarządu oraz wolne wnioski w przypadku konieczności podjęcia uchwał.

W trakcie zebrania członków Wspólnoty w dniu 21 października 2014 r. pismami z dnia 21 października 2014 r. osoby wchodzące w skład dotychczasowego zarządu Wspólnoty K. R. i A. M. zrezygnowały z tej funkcji. Ponadto na zabranie w dniu 21 października 2014 r. Wspólnota podjęła uchwałę o odwołaniu dotychczasowego zarządu, a następnie uchwałę w sprawie powołania nowego zarządu powołując na członków zarządu M. L. i D. Ł.. Za tymi uchwałami głosowali właściciele posiadający łącznie 69,2% udziałów w nieruchomości wspólnej, nie oddano głosów „przeciw”, a nie wzięli udziału w głosowaniu właściciele posiadający udziały w wysokości łącznie 30,8%.

Z uwagi na wygaśnięcie 1 października 2014 r. umowy o wykonywanie usług sprzątnięcia na zebraniu z dnia 21 października 2014 r. poddana pod głosowanie została również oferta na sprzątnięcie, w wyniku którego Wspólnota podjęła uchwałę w sprawie powierzenia sprzątnięcia (wraz z odśnieżaniem dwa razy w tygodniu dojścia do klatek wzdłuż budynku) firmie (...) za kwotę 300 zł brutto miesięcznie. Za uchwałą głosowali właściciele posiadający łącznie 57,6% udziałów w nieruchomości wspólnej, nie oddano głosów „przeciw”, a nie wzięli udziału w głosowaniu właściciele posiadający udziały w wysokości łącznie 42,4%.

Jednocześnie na zebraniu w dniu 21 października 2014 r. właściciele wyrazili zgodę na powołanie osoby z uprawnieniami budowlanymi w celu analizy kosztorysu przedstawionego przez (...), dokonania dodatkowego obmiaru dachu oraz dokonania analizy jakości wykonanych przez (...) prac remontowych dachu.

W dniu 31 października 2014 r. powódka została poinformowana o rezygnacji K. R. i A. M. z funkcji członków zarządu i wyborze nowego zarządu, zleceniu sprzątnięcia budynku firmie (...), powołaniu osoby z uprawnieniami budowlanymi w celu analizy kosztorysu przedstawionego przez (...) i dokonania pomiaru dachu.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd Okręgowy przytoczył brzmienie art.25 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym 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 wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Uznał Sąd Okręgowy, że zarzut powódki dotyczący braku jej udziału w głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 1 października 2014 r. oraz wadliwego zawiadomienia o zebraniu w dniu 21 października 2014 r. nie może odnieść skutku w okolicznościach niniejszej sprawy. Wskazał, że chociaż zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o własności lokali o zebraniu właścicieli każdy właściciel lokalu powinien być zawiadomiony na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania, to jednak wskazana ustawa nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków Wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Dopiero wykazanie, że niezawiadomienie członka Wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli, może stanowić podstawę uchylecia przez sąd uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść. Wyprowadzenie z art. 32

ust. 1 ustawy o własności lokali bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały z powodu wadliwego zawiadomienia członka wspólnoty jest nieuzasadnione, a nawet mogłoby źle służyć wspólnotom mieszkaniowym w razie konfliktu interesów, uniemożliwiając im sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną. Powołał się Sąd Okręgowy w tym względzie na stanowisko zajęte w wyroku Sądu Najwyższego z 5 listopada 2011 r., IV CSK 664/10 i w wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 31 stycznia 2013 r., I ACa 1380/12. Uznał Sąd zatem, że wadliwość w dokonaniu zawiadomień o zebraniu powodowej Gminy mogłaby stanowić podstawę do uchylenia uchwał, gdyby wynikała z tego nieobecność przedstawiciela Gminy (...) na zebraniach właścicieli lokali skutkowałą podjęciem uchwały o treści innej niż ta, która mogłaby zapasć w przypadku obecności powódki. Sytuacja taka zachodziłaby, gdyby obecność na zebraniu przedstawiciela Gminy mogłaby prowadzić do podjęcia uchwały o odmiennej treści niż ta, która zapadła. W szczególności mogłoby to mieć miejsce, gdyby wielkość udziału powódki w części wspólnej nieruchomości była większa niż łączne udziały członków Wspólnoty głosujących za daną uchwałą. Okoliczność taką jednak nie wystąpiła. Wysokość udziału powódki w części wspólnej nieruchomości wynosi bowiem 198/1000 (19,8%), a udziały właścicieli lokali, którzy głosowali za zaskarżonymi uchwałami wynosiły łącznie 69,2%, z wyjątkiem uchwały w sprawie powierzenia sprzątnia firmie (...), gdzie głosów „za” oddano 57,6%. Oznacza to, że w przypadku każdej uchwały obecność przedstawiciela Gminy i oddanie głosu nie mogłoby mieć wpływu na treść podjętych uchwał.

Przytoczył również Sąd Okręgowy brzmienie art. 23 ust. 1. ustawy o własności lokali, zgodnie z którym uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Odnosząc tę regulację do okoliczności niniejszej sprawy wskazał Sąd Okręgowy, że niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 23 ust 3 u.w) nie ma wpływu na skuteczność uchwały, gdyż w tym trybie uchwała zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu większości. (vide :wyrok SN IV CK 543/03 OSNC 7-8 poz. 132).

Reasumując, niezawiadomienie prawidłowe powódki o zebraniu członków Wspólnoty w dniu 21 października 2014 r. oraz niedostarczenie powódce kart do głosowania nad uchwałami z dnia 1 października 2014 r. nie miało wpływu na treść podjętych uchwał, a tym samym nie mogło stanowić podstawy do ich uchylenia. Powódka nie wykazała tej okoliczności, który to obowiązek zgodnie z art. 6 k.c. spoczywał na niej.

Zauważył jednocześnie Sąd Okręgowy, że brak właściwego zawiadomienia członka Wspólnoty Mieszkaniowej o zebraniu stosownie do art. 32 ustawy o własności lokali stanowi naruszenie praw członka, a nagminne naruszanie tych praw w celu uniemożliwienia wzięcia udziału w zebraniu może w konsekwencji prowadzić do oceny o naruszeniu interesów tego właściciela lokalu. W niniejszej sprawie Sąd nie dopatrył się jednak zamiaru pozbawienia Gminy (...) prawa do uczestniczenia w zgromadzeniu właścicieli lokali. W szczególności świadczy o tym to, że o zebraniu w dniu 21 października 2014 r. Gmina została ostatecznie zawiadomiona, choć z opóźnieniem (dzień przed zebraniem), natomiast o zbieraniu głosów w dniu 1 października 2014 r. nie została zawiadomiona w ogóle (za właściwe zawiadomienie nie może być traktowane wywieszenie proponowanego porządku obrad na tablicy budynku Wspólnoty) istniała bowiem potrzeba szybkiego podjęcia uchwał.

Konsekwencją powyższego stanowiska było uznanie za bezzasadne podniesionych przez powódkę zarzutów związanych z wadliwym zawiadomieniem o zebraniu, oraz dotyczących nie otrzymania przez nią pisemnych kart do głosowania, co uniemożliwiło jej oddanie głosu w trybie indywidualnego zbierania głosów, a także dotyczących niemożności wypowiedzenia się w przedmiocie spraw podlegających głosowaniu.

W apelacji od tego wyroku powódka zarzucała naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 25 ustawy o własności lokali polegające na nierozpoznaniu sprawy w oparciu o przesłankę naruszenia interesu właściciela, lecz ograniczenie się do ustalenia czy zaskarżone uchwały zostały podjęte zgodnie z prawem i czy naruszają zasady prawidłowego zarządu nieruchomością. Zarzucała także naruszenie art. 27 i 32 ustawy o własności lokali, przy czym naruszenie pierwszego ze wskazanych przepisów miało polegać na jego niezastosowaniu i tym samym nieuwzględnieniu, że naruszenie prawa do współdziałania nieruchomością wspólną wynikające z tego przepisu stanowi naruszenie indywidualnego interesu powódki. Do naruszenia art. 32 ustawy o własności lokali miało

natomiast dojść poprzez jego niewłaściwą wykładnię polegającą na uznaniu zbędności zawiadomienia każdego właściciela o planowanym zebraniu oraz braku konieczności zachowania związanego z zawiadomieniem terminu. Apelująca zarzuciła także naruszenie prawa procesowego, a to art. 233 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego polegającego na pominięciu, że przy głosowaniu nad skarżonymi uchwałami doszło do głosowania za pomocą poczty elektronicznej oraz przez uznanie, że naruszenie przepisów proceduralnych nie może naruszyć interesu powódki skoro jej obecność przy głosowaniu nie mogłaby wpłynąć na wynik głosowania.

W oparciu o podniesione zarzuty domagała się apelująca zmiany wyroku przez uchylenie zaskarżonych uchwał i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja była uzasadniona.

Podkreślić należy, że powódka domagając się uchylenia wskazanych uchwał, podjętych 1 i 21 października 2014r. powoływała się na naruszenie przepisów dotyczących procedowania nad uchwałami, w szczególności na fakt niezawiadomienia jej o zamiarze podejmowania uchwał w dniu 1 października 2014r. i zbyt późne zawiadomienie jej o terminie zebrania zwołanego na dzień 21 października 2014r. Zarzuty stawiane treści podjętych uchwał miały w okolicznościach niniejszej sprawy drugorzędne znaczenie, co prawidłowo dostrzegł Sąd Okręgowy odnosząc się w pierwszym rzędzie do zarzutów stawianych trybowi podjęcia skarżonych uchwał. W tym aspekcie powołał się Sąd Okręgowy na zajmowane jednolicie w doktrynie i orzecznictwie stanowisko, że zarzuty formalne, dotyczące procedowania nad uchwałą mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Rozważając istnienie ewentualnego związku niezawiadomienia lub zbyt późnego zawiadomienia powódki o głosowaniach, skutkującego nieobecnością powódki na zebraniu i nieuczestniczeniem w głosowaniu z wynikiem głosowania nie dostrzegł Sąd Okręgowy, że odebranie powódce możliwości wypowiedzenia się w kwestii podejmowanych uchwał stanowi naruszenie podstawowej zasady funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej jaką jest podejmowanie uchwał przez ogół właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową (art. 6 ustawy o własności lokali). Sąd Apelacyjny w całej rozciągłości podziela stanowisko wyrażone w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2014r. w sprawie IV CSK 727/13, że „podejmowanie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów z ograniczeniem tylko do właścicieli oddających pozytywny głos nie może zostać uznane za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli. Tylko w razie wykazania przez pozwanego, że nie było możliwe odebranie głosów od wszystkich uprawnionych do głosowania, uzasadniony byłby wniosek, że uchwałę podjął ogół właścicieli (art. 6 u.w.l.), czyli wspólnota.” W okolicznościach niniejszej sprawy nie budziło wątpliwości istnienie wadliwości w działaniu pozwanej wspólnoty skutkującej niemożnością udziału powódki w głosowaniach nad skarżonymi uchwałami, a skoro doszło do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów art. 6 i 27 ustawy o własności lokali należało uznać, że zaskarżone uchwały są niezgodne z prawem (art. 25 ust. 1 u.w.l.) i wobec tego brak było podstaw do obciążania powódki obowiązkiem wykazania, że wadliwości miały lub mogły mieć wpływ na treść uchwały. Należy podkreślić, że podejmowanie uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów (obojętnie czy jako jedyna forma podjęcia uchwały, czy jako forma mieszana – łącznie z głosami oddanymi na zebraniu) może ograniczyć się do zebrania głosów pozwalających na uznanie, że uchwała zapadła bo został oddany ostatni głos przesądzający o uzyskaniu większości tylko wówczas, gdy właściciele lokali od których nie odebrano głosu podczas ich indywidualnego zbierania przez zarząd byli powiadomieni należycie o możliwości głosowania czy to na zebraniu, czy w drodze indywidualnego zbierania głosów. Nie można jednak uznać, że powiadomienie o planowanym podjęciu uchwał może dotrzeć tylko do tych członków wspólnoty, których głosy zapewnią wymaganą większość do uznania, że uchwała zapadła, a zawiadomienie właścicieli, których głos „i tak nic nie zmieni” jest niepotrzebne. Taka sytuacja wystąpiła w okolicznościach niniejszej sprawy, gdyż powódka nie miała możliwości wypowiedzenia się na temat planowanych, a następnie zapadłych większością głosów uchwał. Zaaprobowanie tej sytuacji przez Sąd Okręgowy, z uzasadnieniem, że powódka nie miała wymaganej większości do odmiennego przegłosowania uchwały prowadzi do naruszenia fundamentalnej zasady działalności wspólnoty mieszkaniowej, w myśl której wszyscy

właściciele mają prawo (i obowiązek) współdziałania w zarządzie wspólnotą, który realizują przede wszystkim poprzez głosowanie nad podejmowanymi przez wspólnotę uchwałami.

Nie był również uzasadniony podniesiony przez pozwaną na rozprawie apelacyjnej zarzut przekroczenia przez powódkę sześciotygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały, wynikającego z art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Powódka o uchwałach podjętych w dniu 1 października dowiedziała się 20 października 2014r., co wynika z pisma k- 16 i z zeznań świadka M. Z. złożonych na rozprawie w dniu 14 maja 2015r. i utrwalonych zapisem audiowizualnym (20 minuta nagrania), błędnie zanotowanym w adnotacji urzędowej jako wskazanie daty 2 października 2014r. Wnosząc w dniu 1 grudnia 2014r. pozew o uchylenie uchwał podjętych 1 października 2014r. powódka dochowała zatem sześciotygodniowego terminu.

Z tych względów wobec słuszności zarzutu apelacji naruszenia przepisu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez oddalenie powództwa mimo istnienia określonej tym przepisem przesłanki do uchylenia uchwał niezgodnych z prawem, należało na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienić zaskarżony wyrok i uchylić zaskarżone uchwały.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, że szczególnymi okolicznościami pozwalającymi na zastosowanie tego przepisu jest to, że powódka jako członek pozwanej Wspólnoty nie kwestionowała merytorycznej zasadności skarżonych uchwał, a przyczyną żądania ich uchylenia było przede wszystkim przyznawane przez pozwaną naruszenie prawa powódki do głosowania nad uchwałami.

SSO Tomasz Tatarczyk SSA Elżbieta Karpeta SSA Lucyna Świdarska - Pilis