

Sygn. akt I ACa 412/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Roman Sugier (spr.)
Sędziowie :	SA Lucyna Świdorska-Pilis SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska
Protokolant :	Magdalena Bezak

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ulica (...) w K.

o uchylene uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 25 stycznia 2017 r., sygn. akt II C 312/16

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) powództwo oddala,

b) nie obciąża powódki kosztami procesu;

2) nie obciąża powódki kosztami postępowania apelacyjnego.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska	SSA Roman Sugier	SSA Lucyna Świdorska-Pilis
-------------------------------------	------------------	----------------------------

Sygn. akt I ACa 412/17

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 stycznia 2017r. Sąd Okręgowy w Katowicach uchylił uchwałę nr 4 z dnia 14 marca 2016r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. przy ul. (...) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 577 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu Sąd podał, że powódka domagała się uchylenia zaskarżonej uchwały dotyczącej zgody na budowę windy, gdyż została ona przyjęta w oparciu o błędnie wyliczoną wielkość udziałów.

Ponadto powódka zarzuciła, że z kosztorysu budowy i instalacji windy wynika, iż udział w tej inwestycji uzależniony jest od kondygnacji na której znajduje się dany lokal mieszkalny, gdy zgodnie z art. 12 ust.2 ustawy o własności lokali partycypacja w tych kosztach winna wynika z wielkości posiadanych udziałów.

W ocenie powódki sprzeczne z interesem Wspólnoty jest zaciąganie kredytu na poczet budowy windy na okres 10 lat w kwocie ponad 120 000 złotych w sytuacji, gdy aktywa Wspólnoty wynoszą nieco ponad 103 000 złotych. Powódka podniosła nadto, iż nie udostępniono jej dokumentacji dotyczącej przedmiotu zaskarżonej uchwały.

Pozwana utrzymywała, że od lat stosowane jest głosowanie „jedno mieszkanie jeden głos”. Także w przypadku liczenia oddanych głosów według wielkości udziałów ujawnionych w księgach wieczystych, większość członków Wspólnoty oddała głos za uchwałą dotyczącą instalacji w budynku Wspólnoty windy. Partycypacja w kosztach z tym związanych uzależniona jest od wielkości korzyści uzyskiwanych z korzystania z windy, które są tym wyższe o ile dany lokal usytuowany jest na wyższej kondygnacji.

Pozwana podkreśliła, iż inwestycja, której dotyczy kwestionowana uchwała to zaledwie 2 % wartości nieruchomości a rozłożenie kredytu na raty spowoduje, iż miesięczne obciążenie Wspólnoty budową będzie wynosiło 1 200 złotych.

Członkowie Wspólnoty będą w 30 % partycypować w jej obciążeniach z tytułu kredytu zaciągniętego na poczet budowy windy. W pozostałej części kwoty te zostaną pokryte z funduszu remontowego.

Sąd Okręgowy w Katowicach poczynił następujące ustalenia faktyczne.

Powódka od 2014r. jest członkiem pozwanej Wspólnoty jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...).

Powódka została zawiadomiona o zebraniu członków Wspólnoty wyznaczonym na dzień 14 marca 2016r., na którym miała być omawiana m.in. kwestia dotycząca budowy windy. Otrzymała rysunki techniczne dotyczące jej usytuowania oraz informację dotyczącą kosztów budowy i ich podziału.

Przekazała je swojemu pełnomocnikowi J. B., która brała udział w zebraniu. Zarządca zwołujący zebranie nie sprawdził jak się kształtuje wielkość udziałów przysługujących poszczególnym członkom Wspólnoty. Posługiwał się w tym zakresie zestawieniem udziałów przekazanych mu wiele lat wcześniej przez dewelopera. Pozwana Wspólnota składa się z 23 lokali w tym 18 lokali mieszkalnych i 5 lokali użytkowych- garaży.

Udział powódki wynosi 0, (...), natomiast na zebraniu przyjęto w czasie głosowania, iż jest on równy 0, (...).

W trakcie zebrania posłużono się listą członków Wspólnoty oraz przysługującymi im udziałami, sporządzoną przez zarządcę.

Na liście obecności znalazły się podpisy 15-tu z 18-tu właścicieli lokali. Część członków, podobnie jak powódka, było reprezentowanych przez swoich pełnomocników.

Przewodniczący zebrania P. T. (1) przekazał zebranim dokumenty związane z projektem budowy windy. Załącznik do zaskarżonej uchwały nr

4 stanowiły: zestawienie dotyczące kosztów inwestycji w łącznej kwocie 172 800 złotych brutto oraz partycypacja w tych kosztach w zależności od kondygnacji właścicieli lokali na danym piętrze- parter 0 %, I piętro 15 %, II piętro 35%,

III piętro 50 %. Udział w kosztach właścicieli lokali na poszczególnych piętrach określono na – parter 0%, I piętro 3%, II piętro 8,8 %, III piętro 12,5 %.

Jednocześnie w podstawowej informacji podano propozycję sfinansowania kredytu zaciągniętego w tym celu. W kwocie 51 840 złotych miał on być sfinansowany z funduszu remontowego, co stanowić miało 30 % inwestycji, a koszty kredytu w kwocie 120 960 złotych zaciągniętego na 10 lat miały wynosić 1250 złotych i miały być poniesione w zależności od kondygnacji: właściciele lokali na parterze 0%, lokali na I piętrze 38 złotych, na II piętrze 109 złotych i na III piętrze po 156 złotych, co wiązałoby się wzrostem zaliczek o te kwoty przez 10 lat.

Załącznikiem do uchwały były też rzuty budynku obrazujące usytuowanie windy a kolejnym było zestawienie prac budowlano- montażowych za kwotę 166 006,61 złotych opracowane przez przewodniczącego zebrania P. T.. Przewodniczący wyjaśnił, iż informacje przekazane zebraniem nie dotyczą kosztów eksploatacji windy, gdyż uchwała ma dotyczyć wyłącznie budowy windy. Podkreślił, iż koszty sprzedaży lokali usytuowanych na parterze nie ulegną zmianie podobnie jak i wielkość stawek obciążających poszczególne lokale, gdyż te winny być ustalone po zakończeniu inwestycji. W dniu podejmowania uchwały Wspólnota miała 90 000 złotych oszczędności oraz dotychczas zawsze dodatni wynik finansowy.

Nikt nie oponował, aby na tę inwestycję przeznaczyć środki z funduszu remontowego. Następnie poddano pod głosowanie uchwałę nr 4 o treści: „Uchwała 4 budowa windy wg zał. Projektu-wstępny projekt”.

Nad uchwałą głosowano udziałami. Uchwała została przyjęta większością głosów. Suma głosów właścicieli lokali głosujących za uchwałą wyniosła (...).

W protokole zebrania odnotowano w punkcie 6 „uchwała nr 4- budowa windy”

a w jego ostatecznej wersji sporządzonej po zakończeniu zebrania: „uchwała nr

4- budowa windy w budynku według załączonego projektu, który otrzymał każdy uczestnik zebrania. Dla zainteresowanych do wglądu w biurze Aneks (...). Podjęto uchwałę o budowie windy większością głosów 52,60 %, przy 15,70 % głosów przeciwnych licząc udziałami. Reszta to głosy wstrzymujące się”.

W punkcie 7 protokołu sprecyzowano wnioski: opracować tekst pełnomocnictw dla Zarządu w celu wystąpienia do Banku o kredyt na budowę windy oraz do odpowiednich urzędów o wydanie stosownych zezwoleń.

Mimo podjęcia uchwały i zaciągnięcia kredytu w banku w związku z realizacją uchwały nr 4 członkowie Wspólnoty płacą zaliczki w dotychczasowej wysokości. Ostateczna wysokość kosztów związanych z budową windy nie jest znana. Budowa windy jest na ukończeniu.

Mając na względzie powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że wbrew twierdzeniom powódki głosowanie nad zaskarżoną uchwałą odbyło się nie

w trybie jeden właściciel lokalu jeden głos lecz w oparciu o wielkość udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom lokali. W takim trybie właściciele posiadający większość udziałów głosowali za podjęciem uchwały, mimo, iż ujawnione na zebraniu wielkości udziałów nie były prawidłowe.

W ocenie Sądu treść uchwały w połączeniu z załącznikami stanowiącymi podstawę do jej podjęcia, pozwala za wiarygodne uznać twierdzenia powódki, iż jej przedmiotem była nie tylko zgoda na budowę windy ale także partycypacja właścicieli lokali usytuowanych na poszczególnych piętrach w kosztach realizacji inwestycji w tym zakresie.

Zdaniem Sądu uchwała o tak sformułowanej treści jest sprzeczna z prawem, gdyż narusza przepis art. 12 ust.2, albowiem obciążają one poszczególnych właścicieli lokali kosztami budowy windy niezgodnie z przysługującymi im udziałami lecz

w zależności od tego na jakiej kondygnacji dany lokal jest usytuowany. Zwiększenie partycypacji w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej jest dopuszczalne jedynie w przypadku właścicieli lokali użytkowych.

W tym zakresie Sąd Okręgowy powołał się nadto na uregulowania zawarte w przepisach art. 13 ust. 1 i art. 14 ustawy o własności lokali.

Sąd wyraził przekonanie, iż gdyby powódka nie zaskarżyła uchwały, jakiej dotyczy sprawa w przyszłości nie mogłaby już kwestionować wysokości obciążeń z tytułu spłat kredytu zaciągniętego w związku z uchwałą Wspólnoty dotyczącą budowy windy.

Ponadto niejednoznaczna treść uchwały sama w sobie pozwala na żądanie jej uchylenia.

Z tych względów Sąd Okręgowy na mocy art. 25 ustawy o własności lokali uchylił zaskarżoną uchwałę uznając, iż jest ona sprzeczna z prawem, narusza interes powódki oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c.

Wyrok został zaskarżony apelacją przez pozwaną w całości.

Skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

- art. 25 ustawy o własności lokali przez nieuzasadnione przyjęcie, iż spełnione zostały przesłanki do uchylenia uchwały nr 4 dotyczącej budowy windy,

- art. 12 ust.2, art. 12 ust. 1 i art. 14 ustawy o własności lokali przez nieuzasadnione przyjęcie, iż przepisy te zostały naruszone przy podejmowaniu uchwały o ustaleniu zaliczek na koszty eksploatacji, która faktycznie nie została podjęta na zebraniu Wspólnoty w dniu 14 marca 2016r.

W apelacji zarzucono też naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zebranych dowodów co do przedmiotu zaskarżonej uchwały oraz art. 328 k.p.c. poprzez nieuzasadnione przyjęcie, iż uchwała dotyczyła nie tylko zgody na budowę windy, ale też określała wielkości zaliczek wnoszonych przez członków Wspólnoty w związku z budową windy.

Skarżąca zarzuciła też sprzeczność wyroku Sądu z treścią zebranych dowodów polegającą na przyjęciu, iż mimo głosowania większością udziałów za budową windy zaskarżona uchwała winna być uchylona.

W uzasadnieniu apelacji pozwana podniosła, iż uchylono uchwałę przypisując jej treść, której w istocie ona nie zawierała. Uchwała nr 4 dotyczyła bowiem jedynie zgody na budowę windy a załączniki do niej stanowiły jedynie informację dla właścicieli co do przedmiotu przedsięwzięcia i sposobu jego finansowania. Treść załączników nie dawała jednak podstaw do uznania, iż uchwała przesądziła też o zasadach w partycypacji w kosztach przedsięwzięcia.

Była to jedynie propozycja pewnych rozwiązań w tym zakresie. Nie naruszały one przy tym interesów powódki jako właściciela lokalu, który zaliczany był do grona osób mających płacić najmniej.

Powołując się na powyższe pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

W toku postępowania apelacyjnego zarządca pozwanej oświadczył, iż przedsięwzięcie dotyczące budowy windy zostało zrealizowane. Winda jest użytkowana. Członkowie Wspólnoty nie zostali dodatkowo obciążeni kosztami w związku z instalacją windy, gdyż koszty z tym związane są pokrywane z funduszu remontowego, którego środki są wyższe od wydatków na remonty.

Sąd Apelacyjny w Katowicach zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej jest zasadna.

Sąd Apelacyjny za swoje własne traktuje ustalenie faktyczne Sądu Okręgowego, poza tymi, które odnoszono do treści zaskarżonej uchwały.

Za chybione należy uznać twierdzenia pozwu kwestionujące prawidłowość wyniku głosowania nad zaskarżoną uchwałą. Ostatecznie prawidłowo Sąd Okręgowy ustalił, iż nad uchwałą dotyczącą zgody na budowę windy głosowano przy uwzględnieniu wielkości udziałów przysługujących poszczególnym członkom Wspólnoty. Mimo, iż w trakcie głosowania posługiwano się listą członków Wspólnoty nieprawidłowo określając wielkość udziałów to jednak przy uwzględnieniu prawidłowej ich wielkości większość była za podjęciem kwestionowanej uchwały.

Mimo więc, iż powódka głosowała przeciw podjęciu uchwały winna podporządkować się woli większości członków Wspólnoty.

Na etapie postępowania apelacyjnego nie był już podtrzymany zarzut, iż ze względu na wielkość aktywów Wspólnoty nie stać na tak kosztowną inwestycję jak budowa windy. Wręcz przeciwnie z akt sprawy wynika, iż Wspólnota dysponując budynkiem w dobrym stanie i funduszem remontowym przekraczającym wydatki remontowe jest w stanie w znacznym zakresie finansować modernizację budynku poprzez wyposażenie go w windę bez zmiany dotychczasowej wysokości zaliczek obciążających jej członków.

Za chybione należy więc uznać stwierdzenie Sądu Okręgowego, iż zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu.

Wyposażenie budynku w windę kosztem relatywnie niskim w stosunku do aktywów Wspólnoty nie daje do tego podstaw.

Nie są także zagrożone interesy majątkowe powódki, gdyż z akt sprawy wynika, iż jest ona właścicielem, który miałby być w najmniejszym stopniu obciążony kosztami przedsięwzięcia, którego dotyczy uchwała. W każdym razie powódka tym twierdzeniem pozwanej nie zaprzeczyła co pozwala je uznać za przyznane (art.230 k.p.c.)

Rozważenia więc wymagało czy zaskarżona uchwała winna być uchylona ze względu na jej sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami co do zasad partycypacji członków Wspólnoty w kosztach budowy windy (art.12-14 ustawy o własności lokali) lub błędów w procedowaniu nad jej podjęciem.

Wiąże się to z podnoszonym w apelacji zarzutem co do błędnych ustaleń odnośnie przedmiotu zaskarżonej uchwały, wynikającego z niewłaściwej oceny zebranych dowodów.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty apelacji w tym zakresie są przekonujące.

Sąd Okręgowy bezzasadnie załącznik do uchwały, zawierający tzw. wstępny projekt dotyczący rozwiązań technicznych dotyczących rodzaju i usytuowania windy oraz propozycję co do partycypacji w kosztach realizacji tego przedsięwzięcia potraktował jako element tejże uchwały.

Sporne zagadnienie dotyczy wykładni oświadczenia woli złożonego przez członków Wspólnoty, ustalenia czy wyrazili oni zgodę na budowę windy zobrazowanej w załączniku do uchwały czy także na przedstawiony tam sposób partycypacji w związku z tymi kosztami.

W ocenie Sądu Apelacyjnego decydujące w tym zakresie jest określenie przedmiotu uchwały odnoszące się jedynie do zgody na budowę windy, o jakiej mowa w załączniku. Zestawienie tabelaryczne co do kosztów: instalacji oraz w zakresie propozycji finansowania tego przedsięwzięcia należy traktować jako wstępną informację pozwalającą głosującym na podjęcie decyzji co do akceptacji tego przedsięwzięcia.

Przemawia za tym sformułowanie „propozycja” o jakim mowa w tym zestawieniu oraz bezsporna okoliczność, że została ona przygotowana przez przewodniczącego zebrania P. T. (1) a nie osobę, która posiadałaby jakąś specjalistyczną wiedzę w tym zakresie.

O ogólnym charakterze tej propozycji świadczy też to, że nie obejmowała ona danych o wzroście kosztów z tytułu eksploatacji windy.

Można zgodzić się z zarzutem powódki, że sposób procedowania nad zaskarżoną uchwałą nie był do końca przejrzysty i jej pełnomocnik mógł mieć wątpliwości co do tego czy zaskarżona uchwała dotyczyła wyłącznie zgody na budowę windy

w sposób zobrazowany na rysunkach technicznych stanowiących załącznik do uchwały czy też także partycypacji w kosztach przedsięwzięcia wynikających

z pozostałych załączników co do wielkości kosztów i sposobu ich podziału między członków Wspólnoty.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego dla oceny trafności zaskarżonego wyroku nie bez znaczenia jest jednak to, że windę zainstalowano, zaliczki członków Wspólnoty nie uległy zmianie, pozwana utrzymuje, że uchwała nie dotyczy zasad partycypacji w tych kosztach a załączniki stanowiły jedynie propozycję co do przyszłych kosztów partycypacji. Sąd Apelacyjny twierdzenia pozwanej w tym zakresie uznaje za wykazane. Chroni to interes majątkowy powódki, która w przypadku dążenia pozwanej Wspólnoty do obciążenia jej kosztami inwestycji windy w sposób sprzeczny z wymogami wynikającymi z przepisów art. 12-14 ustawy o własności lokali będzie mogła powołać się na twierdzenia pozwanej przytoczone w niniejszej sprawie odnośnie zakresu przedmiotowego uchwały.

Dlatego Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił.

O kosztach orzeczono na mocy art. 102 k.p.c. uznając, iż zachodzi szczególny wypadek o jakim mowa w tym przepisie, gdyż z przyczyn obciążających pozwaną powódka mogła pozostawać w uzasadnionym przekonaniu, iż zaskarżona uchwała winna być uchylona.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska	SSA Roman Sugier	SSA Lucyna Świdorska-Pilis
-------------------------------------	------------------	----------------------------

--	--	--