

Sygn. akt V ACa 9/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 stycznia 2022r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Konińska
Protokolant:	Anna Fic-Bojdoł

po rozpoznaniu w dniu 11 stycznia 2022r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)Spółki Akcyjnej w B.

przeciwko (...) w Z.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 28 września 2020r., sygn. akt I C 20/20

1. oddala apelację;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

	SSA Barbara Konińska	
--	----------------------	--

Sygn. akt V ACa 9/21

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka Akcyjna w B. pozewem z dnia 10 stycznia 2020r. wniosła o uchylenie uchwały pozwanej(...)w Z. nr (...) z dnia 26 sierpnia 2019r. jako naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu. Na uzasadnienie wskazała, że zaskarżona uchwała dotycząca uzupełnienia planu remontu nieruchomości i zmiany stawki na fundusz remontowy została podjęta bez uwzględnienia przesłanek celowości, rzetelności i gospodarności oraz że brak było dokumentacji uzasadniającej wyłonienie w sposób

arbitralny wykonawcy, a znaczne podniesienie stawki funduszu remontowego skutkować będzie zwiększeniem opłat dla najemców powódki.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania. Pozwana podała, iż zakres remontu został rozszerzony za zgodą większości właścicieli nieruchomości i w taki też sposób został wyłoniony wykonawca, do którego właściciele mają zaufanie, który dodatkowo zaproponował korzystniejsze warunki cenowe niż wykonawca konkurencyjny. Dodała też, że podwyższenie stawki na fundusz remontowy ma być jedynie czasowe i ustalone zostało za zgodą nie tylko większości właścicieli ale również najemcy zajmującego mieszkanie powódki.

Wyrokiem z dnia 28 września 2020r. Sąd Okręgowy w Gliwicach w sprawie sygn.

I C 20/20 oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 377 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty:

Powódka jest członkiem pozwanej Wspólnoty, w której ma 0,3011 udziału. W jednym z mieszkań powódki w zasadzie nikt nie mieszka bo dotychczasowy lokator został przeprowadzony do Domu Pomocy Społecznej, drugie mieszkanie na podstawie umowy najmu zajmuje U. P.. Pozostali właściciele wraz z U. P. doszli do wniosku, że dla poprawy swojego komfortu mieszkania koniecznym jest wykonanie ocieplenia ścian szczytowych budynku. Początkowo chciano ocieplić jedną ścianę. Zwrócono się do firmy, która wykonywała remont dachu z zapytaniem ofertowym dotyczącym kosztów ocieplenia jednej ściany szczytowej budynku. Firma wykonała kosztorys, a następnie przedstawiła ofertę, z której wynikała cena 35.064,93 zł. Właściciele nie byli jednak zadowoleni z jakości prac wykonywanych dotychczas przez tego wykonawcę. Ponadto pojawił się wniosek U. P. o rozważenie możliwości docieplenia obu ścian szczytowych budynku. Pozostali mieszkający w budynku właściciele zgodzili się na rozszerzony zakres ocieplenia. Wspólnie, przy udziale syna U. P., K. P. postanowili się zwrócić do innego wykonawcy, z prac którego byli zadowoleni a to (...) sp. z o.o. w C.. Firma ta, wykonywała już remont we Wspólnocie polegający na wymianie okien. Zwrócono się z zapytaniem ofertowym i uzyskano ofertę na docieplenie dwóch ścian szczytowych w łącznej kwocie 69.900 zł brutto z terminem gwarancji na 60 miesięcy oraz odroczonym terminem płatności do 31 grudnia 2020r.

i możliwością dokonywania płatności w dowolnych transzach ustalonych przy podpisaniu umowy. Warunki zaproponowane były dla właścicieli na tyle korzystne, zwłaszcza że zaproponowali położenie podwójnej siatki i lepszej jakości styropianu, że wybrano tę ofertę bez domagania się wykonania szczegółowego kosztorysu prac. Omówiono proponowaną treść uchwały z mieszkańcami w tym również z lokatorką powódki, a następnie w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęto uchwałę zgodnie z którą uzupełniono plan remontów na 2019 rok o docieplenie dwóch ścian szczytowych budynku, wybrano ofertę firmy (...) sp. zoo w C., zgodnie z którą ceną ustalona została na kwotę 69.900 zł. A także ustalono podniesienie stawki remontowi w okresie od 1 października 2019 roku do 31 grudnia 2020 roku na kwotę 7,76 zł/m⁽²⁾. Podniesienie stawki umożliwiłoby zgromadzenie środków na zapłatę. O pomyśle podniesienia stawki poinformowana była również lokatorka U. P. i zgodziła się na to licząc się z możliwością podniesienia z tego powodu czynszu przez powódkę. Uchwała została podjęta większością głosów 0,6625 udziałów do 0,3011, za głosowali wszyscy właściciele poza powódką.

Sąd Okręgowy uznał, iż zaskarżona uchwała nie narusza interesu powódki, czy też Wspólnoty w rozumieniu art. art. 25 ust. 1 u.w.l. Wskazał, że zmiana planu remontu podjęta została na wniosek właścicieli lokali oraz co istotne, na wyraźną prośbę najemcy lokalu należącego do powódki i dotyczy to właśnie ściany lokalu przez nią wynajmowanego. Wskazał, że podniesienie opłat funduszu remontowego miało być czasowe tak aby uzyskać potrzebne na remont środki, cenę należy jako racjonalne i rozsądne. Dodał, że koszty te będzie musiała ponieść również powódka, ale z gospodarczego punktu widzenia nie są one dla skarżącej krzywdzące zwłaszcza w zestawieniu z ochroną interesu Wspólnoty. Podkreślił, że wybór wykonawców przez Wspólnotę nie jest sformalizowany, tak jak wybór wykonawców w drodze zamówień publicznych, kryterium wyboru jest bardziej zbliżone do tego które ma miejsce przy wyborze wykonawców dokonywanym przez osoby fizyczne decydujące się na remonty czy innego rodzaju prace budowlane. Dodał, że ważna jest cena akceptowalna przez inwestora, ale też warunki płatności, a przede wszystkim zaufanie do

wykonawcy i właśnie te kryteria zdecydowały o wyborze wykonawcy dokonany przez Wspólnotę. Dodał, że cena proponowana przez wybranego wykonawcę była zbliżona, a nawet niższa od tej proponowanej przez oferenta który wykonał kosztorys, wykonawca był znany z solidnie wykonanej wcześniejszej pracy i zaproponował korzystny sposób zapłaty. Wskazał także Sąd Okręgowy, że powódka wbrew ciężącemu na niej obowiązкови wynikającemu z art. 6 k.c. nie udowodniła swoich racji. Dodał, że pozew jak i dalsze pisma procesowe, a również zeznania pozwanej sprawdzają się jedynie do niczym nie popartych twierdzeń i hipotetycznych założeń, nie popartych dowodami, z których wynikałoby, że cena jest wygórowana a wykonawca niesolidny.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł i na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1) Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radcy prawnego z dnia 22 października 2015r.

W apelacji od tego rozstrzygnięcia powódka zaskarżając go w całości wniosła o jego zmianę przez uwzględnienie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania przed Sądem II instancji, ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji i pozostawienie temu Sądowi orzeczenia o kosztach postępowania odwoławczego.

Pozwana zarzuciła naruszenie prawa procesowego to jest art. 233 § 1 k.p.c. podnosząc braki w ustaleniach poczynionych przez Sąd I instancji polegające na nieustaleniu, iż w dokumentacji dotyczącej wyboru wykonawcy występowały nieścisłości, uzyskano ofertę od jednego wykonawcy powiązanego z osobą zlecającą jej sporządzenie, zaniechano udzielenia informacji co do zgłoszonych przez powódkę wątpliwości dotyczących kosztorysów i że powódka jest spółką Skarbu Państwa zobowiązaną do wysokiej staranności przy wydatkowaniu środków, podczas gdy zaistnienie nawet każdej z tych okoliczności z osobna, a tym bardziej w kumulacji świadczy o tym, że w sprawie doszło do naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością oraz interesu powódki i innych właścicieli lokali. Zarzuciła także błędne ustalenie, że zmiana planu remontu poprzez ocieplenie dwóch ścian szczytowych a nie jednej nastąpiła na prośbę najemcy lokalu należącego do powódki, podczas gdy nastąpiła w rzeczywistości z inicjatywy K. P. jako pełnomocnika matki będącej właścicielką mieszkania. Powódka zarzuciła także naruszenie prawa materialnego to jest art. 6 k.c. i art. 25 ustawy o własności lokali polegające na niewłaściwym zastosowaniu tychże przepisów.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja nie mogła odnieść oczekiwanego przez powódkę skutku wobec tego, iż wydany przez Sąd I instancji wyrok odpowiada prawu.

Ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy zostały dokonane w sposób odpowiadający przeprowadzonym w sprawie dowodom z uściśleniem, iż inicjatorem zmiany planu remontu poprzez ocieplenie dwóch ścian szczytowych a nie jednej nastąpiła była nie najemcy lokalu należącego do powódki, lecz syn działający w imieniu swej matki będącej najemczynią mieszkania, co pozostaje bez wpływu na prawidłowość ostatecznego rozstrzygnięcia wydanego przez Sąd Okręgowy. Podobnie wydanie prawidłowego rozstrzygnięcia w sprawie nie wymagało uzupełniania ustaleń w sposób wskazywany przez skarżącą z przyczyn podanych poniżej. Ustalenia te zatem Sąd Apelacyjny podziela bez potrzeby ich powtarzania.

Jak ustalił nadto Sąd Apelacyjny, ogół właścicieli (...) w Z. Uchwałą podjął uchwałę nr(...) w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniach 16 sierpnia 2019r. – 25 listopada 2019r.

o następującej treści: 1. Wyrazić zgodę na uzupełnienie planu remontów wspólnoty na rok 2019 o wykonanie ocieplenie ścian szczytowych budynku zgodnie z załączoną ofertą;

2. Koszty powyższych prac ustala się w wysokości 69.900,00 zł brutto; 3. Płatność za wykonaną usługę zostanie uregulowana do dnia 31.12.2020 zł; 4. Powyższe prace zlecić firmie (...) Sp. z o.o.; 5. Od dnia 01.10.2019 roku do 31.12.2020 roku podnieść stawkę na fundusz remontowy z obecnie obowiązującej 3,50 zł/m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokali miesięcznie do wysokości 7,76 zł/m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokali miesięcznie. Podwyżka funduszu remontowego konieczna jest aby uregulować zobowiązanie wynikające z uzupełnienia planu remontów o pozycję ocieplenia ścian szczytowych.; 6. Powyższe prace zlecić firmie Uchwałę podjęto następującą liczbą udziałów: Za 0,6625 udziałów, Przeciw 0,3011 udziałów, Wstrzymało się – udziałów / uchwała jak wyżej – k. 12 – 12v. akt/.

Do uchwały załączono ofertę cenową złożoną przez firmę (...) Sp. z o.o.

w C. z dnia 26 sierpnia 2019r. w której wskazano prace związane z dociepleniem dwóch ścian szczytowych budynku mieszkalnego na kwotę 69.000 zł brutto i wskazano termin wykonania do 31 grudnia 2019r. oraz termin płatności do dnia 31 grudnia 2020r.

w transzach do uzgodnienia przy podpisaniu umowy. Wskazano też w niej termin związania ofertą na 45 dni /pismo z dnia 26 sierpnia 2019r. – k. 11 akt/.

Powyższą uchwałę doręczono powódce w dniu 29 listopada 2019r. /pismo z dnia 26 listopada 2019r. wraz z potwierdzeniem wpływu – k. 10 akt/. Postanowieniem z dnia 27 stycznia 2020r. Sąd Okręgowy w Gliwicach wstrzymał na czas trwania postępowania wykonanie zaskarżonej uchwały /postanowienie jak wyżej – k. 21 akt/.

Powódka zaskarżając sporną uchwałę wniosła o jej uchylenie w oparciu o art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 1048).

Chociaż w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali użyto sformułowania „zaskarżyć uchwałę do sądu”, to faktycznie chodzi w tym przypadku o wniesienie pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej. W wyniku uwzględnienia powództwa sąd uchylając uchwałę, eliminuje przyjęte przez wspólnotę uregulowanie związane z zarządzaniem nieruchomością. Powstaje zatem zagadnienie, czy istnieje możliwość uchylenia jedynie części uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Na gruncie uchwał podjętych przez spółki prawa handlowego Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 grudnia 2007 r., V CSK 350/07, LEX nr 371391, wypowiedział się pozytywnie, dopuszczając możliwość zakwestionowania

i w konsekwencji uchylenia części uchwały zgromadzenia wspólników spółki z ograniczoną odpowiedzialności, ale pod pewnymi warunkami. W szczególności, uchylenie części uchwały jest możliwe wówczas, gdy kwestionowany fragment ma charakter autonomiczny i nie jest powiązany treściowo z pozostałymi postanowieniami uchwały. Powyższy pogląd winien mieć zastosowanie także do uchwał wspólnot mieszkaniowych (K. Buliński [w:] Ustawa o własności lokali. Komentarz, red. H. Izdebski, Warszawa 2019, art. 25).

Jak wynika z treści zaskarżonej uchwały wykonanie ocieplenia ścian szczytowych budynku miało być wykonane zgodnie z załączoną do niej ofertą, czyli do dnia 31 grudnia 2019r. Termin ten upłynął przed zaskarżeniem spornej uchwały. Jak ustalił Sąd Apelacyjny

w na podstawie oświadczeń stron złożonych na rozprawie apelacyjnej sporna uchwała nie została w całości, ani nawet w części wykonana. Jak wskazano zaś w piśmie z dnia 26 listopada 2019r. uchwała weszła w życie z dniem podpisania. Tymczasem przed podjęciem zaskarżonej uchwały co miało miejsce po zebraniu wszystkich podpisów, czyli ostatecznie dopiero w dniu 25 listopada 2019r. upłynął także termin związania ofertą z dnia 26 sierpnia 2019r. dołączoną do uchwały. Termin ten był określony przez oferenta na 45 dni a zatem upłynął w październiku 2019r. Po wydaniu wyroku przez Sąd I Instancji minął także termin płatności za usługę określony uchwałą na dzień 31 grudnia 2020r.

W tej sytuacji należało ustalić w drodze wykładni dokonanej na podstawie art. 65 k.c. sposób związania poszczególnych punktów zaskarżonej uchwały z dołączoną do niej ofertą

i wskazanymi w niej terminami, wobec tego, iż nie doszło do wykonania uchwały nawet

w części czy oraz w jakim zakresie poszczególne punkty zaskarżonej uchwały mają być samodzielny. Zgodnie zatem z treścią art. 65 § 1 k.c. należało dokonać wykładni uchwały, jak tego wymagały ze względu na okoliczności, w których została podjęta, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje.

Jak wynika z treści uchwały i związania jej z konkretną ofertą jej podjęcie jednoznacznie i nierozdzielnie wiąże się z przedstawionymi w tej ofercie warunkami. Wskazuje na to zarówno bezpośrednio odniesienie się do tej oferty w punkcie 1 uchwały, jak

i określenie zgodnie z tą ofertą kosztów wykonania prac w pkt. 2 uchwały, daty płatności

w punkcie 3 uchwały i wskazanie oferenta w punkcie 4 uchwały. Podwyżka opłat na fundusz remontowy jak wynikało z zeznań wszystkich świadków i pozwanej miała nastąpić w celu wykonania prac w związku z tą właśnie ofertą i była skalkulowana w sposób umożliwiający zapłacenie ceny wynikającej z tejże oferty. Jednym słowem jak wskazują to reguły wykładni oświadczeń woli określone art. 65 k.c. cała zaskarżona uchwała integralnie związana jest z treścią dołączonej do niej oferty z dnia 26 sierpnia 2019r. skoro przy tym wykonanie remontu miało nastąpić zgodnie z tą właśnie ofertą.

Wprawdzie przepis art. 25 ustawy o własności lokali nie przewiduje wprost jako jednej z przesłanek zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej istnienia interesu prawnego, to jednak z samej istoty tego powództwa wynika, że legitymacja czynna do jego wytoczenia jest ściśle związana z jego posiadaniem skoro wskazana norma prawna także przesłankowo wiąże zasadność roszczenia z naruszeniem interesu właściciela (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 30 października 2019r., I ACa 701/18). Wobec tego iż zaskarżona uchwała w całości jest związana z wygasłą już ofertą, termin do jej wykonania upłynął bezskutecznie i zatem nie może podlegać ani w całości, ani nawet w części wykonaniu uznać należy, iż powódka nie ma interesu prawnego w jej zaskarżeniu i co więcej nie miała go już w chwili wniesienia powództwa. Uchwała, która nie może być w żaden sposób wykonana z uwagi na upływ terminów w niej wskazanych nie może bowiem być uznana za naruszającą interesy pozwanej.

Wobec tego orzeczenie Sądu I Instancji oddalające powództwo o uchylenie spornej uchwały odpowiada prawu, zaś apelacja pozwanej podlegała oddaleniu o czym Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 15 zzs¹ ust.1 pkt.4 ustawy z dnia 2 marca 2020r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 1842 ze zm.). O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł stosownie do jego wyniku na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 8 ust.1 pkt. 1 i § 10 ust.1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 265).

Na marginesie wskazać jedynie należy, dzielając w tym zakresie stanowisko Sądu Okręgowego, że wybór wykonawców przez wspólnotę mieszkaniową nie jest sformalizowany, tak jak wybór wykonawców w drodze zamówień publicznych obowiązujących w przypadku powódki jako spółki Skarbu Państwa. Uzyskanie zatem oferty tylko jednego wykonawcy, czy brak odpowiedzi na wszystkie wątpliwości powódki lub drobne nieścisłości w dokumentacji nie oznaczają same przez się, że doszło do naruszenia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, czy interesu właścicieli lokali,

zwłaszcza przy braku wskazania przez powódkę oferty korzystniejszej.

SSA Barbara Konińska