



WYSZUKIWANIE

Sądy powszechne

Hasła tematyczne

ETPCz

I ACa 971/15 - wyrok z uzasadnieniem Sąd Apelacyjny w Poznaniu z 2016-02-16



Metryka

Treść

Powołane przepisy

Orzeczenia podobne



Sygn. akt I ACa 971/15

Sygn. akt I ACa 971/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Jacek Nowicki

Sędziowie: SA Marek Górecki /spr. /

SA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

Protokolant: st.sekr.sąd. Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 16 lutego 2016 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa Agencji (...) w W. poprzednio (...) Agencji (...) w W.

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

w G.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 30 kwietnia 2015 r. sygn. akt XII C 2739/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki 135 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Marek Górecki Jacek Nowicki Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

I ACa 971/15

UZASADNIENIE

Powodowa (...) Agencja (...) w W. wniosła o uchylenie uchwały Nr (...) z dnia 19 sierpnia 2014 r. Wspólnoty (...) (...) przy ul. (...) w G. w sprawie zwiększenia stawki zaliczki na fundusz remontowy dla lokalu użytkowego stanowiącego własność WAM podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, z powodu jej niezgodności z przepisami prawa to jest [art. 12 ust. 3 i 2](#) w zw. z [art. 14 ust. 1 pkt 1](#) i [art. 22 ust. 3 pkt 2](#) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz z uwagi na to, że narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza interes powódki jako właściciela lokalu użytkowego.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu uchylił zaskarżoną uchwałę i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Podstawą tego orzeczenia są następujące ustalenia faktyczne.

Skarb Państwa jest właścicielem lokalu użytkowego o powierzchni 186,7 m⁽²⁾ nr położonego w G. przy ul. (...) i jest członkiem Wspólnoty (...) położonej przy ul. (...) w G. z udziałem 9,39 % w nieruchomości gruntowej. W imieniu Skarbu Państwa władztwo nad lokalem wykonuje (...) Agencja (...) w W. Lokal należący do powódki usytuowany jest na wysokim parterze, na który prowadzą schody zewnętrzne, a przed wejściem do lokalu znajduje się podest. Lokal jest oddany w najem – obecnie funkcjonuje tam sklep spożywczy.

Schody i podest stanowią część wspólną nieruchomości. W 2010 roku Wspólnota zadecydowała o konieczności przeprowadzenia remontu schodów i podestu. W listopadzie 2011 roku przeprowadzono okresową 5-letnią kontrolę budynku wielorodzinnego przy ul. (...) w G., we wnioskach której stwierdzono, że należy dokonać napraw uszkodzonych elementów schodów przy wejściu do lokalu użytkowego.

Wspólnota (...) przyjęła uchwałę z dnia 6 lutego 2013 r. nr (...), że w 2013 roku z funduszu remontowego zostaną sfinansowane remont podestu i niezbędne naprawy dachu.

Opinia techniczna dotycząca stanu technicznego schodów zewnętrznych z tarasem przed wejściem do sklepu przeprowadzona w dniu 14 sierpnia 2013 roku na zlecenie Wspólnoty wykazała, że stan techniczny zagraża bezpieczeństwu użytkowania i należy dokonać rozbiórki schodów i tarasu oraz opracować projekt budowlany na budowę nowych schodów z tarasem i dostosowaniem dla osób niepełnosprawnych.

W reakcji na pismo Wspólnoty zawierające wniosek o pokrycie kosztu wszelkich prac obejmujących rozbiórkę, budowę podestu i schodów oraz zakup, montaż i późniejszej eksploatacji platformy pionowej dla osób niepełnosprawnych, powódka odmówiła ich wykonania, wskazując, że schody i podest należą do części wspólnej nieruchomości. W odpowiedzi pozwana poinformowała, że została przygotowana uchwała w sprawie ustalenia stawki zaliczki na fundusz remontowy dla lokalu użytkowego. Pismem z dnia 29 sierpnia 2014 roku powódka wezwała pozwanego do przestania kalkulacji i uzasadnienia dla stawki na fundusz remontowy ustalonej dla pozostałych właścicieli lokali. W odpowiedzi pozwana wskazała, że całkowity koszt robót został oszacowany na wysokości ok. 100.000 zł, w związku z czym

przyjęcie miesięcznej stawki zaliczki w wysokości 7 zł za m² da wspólnocie miesięcznie dochód wyższy o 1.118,33 zł niż dotychczas, a zwrot poniesionych przez Wspólnotę wydatków nastąpi po upływie 7,5 roku.

Na mocy uchwały nr (...) Wspólnoty (...) (...) z dnia 30 stycznia 2014 roku podjętej na zebraniu ogółu właścicieli lokali, ustalono zaliczkę na fundusz remontowy za miesiąc styczeń w wysokości 1,01 zł za m⁽²⁾, za miesiące luty-grudzień 2014 r. w wysokości 1,01 zł za m⁽²⁾, a dla lokalu użytkowego 1,50 zł za m⁽²⁾.

Właściciele lokali tworzących Wspólnotę (...) (...) przy ul. (...), w trybie indywidualnego zbierania głosów, podjęli uchwałę nr (...) z dnia 19 sierpnia 2014 r. w sprawie zwiększenia stawki zaliczki na fundusz remontowy dla lokalu użytkowego stanowiącego własność WAM. Zgodnie z jej treścią począwszy od dnia 1 września 2014 roku dla tego lokalu użytkowego ustalono stawkę zaliczki na Fundusz (...) w wysokości 7,00 zł za m⁽²⁾ powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym. W głosowaniu brali udział właściciele reprezentujący ok. 51,30 udziałów we Wspólnocie, którzy oddali głosy za przyjęciem uchwały. Zarówno w treści uchwały, jak i w załączonej do uchwały informacji pisemnej nie zostały wskazane przyczyny ustalenia wysokości stawki na kwotę 7 zł za m⁽²⁾ powierzchni użytkowej, a jedynie w informacji pisemnej wskazano, że podwyższenie stawki pozwoli wspólnocie zrekompensować obciążenia finansowe związane z remontem podestu i schodów. Powodowi została przesłana uchwała wraz z informacją o jej podjęciu z dnia 21 sierpnia 2014 roku, już po podliczeniu głosów za przyjęciem uchwały.

W dniu 1 września 2014 roku Wspólnota wystawiła rachunek nr (...), w którym wskazano obciążenie powódki opłatą za fundusz eksploatacyjny w kwocie 151,23 zł, za koszty zarządu w kwocie 117,62 zł i za fundusz remontowy w kwocie 1.306,90 zł.

Po podjęciu uchwały Wspólnota uzyskała pozwolenie na przebudowę schodów i przeprowadziła remont, ponosząc z tego tytułu wydatki w wysokości 97.985,50 zł.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie w świetle art. 25 ustawy 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Przepis ten stwarza podstawę do zaskarżenia przez właściciela lokalu uchwały wspólnoty (...) 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. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Zarzuty formalne mogą być podstawą uchylenia uchwały tylko w sytuacji, kiedy zostanie wykazane, że ich naruszenie miało znaczenie dla treści uchwały.

Rację ma powódka podnosząc, że zaskarżona uchwała podjęta została z naruszeniem ustawowej procedury określonej w art. 23 u.w.l., przewidującej możliwość podejmowania uchwał trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Przedmiotowa uchwała nie jest bowiem wynikiem głosów wszystkich właścicieli oddanych w drodze ich indywidualnego zbierania, a jedynie rezultatem indywidualnego zebrania głosów od większości właścicieli. Przeprowadzone głosowanie nie było prawidłowe, skoro od części właścicieli lokali głosy nie zostały zebrane. Niespornym w niniejszej sprawie jest, że powódka jako właściciel 2 lokali, została pozbawiona możliwości oddania głosu. O braku udziału powódki w głosowaniu świadczy w szczególności lista osób biorących udział w głosowaniu. W ocenie Sądu, uzyskanie większości głosów nie uprawniało zarządu Wspólnoty do

pominięcia pozostałych właścicieli, w tym powódki w głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów. Konieczne było umożliwienie oddania głosu każdemu właścicielowi. Zarząd Wspólnoty, niezgodnie z przepisami ustawy zaniechał dalszego zbierania głosów, co nie znajduje umocowania w treści obowiązujących przepisów prawa.

Taki sposób podjęcia uchwały w istotny sposób naruszał interes powódki, gdyż wyłączył ją z możliwości współdecydowania o ważnych dla wspólnoty i dla niej samej kwestiach. Już choćby z tego powodu uchwała podlegała uchyleniu.

Powódka podnosiła również, że zaskarżona uchwała Wspólnoty (...) narusza zarówno jej interes, jako właściciela dwóch lokali niemieszkalnych, jak również jest sprzeczna z art. 12 u.w.l. Zgodnie z tym przepisem właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach, w stosunku do swoich udziałów, a uchwała właścicieli może ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali. Jest to jedyny przypadek, w którym możliwe jest wprowadzenie wyjątku od zasady równości obciążeń. Czynnikiem podjęcia takiej uchwały winno być istnienie określonych uciążliwości lub zwiększonej kosztochłonności takiego lokalu w zakresie mającym wpływ na utrzymanie wspólnej nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie schody i podest niewątpliwie służyły do użytku lokalu należącego do powódki, tymczasem potencjalnie wysoki koszt ich ewentualnego remontu miały zostać pokryte przez ogół właścicieli w żadnej mierze nie korzystających ze schodów i podestu. Powyższe w ocenie Sądu uzasadnia zróżnicowanie stawki zaliczek na fundusz remontowy w oparciu o art. 12 ust. 3 ustawy i w tym zakresie podjęta uchwała nie narusza interesów powódki. Jednocześnie jednak wskazał, że pozwana wspólnota nie uzasadniła kryteriów służących do ustalenia stawki na kwotę 7 zł.

Uzasadnienie takie nie tylko nie wynika z treści samej uchwały, ale także nie zostało zawarte w informacji dołączonej do uchwały, w której pozwany wytłumaczył konieczność jej podjęcia.

Tymczasem zastosowanie wyjątku od reguły określonej w art. 12 ust. 2 winno również być proporcjonalne do generowanych przez lokal wyższych kosztów, pozostawać w związku z wpływem używania tych lokali na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i nie może być nadmierne. W przedmiotowej sprawie, wobec braku w chwili podjęcia uchwały jakichkolwiek rzetelnych informacji na temat tego jaki będzie koszt ewentualnego remontu nie sposób było ustalić, czy przyjęta stawka jest adekwatna do zwiększonych kosztów, czy też nie jest zawyżona.

W konsekwencji ustalenie stawki na poziomie prawie pięciokrotnie wyższym od dotychczasowej, miało charakter arbitralny i niepoparty konkretnymi wyliczeniami możliwymi do weryfikacji dla obciążonej nią powódki. Wobec tego należy zgodzić się z powódką, że przedmiotowa uchwała w zakresie w jakim nie zawierała uzasadnienia wysokości przyjętej stawki naruszała jej prawa.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd uchylił przedmiotową uchwałę.

O kosztach postępowania orzekł na podstawie [art. 98 kpc.](#)

W apelacji od tego wyroku pozwana zarzuciła:

—

naruszenie [art. 45 Konstytucji RP](#) oraz [art. 6 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności z dnia 4 listopada 1950 r.](#)

–
naruszenie [art. 233 § 1 kpc](#) poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów,

–
naruszenie przepisów [ustawy z dnia 24 czerwca 1994 o własności lokali](#) przez błędną interpretację i przyjęcie, że zaskarżona uchwała została podjęta z naruszeniem prawa.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, jak również wywiedzione z ich – na gruncie [ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali](#) - wnioski prawne.

Podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego, że zaskarżona uchwała, została podjęta z naruszeniem trybu przewidzianego w art. 23 tej ustawy. Słusznie Sąd ten przyjął, że uchwała ta nie jest wynikiem głosów wszystkich właścicieli w drodze ich indywidualnego zbierania, a jedynie rezultatem indywidualnego zbierania głosów od większości właścicieli. Również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 września 2014 r. IV CSK 727/13, wyraził zapatrywanie, 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. W sytuacji takiej dochodzi do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów, co pozwala przyjąć, że uchwała jest niezgodna z prawem (art. 25 ust. 1 u.w.l.), a skarżący nie jest obciążony obowiązkiem wykazania, że wadliwości miały lub mogły mieć wpływ na treść uchwały.

Wspólnota(...) jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości (art. 6 zd. 1 u.w.l.) Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości. Współdziałanie w zarządzie nieruchomością wspólną jest nie tylko obowiązkiem każdego członka wspólnoty, ale i jego prawem (art. 27 ustawy).

Niezapewnienie wszystkim właścicielom udziału w głosowaniu nad uchwałą wyrażającą zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, narusza wymienione przepisy, a taka uchwała nie może być uznana za podjętą przez ogół właścicieli (art. 6 u.w.l.). Nie ma uzasadnienia dla takiego procedowania argument, odnoszący się do treści art. 23 ust. 2 u.w.l., który stanowi, że uchwały zapadają większością głosów, liczoną według udziałów, co oznacza, że regułą jest podejmowanie uchwał nie przez ogół, ale przez większość, liczoną według wysokości udziałów. Wola większości członków wspólnoty jest wiążąca dla wszystkich tylko w sytuacji, gdy nie doszło do naruszenia bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. Uzasadniona jest zatem konkluzja, 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 niemożności odebrania głosów od wszystkich uprawnionych do głosowania, można przyjąć, że uchwałę podejmuje ogół właścicieli (art. 6 u.w.l.), czyli wspólnota. Warunku tego

nie spełnia rozmyślnie zaniechanie kontynuowania zbierania głosów, ograniczające tym samym pozostałych członków wspólnoty w ich prawach (art. 27 u.w.l.).

Zdaniem pozwanej błędnie Sąd Okręgowy ustalił, że powódka została pozbawiona możliwości oddania głosu w sprawie spornej uchwały. Konkluzja taka nie stanowi ustalenia stanu faktycznego sprawy, a jest wynikiem jego subsumcji pod zastosowane w sprawie normy prawne, stąd jej kwestionowanie nie uzasadnia podniesienia zarzutu naruszenia [art. 233 kpc](#), a jedynie może być podstawą formułowania zarzutu naruszenia prawa materialnego ([ustawy o własności lokali](#)).

Skarżąca wywodzi, że poinformowała powódkę o tym, że tego rodzaju uchwała była podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów i wypowiedziała się już za nią większość właścicieli lokali. W żaden sposób nie uniemożliwiła powódce dalszego głosowania nad uchwałą, a przestana informacja miała wyłącznie wskazać powodowi jakie działania podejmuje na bieżąco Wspólnota. Wyraża też pogląd, że brak jest jakiegokolwiek terminu ograniczającego możliwość oddania głosu nad uchwałą, nawet po powzięciu informacji o podejmowaniu takiej uchwały, a zatem że właściciele lokalu mogą w każdym czasie złożyć podpis na liście głosowania załączonej do uchwały.

Ustawodawca nie uregulował szczegółowo trybu indywidualnego zbierania głosów, jednak przyjmuje się, że polega on na przedstawianiu poszczególnym właścicielom projektu uchwały oraz zbieraniu od nich głosów. Określony w ustawie sposób oznacza, że niezbędne jest, aby zarząd przedstawił właścicielowi na piśmie projekt uchwały, a następnie odebrał od każdego właściciela lokalu jego głos ze wskazaniem, czy był on za, przeciw, czy też wstrzymał się on od głosu.

Zaskarżona uchwała opatrzona jest datą 19 sierpnia 2014 r., z jej treści wynika, że wchodzi w życie z dniem podjęcia, że za jej przyjęciem głosowało 51,30 % udziałów, przeciw 0,00 % udziałów (k. 23). W treści (...) do uchwały” z tego samego dnia zawiera się prośba o zajęcie stanowiska w sprawie poprzez złożenie podpisu na liście głosowania załączonej do uchwały. Na liście głosowania brak jest podpisów w rubrykach „głosuję za” lub „głosuję przeciw” właścicieli dwunastu lokali (k. 25-26). Oddane głosy reprezentujące większość 51,30 % złożone zostały „za uchwałą”.

Jest też bezsporne, że pozwana wystosowała do powódki pismo z dnia 20 sierpnia 2014 r., stanowiące ustosunkowanie do wcześniejszego pisma powódki, gdzie poinformowała ją o tym, że w trybie indywidualnego zbierania głosów przygotowana została uchwała w sprawie ustalenia zaliczki na fundusz remontowy dla lokalu użytkowego stanowiącego własność WAM w wysokości 7,00 zł/m² powierzchni lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym, począwszy od 1.09.2014 r. (k.67). Pismo to wpłynęło do WAM w dniu 22 sierpnia 2014 r. Powódka otrzymała też od pozwanej pismo z dnia 21 sierpnia 2014 r. z informacją, że w drodze indywidualnego zbierania głosów została podjęta uchwała nr (...)r. z dnia 19 sierpnia 2014 r. w sprawie zwiększania stawki zaliczki na fundusz remontowy dla lokalu użytkowego stanowiącego własność WAM oraz że za podjęciem uchwały głosowało 51,30 %, a przeciw 0,00 % głosów” (k. 27). Co istotne pismo stanowiło załącznik do rachunku opiewającego między innymi na opłatę na fundusz remontowy obliczoną według nowej stawki – za miesiąc wrzesień 2014 r. (k.28). Z zeznań świadka K. J. wynika, że pozwanej nie przedstawiono do wglądu treści uchwały, ani listy do głosowania.

Z powyższego należy wnioskować, że już wiadomość o „przygotowaniu uchwały” zawarta w piśmie z dnia 20 sierpnia 2014 r. została sporządzona i doszła do wiedzy powódki po fakcie podliczenia głosów, uznania uchwały za przyjętą większością 51,30 %, a nawet po jej wejściu w życie

zrównanym w dacie z dniem podjęcia. Z kolei pismo z dnia 21 sierpnia 2014 r. jest informacją o dokonaniu już podjęciu uchwały. Przesłanie go wraz z rachunkiem skalkulowanym według nowej stawki za fundusz remontowy, dowodzi wdrożenia jej do wykonania.

Trudno w tej sytuacji uznać, że powódce dano możliwość oddania głosu w sprawie uchwały przed jej podjęciem. Powódka nie została zaproszona do udziału w głosowaniu, nie przesłano jej projektu uchwały i listy do głosowania wraz z informacją do uchwały, czyli nie zastosowano wobec niej trybu przyjętego dla innych członków wspólnoty, którzy oddali głosy za uchwałą. Nie wskazano też jej daty głosowania czy terminu, do którego ewentualnie może wziąć udział w głosowaniu, co, sądząc po liście głosowania, dotyczy także właścicieli innych 11 lokali. Trudno też uznać, że powódka mogła zagłosować przeciwko uchwale na etapie, kiedy głosy zostały już podliczone, uchwała weszła już w życie, a nawet była już wykonywana. Taki głos nie stanowiłby realizacji prawa do udziału w głosowaniu, a stanowiłby swoistą fikcję prawną.

Stąd prawidłowo przyjął Sąd Okręgowy, że powódka i właściciele innych lokali zostali pozbawieni możliwości oddania głosu, a taki sposób podjęcia uchwały naruszył ustawową procedurę z art. 23 u.w.l. Już ta okoliczność uzasadnia wnioski o niezgodności uchwały z przepisami prawa, co przemawia za jej uchyleniem w świetle art. 25 ust. 1 u.w.l. Bezprzedmiotowe są w konsekwencji dalsze zarzuty apelacji odnoszące się do treści zaskarżonej uchwały.

W tym stanie rzeczy apelację należało oddalić. Na podstawie [art. 99 kpc](#) w zw. z [art. 98 § 1 i 3 kpc](#) zasądzono od pozwanej na rzecz powódki poniesione koszty zastępstwa procesowego w wysokości 135 zł ustalonej na podstawie [§ 2 ust. 1, § 10 ust. 1 pkt 1 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu](#) (Dz. U. nr 163, poz. 1349).

Marek Górecki Jacek Nowicki Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga