

Sygn. akt I ACa 68/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska SO del. Dariusz Małkiński (spr.)
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2015 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **E. G., E. S. i A. K.**

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

**o uchylenie uchwał**

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 3 października 2014 r. sygn. akt I C 1546/13

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powodów: E. G., E. S. i A. K. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.**

## UZASADNIENIE

Powodowie: E. G., E. S. i A. K. wnosili o uchylenie następujących uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B.: uchwały nr (...) w sprawie sprawozdania finansowego nieruchomości za 2012 rok oraz udzielenie absolutorium zarządowi – uchylenie w zakresie fragmentu uchwały: „oraz udzielenie absolutorium zarządowi”; uchwały nr (...) w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością – uchylenie w zakresie kolumny „Proponowane stawki na 2013 r. zł lp. 1, 3; 6 w kolumnach wszystkich oraz uchwały nr (...) w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty do wynajęcia wolnego pomieszczenia w klatce pierwszej pod nieuciążliwe usługi. Ponadto kwestionowali udział po stronie pozwanej pełnomocników, na których zaangażowanie nie wyraziła

zgody Wspólnota w formie uchwały, a także wnosili o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania sądowego.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w B. wnosila o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 3 października 2014 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku oddalił powództwo; zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 180 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz nakazał zwrócić powodowi E. G. od Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Białymstoku kwotę 200 złotych tytułem nadpłaconych kosztów sądowych.

Rozstrzygnięcie to oparł na następujących ustaleniach i ocenie prawnej:

W dniu 15 marca 2013 r. odbyło się zebranie ogólne Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w B.. O terminie zebrania wszyscy właściciele lokali zostali powiadomieni na piśmie. W zebraniu wzięło udział siedmiu właścicieli lokali posiadających 15,99% udziałów; jako, że osoby te nie mogły podjąć skutecznie uchwał, przewodniczący zadecydował, że głosowanie nad uchwałami odbędzie się częściowo na zebraniu, a częściowo metodą indywidualnego zbierania głosów.

Podczas zebrania nastąpiło głosowanie nad uchwałami dotyczącymi: sprawozdania finansowego nieruchomości za 2012 rok oraz udzielenia absolutorium zarządowi (uchwała nr (...)), ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością (uchwała nr (...)), ustalenia opłat na media i usługi dostarczane do lokali w 2013 r. (uchwała nr (...)), przyjęcia rocznego planu gospodarczego w 2013 r. (uchwała nr (...)), upoważnienia Zarządu Wspólnoty do wynajęcia wolnego pomieszczenia w klatce pierwszej pod nieuciążliwe usługi (uchwała nr (...)), przeznaczenia oszczędności Wspólnoty Mieszkaniowej zgromadzonych na lokacie w wysokości 10.000 zł na wcześniejszą spłatę raty zaciągniętego kredytu termomodernizacyjnego (uchwała nr (...)). Podczas zebrania oddano 2 głosy, natomiast pozostałe w wyniku indywidualnego zbierania głosów, o czy właściciele zostali zgodnie z prawem i skutecznie poinformowani.

W dniu 28 czerwca 2013 r. odbyło się posiedzenie komisji skrutacyjnej, która dokonała odczytów z kart głosowania w sprawie przyjęcia w/w uchwał, oddanych metodą indywidualnego zbierania głosów. Protokół posiedzenia wraz z wynikiem głosowania nad uchwałami przekazano właścicielom lokali w dniu 14 sierpnia 2013 r.

Mając na uwadze ustalony stan faktyczny, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Wskazał, że podstawą materialnoprawną do zaskarżania uchwał wspólnoty mieszkaniowej jest art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku O własności lokali (Dz. U. 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm.), 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. W świetle art. 23 ust. 1, 2 i 3 powyższej ustawy 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. O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Na wstępie Sąd wskazał, że zebranie zostało zwołane w sposób prawidłowy. Zawiadomienia o zebraniu doręczono właściwą drogą, każdy z właścicieli lokali wiedział, co będzie przedmiotem zebrania i został poinformowany o porządku obrad. Z uwagi na niską frekwencję, w trakcie zebrania w dniu 15 marca 2013 r. nie było możliwe podjęcie uchwał i dlatego też niezbędne stało się zastosowanie podczas głosowania trybu mieszanego. Procedura podjęcia uchwały nr (...) z dnia 15 marca 2013 r. była zgodna z przepisami prawa, natomiast data podjęcia uchwały wynika z tego, iż część głosów nad uchwałą oddano w trakcie zebrania, które odbyło się we wskazanej dacie.

Nie można również podzielić zarzutu, że sam brak podpisu pod sprawozdaniem finansowym nieruchomości za rok 2012 może prowadzić do uchylenia uchwały w zakresie udzielenia absolutorium zarządowi. Podkreślił, że w trakcie

zebrania Wspólnoty do wglądu właścicielom lokali przedstawione zostało sprawozdanie podpisane przez główną księgową, zarządcę (administrатора) oraz Zarząd, natomiast każdy z członków Wspólnoty miał możliwość zapoznania się z treścią sprawozdania i prawidłowością złożonych podpisów.

Zdaniem Sądu brak było również podstaw do uchylenia uchwały nr (...) z dnia 15 marca 2013 r. w sprawie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością, z uwagi na fakt, iż została ona wadliwie zbudowana. Zwrócił uwagę, że uchwała taka poza wysokością miesięcznych zaliczek, które także są opłatami na pokrycie kosztów zarządu wspólną nieruchomością, może określać np. wysokość opłat przypadających do zapłaty poszczególnym właścicielom lokali na dany rok albo w okresach kwartalnych lub innych, przy czym wysokość zaliczek wpłacanych w każdym miesiącu może być różna i uzależniona od tego, jakie koszty ponosi wspólnota w danym okresie. Dodał, iż przepis art. 14 ustawy O własności lokali precyzuje co składa się na koszty zarządu nieruchomością wspólną, jednak przedstawiony katalog kosztów nie ma charakteru zamkniętego.

Sąd uznał, że nie zaistniały podstawy do kwestionowania uchwały nr (...) z dnia 15 marca 2013 r. w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty do wynajęcia wolnego pomieszczenia w klatce pierwszej pod nieuciążliwe usługi. Podkreślił, że została ona podjęta zgodnie z przyjętą procedurą, decyzja w zakresie wynajęcia tego pomieszczenia została poddana woli właścicieli lokali, a zatem nie zostały naruszone żadne przepisy prawa.

Nie zasługiwał na uwzględnienie również wnioski powodów o niewyrażenie zgody na udział w postępowaniu po stronie pozwanej pełnomocników, na których angażowanie Zarząd nie uzyskał zgody Wspólnoty w formie uchwały. Zdaniem Sądu ustanowienie przez Wspólnotę, która jest reprezentowana przez Zarząd, pełnomocnika w postępowaniu sądowym stanowi czynność zwykłego zarządu, stąd też nie jest wymagane podjęcie w tym zakresie uchwały.

Reasumując powyższe Sąd uznał, że powodowie nie wykazali istnienia przesłanek określonych w art. 25 ust. 1 ustawy O własności lokali. Treść zaskarżonych uchwał nie narusza interesu powodów, ani też nie jest sprzeczna z prawem. Z tych też przyczyn powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu w sprawie.

Powodowie zaskarżyli ten wyrok nieformalną apelacją, zarzucając niezgodność ustaleń Sądu ze stanem faktycznym oraz bezpodstawne przyjęcie, że zaskarżone uchwały nie naruszały interesu strony powodowej i zostały podjęte bez naruszenia przepisów prawa. Wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania przed Sądami obu instancji.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja powodów była bezzasadna.**

Zgodzić się należy z zaprezentowaną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku oceną, że wszystkie podważane w niniejszej sprawie uchwały zapadły w warunkach poprawności formalnej procedur towarzyszących zwołaniu zebrania właścicieli lokali, oddaniu przez nich głosów i przyjęcia uchwał.

Art. 22 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm., zwanej dalej u.w.l) zawiera przykładowy katalog czynności, które ustawodawca uznał za najbardziej reprezentatywne dla kategorii czynności przekraczających zwykły zarząd. Katalog ten nie wymienia czynności polegających na upoważnieniu pełnomocnika procesowego do zastępowania wspólnoty w postępowaniu sądowym. Niewątpliwie ranga czynności pełnomocniczych jest zróżnicowana i niektóre z nich, jeżeli prowadzą do rozporządzenia mieniem wspólnym bądź jego

obciążenia, powinny być uznane za czynności przekraczające zwykły zarząd, w przeciwieństwie do zwykłych czynności zachowawczych, które takiego upoważnienia nie wymagają.

Czynności zachowawcze przed sądem mają zasadniczo charakter obronny, jeżeli wykonywane są przez pełnomocnika strony pozwanej. Zgodzić się przy tym należy z poglądem, że działania podejmowane przed sądami i zmierzające do ochrony rzeczy wspólnej są czynnościami zachowawczymi zwykłego zarządu (por. wyr. S.A w K. z dnia 5.12. 2012 r. IA Ca 1117/12, LEX 1246688 oraz NSA w wyroku z dnia 6.07. 2012 r. II OSK 654/11 LEX 1219257).

Ochrona rzeczy wspólnej jest to całokształt czynności służących między innymi: zachowaniu ciągłości administrowania nieruchomością i jej substancji majątkowej, pozyskiwaniu źródeł finansowania, zapewnieniu ciągłości usług służących tym celom oraz zagwarantowaniu właścicielom lokali możliwości korzystania z części wspólnej budynku zgodnie z jej przeznaczeniem. Czynności obronne podejmowane w tej materii przed sądami, również w sprawach wynikających ze sporu z członkiem wspólnoty, mogą być uznane za pozostające w związku z ochroną rzeczy wspólnej. Należy wręcz przyjąć w takiej sytuacji istnienie domniemania zgodności czynności zachowawczych zarządu z celem „ochrony rzeczy wspólnej” (por. S.A w S. w wyroku z dnia 1.07.2006 r. IA Ca 183/06, LEX 279481).

Mając na uwadze powyższe uznać trzeba zarzut naruszenia w skarżonym wyroku art. 22 ust. 3 u.w.l. w związku z ustanowieniem przez zarząd pozwanej pełnomocnika procesowego w niniejszej sprawie za niezasadny. Podobnie należy ocenić zarzut naruszenia art. 30 ust. 1 pkt. 2 u.w.l. w kontekście domniemanego przedstawienia członkom Wspólnoty sprawozdania finansowego zarządu niepodpisanego przez wszystkich członków zarządu, co miało wpłynąć na głosujących w przedmiocie udzielenia absolutorium (ponieważ tylko w tej części uchwała nr (...) jest skarżona).

Zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt. 2-3 i ust. 2 pkt. 3 u.w.l. zarząd lub zarządca jest obowiązany zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale, celem przyjęcia sprawozdania zarządu i podjęcia uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

Przedstawienie sprawozdania finansowego zarządu za rok gospodarczy nie jest obarczone rygoryzmem formalnym właściwym dla tego rodzaju czynności wykonywanych przez większe podmioty gospodarcze. W związku z tym brak przeszkód aby sprawozdanie takie zostało przedstawione np. tylko ustnie przez jednego członka zarządu lub nawet osobę upoważnioną. Istotne jest, aby zarząd wyraził w każdy dostępny sposób wolę uznania tego dokumentu za własny (tak S.A. w Poznaniu w wyroku z dnia 30.01. 2013 r. IA Ca 1171/12, LEX 127 19 23).

Powodowie swój pogląd o wadliwości sprawozdania zarządu wywodzą z faktu zaprezentowania im wraz z zawiadomieniem o zwołaniu zebrania z dnia 15 marca 2013 r. odpisu sprawozdania podpisanego jedynie przez główną księgową T. K. (k. 22). Bezspornie, powodowie nie zapoznali się jednak z oryginałem sprawozdania zdeponowanym w siedzibie zarządu pozwanej, który opatrzony jest podpisami wszystkich członków zarządu (okoliczność ta nie było przedmiotem sporu i może być uznana za przyznaną na zasadzie art. 230 k.p.c.). W tych warunkach źródłem zastrzeżeń powodów jest niezrozumienie pojęcia „odpisu dokumentu”, które jest nietożsame z pojęciem „oryginału dokumentu”. Niewątpliwie zarząd pozwanej był uprawniony sporządzić na podstawie oryginału sprawozdania jego odpisy lub nawet niepoświadczone za zgodność kserokopie jako nośniki treści przedstawianej właścicielom lokali do zapoznania się. Nie budzi przy tym wątpliwości fakt, że zarząd akceptował taki sposób wypełnienia obowiązku z art. 30 ust. 1 pkt. 2 u.w.l. oraz konsekwentnie potwierdza zgodność treści odpisów i oryginału sprawozdania.

Kwestie powyższe mają jednak znaczenie drugorzędne, ponieważ powodowie nie kwestionując autentyczności oraz legalności sprawozdania zarządu, podnoszą, że sposób prezentacji tego sprawozdania wpłynął na głosujących nad udzieleniem absolutorium zarządowi, chociaż istnienie takiego powiązania przyczynowo-skutkowego jest wysoce wątpliwe, zaś skarżący nie przedstawili jakichkolwiek dowodów na jego poparcie. W tych warunkach zarzut naruszenia art. 30 ust. 1 pkt 2 u.w.l. w kontekście niezgodności uchwały nr (...) z prawem, jest niezasadny.

Uchwała nr (...) w przedmiocie ustalenia wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością, pomimo zastrzeżeń zgłoszonych do jej treści w pozwie i apelacji jest zgodna z obowiązującym prawem i nie narusza interesu

powodów jako właścicieli lokali oraz zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (art. 25 ust. 1 u.w.l.). Sąd Apelacyjny w całości podziela w tej materii ustalenia faktyczne i ocenę prawną zaprezentowane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

Uzupełniająco wskazać należy, iż naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty nie uzasadnia uchylecia uchwały. Naruszenie interesu w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. to kategoria obiektywna, oceniana przez pryzmat współzycia społecznego. Musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą, aby stwierdzić podstawy do jej uchylecia (por. S. A w S. w wyroku z dnia 8.05. 2014 r., I A Ca 778/13, LEX 1483842).

Mechaniczne porównanie wysokości kosztów zarządu obowiązujących do daty podjęcia uchwały o ich podwyższeniu nie może być samoistną przyczyną uchylecia takiej uchwały. Okoliczność, że jeden z członków wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas, nie poparta wykazaniem, że koszty dotychczas ponoszone były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś koszty wynikające z zaskarżonej uchwały są wygórowane, również nie może być uznana za podstawę wzruszenia zaskarżonej uchwały w tym przedmiocie (por. S.A w W. w wyroku z dnia 21.11. 2013 r. VI A Ca 611/13, LEX 1439329).

Powodowie nie zaoferowali sądom obu instancji dowodów potwierdzających, że podwyżka kosztów zarządu nieruchomością wspólną dokonana w uchwale nr (...) wykreowała koszty tego zarządu ponad poziom znajdujący uzasadnienie w aktualnych stawkach rynkowych oferowanych za usługę podobnego rodzaju i treści na rynku lokalnym, co czyni zarzuty dotyczące tych kwestii niezasadnymi.

Z podobnych przyczyn należy odmówić akceptacji zarzutom dotyczącym podjęcia uchwały nr (...) z naruszeniem interesów powodów jako użytkowników suszarni, której wynajęcie zostało przesądzone w zaskarżonej uchwale. Zauważyć należy, że pomieszczenie to było wynajmowane już w latach ubiegłych w celu uzyskania przez Wspólnotę przychodów pozwalających na zwolnienie właścicieli lokali z części obciążających ich płatności. Cel wynajęcia suszarni był więc zgodny z interesem właścicieli i zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Za przyjęciem tej uchwały głosowało 56, 79% udziałów właścicielskich, zaś przeciw uchwale głos oddało 15,11 udziałów właścicielskich, co oznacza przyjęcie uchwały przez większość wymaganą w ustawie. W świetle wyjaśnień samych powodów, nawet członkowie pozwanej Wspólnoty zamieszkali na klatce schodowej, gdzie znajdują się lokale powodów, oddali głos za wynajęciem pomieszczenia suszarni. Ten wynik, w warunkach demokracji bezpośredniej, które określają zasady funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, potwierdza, że powodowie zaliczają się do grupy mniejszościowych oponentów zaskarżonej uchwały, zaś ich niezgoda na wynajęcie suszarni ma charakter subiektywny.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w pkt I sentencji wyroku na zasadzie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu odwoławczego postanowiono w zgodzie z art. 98 - 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 i §12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 490).