

Sygn. akt I ACa 254/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Dariusz Małkiński (spr.)
Sędziowie	:	SA Bogusław Dobrowolski SO del. Jacek Malinowski
Protokolant	:	Małgorzata Sakowicz - Pasko

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2019 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. C.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w S.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Suwałkach

z dnia 14 stycznia 2019 r. sygn. akt I C 660/18

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powódki na rzecz pozwanej 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

(...)

Sygn. akt: I A Ca 254/19

UZASADNIENIE

Powódka: R. C. wystąpiła przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w S. z pozwem o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 9 lipca 2018 roku, dotyczącej ocieplenia budynku przy ul. (...) w S.; domagała się przy tym zasądzenia na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana w odpowiedzi na pozew zażądała oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 14 stycznia 2019 roku, zapadłym w sprawie o sygn. akt: I. C 660/18, Sąd Okręgowy w Suwałkach oddalił powództwo oraz zasądził od powódki R. C. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S. kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok powyższy został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i ocenę prawną:

R. C. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S.. Przysługuje jej w związku z tym prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...), położonego w S. przy ul. (...), dla którego w Sądzie Rejonowym w Suwałkach urządzona jest księga wieczysta (...).

Zarząd budyniem Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S. wykonywany jest przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową w S..

Dnia 15 lutego 2018 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w S., w drodze indywidualnego zbierania głosów, podjęła uchwałę nr (...) w przedmiocie planu remontów na rok 2018 r. W planie tym fundusz remontowy Wspólnoty ustalono na kwotę 87.211,43 zł, zakładając wykonanie remontów w budynku przy ul. (...) w S., w tym w lokalach mieszkalnych, a więc m.in. zlecenie wykonania projektu ściany szczytowej zachodniej za maksymalną kwotę 3.300,00 zł i docieplenie ściany szczytowej zachodniej oraz ściany północnej przy mieszkaniu numer (...) za maksymalną kwotę 33.000,00 zł, zaś w lokalach użytkowych m.in. zlecenie wykonania projektu ściany szczytowej zachodniej za maksymalną kwotę 700,00 zł i docieplenie ściany szczytowej zachodniej za maksymalną kwotę 7.000,00 zł.

Następnie dnia 09 lipca 2018 roku Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w S., w drodze indywidualnego zbierania głosów, podjęła uchwałę nr (...) stosownie do treści której zdecydowano o wykonaniu ocieplenia budynku przy ul. (...) w S. i udzielono zarządcy Wspólnoty – (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w S., pełnomocnictwa do podjęcia wszelkich niezbędnych czynności faktycznych i prawnych celem wykonania ocieplenia budynku przy ul. (...) w S..

W wykonaniu uchwały nr (...) i uchwały nr (...) zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w S. zlecił firmie (...) w G. wykonanie projektu termomodernizacji budynku wielorodzinnego ul. (...) w S. za cenę 2.337,00 zł brutto oraz wystąpił do Miejskiego Konserwatora Zabytków w S. o wydanie pozwolenia na ociepleniu zachodniej ściany szczytowej oraz ściany północnej na wysokości czwartego piętra.

Dnia 14 grudnia 2018 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) ul. (...) w S., w drodze indywidualnego zbierania głosów, podjęła uchwałę nr (...) stosownie do treści której upoważniono zarządcę Wspólnoty do zawarcia umowy na ocieplenie zachodniej ściany szczytowej i ściany północnej na wysokości IV piętra budynku z wyłonionym w drodze przetargu w dniu 11.12.2018 r. wykonawcą: (...) w S. za wynagrodzeniem w kwocie 65.367,99 zł.

R. C. pozostaje w sporze z zarządcą Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S., kwestionując jego działania, w tym te podjęte w wykonaniu uchwały nr (...) z dnia 19 lipca 2018 roku i uchwały nr (...) z dnia 14 grudnia 2018 roku.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska pozwanej, w którym argumentowała ona, że czynności objęte uchwałą kwestionowaną pozwem mieszczą się w katalogu czynności zwykłego zarządu, wobec czego uchwała ta pozostaje bez znaczenia, bowiem czynności polegającej na dociepleniu budynku ustawodawca nie wymienił w art. 22 ust. 3 ustawy O własności lokali, zawierającym katalog czynności kwalifikowanych, bo przekraczających zwykły zarząd.

W kontekście art. 25 ustawy O własności lokali, legitymację czynną powódki w sprawie niniejszej Sąd uznał za niewątpliwą. Jest ona bowiem właścicielką lokalu znajdującego się w zasobach pozwanej Wspólnoty. Skoro zaś kwestionowana uchwała zapadła dnia 09.07.2018 r., a pozew w sprawie niniejszej złożono dnia 06.08.2018 r., należy uznać, że z żądaniem swym powódka wystąpiła w terminie zakreślonym w powyższym artykule.

Zaskarżoną uchwałą powódka neguje z tej przyczyny, że ma ona charakter blankietowy, co uniemożliwiać ma członkom pozwanej Wspólnoty (w tym powódce) kontrolę wykonania tejże uchwały przez zarządcę, w konsekwencji

narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i działa na szkodę powódki, jako członka pozwanej Wspólnoty. Zarzuty stawiane przez powódkę mieszczą się zatem w katalogu przesłanek określonych w art. 25 ustawy O własności lokali.

Sąd przychylił się do stanowiska prezentowanego w orzecznictwie zakładającego, iż uchwała podjęta w trybie art. 22 ust. 2 ustawy O własności lokali powinna określać czynność objętą zgodą członków Wspólnoty przynajmniej w przybliżeniu, np. poprzez sprecyzowanie przedmiotu i zakresu czynności czy górnego limitu wydatków, jakie ona za sobą pociąga. Podkreślone zostało przez Sąd, że uchwała wyrażająca zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, spełniać musi jeden podstawowy wymóg – jej treść winna pozwalać na dokonanie kontroli, w jakim zakresie zgoda członków wspólnoty na określoną czynność została wykonana i czy organ zarządzający wspólnotą czynność tą realizuje należycie.

Sąd pierwszej instancji po analizie orzecznictwa i doktryny wskazał, że nie można zaskarżonej uchwały interpretować w oderwaniu od treści uchwały nr (...)i załącznika do niej (planu remontów i funduszu remontowego pozwanej Wspólnoty na rok 2018). Powyższe zaakcentował wyraźnie także Sąd Apelacyjny w Białymstoku, rozpoznając zażalenie pozwanej na postanowienie w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia, zapadłe w sprawie niniejszej (vide: uzasadnienie postanowienia Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 08 listopada 2018 r. w sprawie I A Cz 1156/18). Przy zestawieniu dwóch uchwał (tj. nr (...) z 15 lutego 2018 roku i nr (...) z 09 lipca 2018 roku) widocznym jest, że pozostają one ze sobą w ścisłym związku, a konkretnie uchwała nr (...) stanowi konsekwencję uchwały nr (...). Innymi słowy, pierwsza z wymienionych uchwał legitymuje zarządcę do podejmowania czynności (wyłącznie niezbędnych), mających doprowadzić do wykonania w roku 2018 prac określonych w zatwierdzonym uchwałą nr (...) planie remontów. Prace te zaś polegać mają na zleceniu wykonania projektu na docieplenie ściany szczytowej zachodniej i na wykonaniu docieplenia ściany szczytowej zachodniej oraz ściany północnej na wysokości mieszkania nr (...) za maksymalną stawkę 3.300,00 zł w przypadku projektu i 33.000,00 zł w przypadku robót dociepleniowych (w odniesieniu do lokali mieszkalnych), a także na zleceniu wykonania projektu na docieplenie ściany szczytowej zachodniej i na wykonaniu docieplenia ściany szczytowej zachodniej za maksymalną stawkę 700,00 zł w przypadku projektu i 7.000,00 zł w przypadku robót dociepleniowych (w odniesieniu do lokali użytkowych).

Przy uwzględnieniu powyższego, kwestionowanej pozwem uchwały nie sposób uznać za blankietową. Powiązanie jej bowiem z uchwałą numer (...) z dnia 15 lutego 2018 roku prowadziło do jednoznacznego wniosku, że uchwała ta odnosi się do zgody właścicieli lokali na wykonanie docieplenia określonej części budynku przy ul. (...) w S., z ustalonym górnym limitem wydatków. Oznacza to w opinii Sadu Okręgowego, że uchwała kwestionowana pozwem zawiera minimalną treść wymaganą art. 22 ust. 2 ustawy O własności lokali, a czynności zdziałane przez zarządcę pozwanej Wspólnoty w jej wykonaniu poddają się kontroli z punktu widzenia zrealizowania intencji członków Wspólnoty (tj. czy wykonano docieplenie w zamierzonym w uchwale nr (...) zakresie i czy nie przekroczono limitów zaplanowanych na ten cel wydatków). Stąd też nie został podzielony pogląd, aby kwestionowana pozwem uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i działała na szkodę powódki, jako członka pozwanej Wspólnoty. Za wyżej zaprezentowanym stanowiskiem przemawia też okoliczność, że gdy okazało się, iż wykonanie zamierzonego przez pozwaną Wspólnotę docieplenia przekroczy górny limit zaplanowanych na ten cel wydatków, zarząd pozwanej Wspólnoty przed zawarciem umowy na wykonanie docieplenia pozyskał kolejną uchwałę (nr (...)z dnia 14 grudnia 2018 roku), umocowującą go do zawarcia w imieniu pozwanej takiej właśnie umowy (by nie narazić się na zarzut działania sprzecznego z treścią uchwały kwestionowanej w pozwie, czytanej łącznie z uchwałą nr (...) z dnia 15 lutego 2018 roku).

Od powyższego rozstrzygnięcia powódka wywiodła apelację. Wyrokowi zarzuciła:

- naruszenie prawa materialnego, to jest art. 22 ust 1 i 2 ustawy O własności lokali, poprzez jego błędną wykładnię w drodze uznania przez Sąd, że uchwała (...)w powiązaniu z uchwałą (...) nie ma charakteru blankietowego i nie narusza interesu właścicieli lokali dlatego, że w uznaniu Sądu dopuszczalne jest zawarcie umów przez zarządcę, który nie posiada pełnomocnictwa Wspólnoty na zawarcie konkretnych umów oraz że interes właścicieli w uznaniu Sądu został

wystarczająco zabezpieczony poprzez określenie górnego limitu wydatków, co miałyby w uznaniu Sądu, ograniczyć pełną dowolność działań zarządu i przez to wypełniać minimalne wymogi art. 22 w/w ustawy;

- naruszenie prawa procesowego, to jest art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne uznanie, że w ustaleniu wysokości górnego limitu wydatków na docieplenie, wskazanego w uchwale (...) brali udział właściciele lokali, którzy w uznaniu Sądu ograniczyli dowolność wydatków zarządcy;

- naruszenie prawa procesowego, to jest art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne uznanie Sądu, że kolejna uchwała(...) pozwanej pozyskana została przez (...) dlatego, że przekroczony został górny limit wydatków, określonych w uchwale (...);

- naruszenie prawa procesowego, to jest art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu w postaci treści uchwały pozwanej wspólnoty (...), która była jeszcze głosowana w dzień ogłoszenia wyroku.

W związku z wyżej postawionymi zarzutami, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie zaskarżonej uchwały (...) w całości ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i skierowanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez Sąd I Instancji oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów procesu za każdą instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie na koszt strony skarżącej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Postanowiony w niej zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy ocenić jako nietrafiony, skoro Sąd Okręgowy uwzględnił w swoich rozważaniach uchwałę nr (...) (vide: postanowienie dowodowe, k. 100v.) i właściwie odczytał jej treść oraz znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Także projekt uchwały nr (...), złożony przez powódkę na ostatnim terminie rozprawy został objęty oceną Sądu I instancji. W tych warunkach stanowisko apelacji zostało ocenione jako zmierzające przede wszystkim do podważenia subsumpcji ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego pod normę art. 22 ustawy O własności lokali (dalej: „u.w.l.”).

Literalnie odczytana uchwała nr (...) (k. 11) upoważnia zarząd Wspólnoty do osiągnięcia rezultatu pod postacią ocieplenia budynku (§ 1) i udziela mu w tym celu pełnomocnictwa „do podjęcia wszelkich niezbędnych czynności faktycznych i prawnych celem wykonania ocieplenia” (§ 2). Bezspornie, co do zasady czynności prawne zmierzające do osiągnięcia takiego celu przekraczają zakres zwykłego zarządu (por. wyrok N.S.A. z 20 października 2011 roku, II OSK 1477/10, Legalis nr 400038). Powódka kwestionuje w kontekście art. 22 ust. 2 u.w.l. treść takiego pełnomocnictwa, uznając je za umocowanie blankietowe, które nie wyczerpuje wymagań stawianych przed pełnomocnictwem rodzajowym (art. 98 zdanie drugie k.c.) udzielanym zarządowi Wspólnoty dla podjęcia czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Ze stanowiskiem takim na gruncie niniejszej sprawy nie sposób się zgodzić.

W świetle stanowisk judykatury prezentowanych na gruncie wykładni art. 98 k.c. pełnomocnictwo rodzajowe winno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Jeżeli rodzaj czynności prawnej nie jest w pełnomocnictwie określony w sposób wyraźny, dla ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli (art. 56 i 65 k.c.) (tak S.N. w wyroku z dnia 4 listopada 1998 roku, II CKN 866/97). Niewątpliwie z jednej strony skarżona uchwała nie precyzuje dokładnie rodzaju czynności prawnych, do których zarząd pozwanej został upoważniony, ale z drugiej- trudno jest zaprzeczyć, że może tutaj wchodzić w rachubę przede wszystkim umowa o roboty budowlane jako czynność zasadnicza, a poza tym umowy o dzieło (projektowe) i ewentualnie zlecenia (nadzór budowlany) jako umowy poboczne. Zakres rodzajowy czynności prawnych przekraczających zakres zwykłego zarządu w kontekście wykonania ocieplenia budynku jest więc dość oczywisty.

Wykładnia zaskarżonej uchwały dokonywana przez sąd na gruncie art. 65 k.c. winna uwzględniać nie tylko jej treść, ale także kontekst faktyczny i prawny jej podjęcia. Skoro bowiem uchwała podmiotów kolegialnych uznawana jest co do zasady za surogat ich oświadczeń woli, to niesprecyzowane powiązanie istniejące między kolejnymi, dotyczącymi tych samych kwestii, uchwałami Wspólnoty, winno rzutować na wykładnię ostatniej z nich. W tych warunkach uchwała nr(...) przyjmująca plan remontowy pozwanej na rok 2018, stanowiący załącznik nr (...) do niej, w którym ustalono ramy finansowe prac remontowych a ponadto wprost założono wykonanie docieplenia a wcześniej jego zaprojektowanie za określone kwoty, stanowią przesłankę wykładni uchwały nr (...). Sąd Apelacyjny wyrażając taki pogląd w uzasadnieniu postanowienia z dnia 8 listopada 2018 roku, I A Cz 1156/18 (k. 74- 76), przedstawił w tej materii określone argumenty jure, które w niniejszej sprawie apelacyjnej także stanowią przesłankę rozstrzygnięcia.

Mając na uwadze powyższe, nie sposób założyć, że zaskarżona uchwała ma charakter czysto blankietowy i nie dość precyzyjnie określa ramy rodzajowe czynności prawnych objętych udzielonym pełnomocnictwem. Owszem jej treść nie wskazuje kontrahentów, z którymi zarząd pozwanej zawarł umowy służące wykonaniu docieplenia, ale w tej materii Sąd Apelacyjny przychylił się do poglądów liberalizujących wymagania stawiane uchwałom podejmowanym na gruncie art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l. (zob. teza 15 Komentarza do art. 22 u.w.l. red. Osajda 2019, wyd. 5/Berek-Legalis). Za pominięciem stanowiska skrajnie formalizującego analizowane kwestie przemawia, poza argumentami przedstawionymi już w uzasadnieniu Sądu I instancji, także dwutorowość kontroli sprawowanej w takiej sytuacji przez członków wspólnoty nad zarządem. Wynika ona z podejmowania w ramach wykraczających poza zwykły zarząd dwóch uchwał, a mianowicie uchwały zawierającej pełnomocnictwo rodzajowe dla dokonania czynności prawnej, a następnie uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie takiej czynności przez zarząd (por. S.N. w wyroku z dnia 14 czerwca 2017 roku, IV CSK 478/16, Legalis nr 1651519).

Wskazana wyżej dwutorowość pozwala więc na udzielenie zarządowi pełnomocnictwa do podejmowania czynności faktycznych (analiza rynku, negocjacje z potencjalnymi kontrahentami) i prawnych, prowadzących do wyboru wykonawcy robót, a następnie zaaprobowanie wykonawcy w uchwale zezwalającej zarządowi na zawarcie umowy. Taki tryb został zresztą przyjęty w niniejszej sprawie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny oddalił złożoną apelację na zasadzie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania odwoławczego postanowiono na mocy art. 98 k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c. w zw. § 8 ust. 1 pkt 1, § 10 ust.1 pkt 2 i § 20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22.10.2015 r. (Dz.U. z 2015r., poz. 1804 ze zm.).

(...)