

Sygn. akt I ACa 1471/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Tadeusz Nowakowski
Sędziowie:	SSA Beata Wolfke - Kobzar (spr.) SSA Jolanta Solarz
Protokolant:	Małgorzata Kurek

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **A. N.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) we W.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 28 sierpnia 2013 r. sygn. akt I C 1157/12

oddala apelację.

UZASADNIENIE

Powódka A. N. w pozwie wniesionym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej „(...) przy ul. (...) we W. domagała się uchylenia uchwały nr (...) z 26 marca 2012 r. w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu oraz udzielenia absolutorium Zarządowi pozwanej Wspólnoty z działalności za 2011 r.

Wyrokiem z dnia 28 sierpnia 2013 r. w sprawie o sygn. akt I C 1157/12 Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Powódka A. N. jest członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, stanowiącej tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową.

W dniu 26 marca 2012 r. odbyło się zebranie wspólnoty (...) przy ul. (...) we W., na którym poddano pod głosowanie 7 uchwał, w tym zaskarżoną uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu oraz udzielania absolutorium Zarządowi Wspólnoty mieszkaniowej z działalności za rok 2011. Uchwała ta obejmowała 7 punktów, w tym:

- przyjęcie rocznego sprawozdania z działalności Zarządu Wspólnoty oraz rozliczenie finansowe 2011 r.;
- udzielenie absolutorium Zarządowi Wspólnoty z prowadzonej przez niego działalności w 2011 r.;
- ustalenie sposobu zadysponowania nadwyżkami wynikającymi z rozliczenia finansowego kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Sposób formułowania tej uchwały był praktykowany w pozwanej Wspólnocie mieszkaniowej od momentu jej powstania. Dotychczas nie zdarzyło się, żeby którykolwiek z ponad 250 właścicieli lokali mieszkalnych i usługowych zakwestionował taki sposób redagowania tych uchwał.

O proponowanej treści uchwały nr (...) oraz pozostałych uchwał właściciele lokali, w tym również powódka, zostali poinformowani otrzymując zawiadomienie o zebraniu z dnia 16 marca 2012 r. wraz z projektami uchwał oraz sprawozdaniem Zarządu Wspólnoty za 2011 r., rozliczeniem finansowym za 2011 r. i planem gospodarczym na 2012 r.

Przed rozpoczęciem głosowania nad uchwałą nr (...) oraz pozostałymi uchwałami, zarówno przed zebraniem jak i w jego trakcie w dniu 26 marca 2012 r., każdy z właścicieli miał prawo i możliwość wypowiedzieć się co do zaproponowanej treści uchwał i zgłosić swoje propozycje dotyczące m.in. przeznaczenia nadwyżki finansowej np. poprzez przeksięgowanie ich na konta właścicieli proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej. Z takiej możliwości ani powódka ani inni właściciele lokali nie skorzystali.

Uchwała nr (...) została podjęta w trybie mieszanym, część głosów oddalono na zebraniu właścicieli w dniu 26 marca 2012 r., natomiast pozostałą

część w drodze indywidualnego ich zbierania, które zakończono 1 maja 2012 r.

Za przyjęciem uchwały nr (...) głosowali właściciele lokali, których łączna wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej wynosiła 52,558 %, natomiast przeciw przyjęciu uchwały nr (...) głosowali właściciele lokali, których udziały w nieruchomości wspólnej wynosiły łącznie 2,391 %.

Alternatywą dla sposobu rozdysponowania nadwyżki finansowej za 2011 r., przedstawionego w uchwale nr (...), byłoby przeksięgowanie w/w środków pieniężnych na konta właścicieli proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej. Od momentu powstania pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej nigdy nie zdarzyło się, aby któryś z mieszkańców zgłosił propozycję zwrotu nadwyżki finansowej na rzecz właścicieli. Budynki mieszkalne wchodzące w skład wspólnoty od momentu ich wybudowania w latach 2004-2006 nie były remontowane. Obecnie, po upływie kilku lat ich eksploatacji, część elewacji klinkierowych balkonów i klinkierowych elewacji parterowych w/w budynków mieszkalnych wymaga napraw.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, iż nie zachodzą wymienione w art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24.06.1994r o własności lokali

(tekst jednolity Dz.U. 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późn. zmianami) przesłanki

uchylenia zaskarżonej uchwały. W ocenie Sądu Okręgowego wbrew zarzutom powódki uchwała zawierała postanowienia pozostające w związku formalnym

i przedmiotowym, wiążące się z rozliczeniem minionego roku. Podkreślił przy

tym, że sposób formułowania uchwały dotyczącej rozliczenia roku poprzedniego

był praktykowany w pozwanej Wspólnocie mieszkaniowej od momentu jej powstania i nie budził dotąd żadnych wątpliwości. Nie kwestionowała go również powódka

po doręczeniu jej projektu uchwały.

W ocenie Sądu treść uchwały w żaden sposób nie naruszała interesów powódki ani zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Połączenie w niej kwestii udzielenia absolutorium członkom wspólnoty i rozliczenia nadwyżki

nie uniemożliwiło powódce zaskarżenia uchwały w części, w której byłaby niezgodna z jej stanowiskiem.

Zdaniem Sądu, wyniki głosowania nad uchwałą potwierdzają, że przeznaczenie nadwyżki środków finansowych z 2011 r. zostało zaplanowane

w sposób racjonalny i celowy oraz zgodny z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Nadto nie dawały one podstaw do przyjęcia, że gdyby uchwałę skonstruowano inaczej, tj. każdą z kwestii zamieszczono w dwóch odrębnych uchwałach, to wynik głosowania nad tymi uchwałami byłby inny.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka zaskarżając go w całości. Powódka zarzuciła:

- naruszenie – art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię i zastosowanie polegające na uznaniu, iż wadliwa konstrukcja uchwały, polegająca na niemożności odrębnego zagłosowania w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi i ustalenia przeznaczenia nadwyżki wynikającej z rozliczenia zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości, nie uzasadnia jej uchylenia jako sprzecznej z prawem i naruszającej zasady prawidłowego zarządu;
- błąd w ustaleniu faktycznych polegający na przyjęciu, iż rozstrzygane w zaskarżonej uchwale kwestie pozostawały ze sobą w związku formalnym i przedmiotowym.

Podnosząc powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie zaskarżonej uchwały w całości.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Apelacyjny oparł w całości na ustaleniach faktycznych Sądu I instancji, przyjmując je za własne. Zostały one bowiem poczynione na podstawie prawidłowo zgromadzonych, kompletnych dowodów, które Sąd ocenił uwzględnieniem wskazań z art. 233 k.p.c., w zakreślonych tam granicach swobody.

Zasadniczo powódka tych ustaleń nie kwestionowała, a zarzucając błąd w ustaleniach faktycznych w istocie zmierzała do podważenia dokonanej przez Sąd I instancji oceny powództwa na gruncie art. 254 § 1 u.w.l.

Według w/w przepisu zaskarżenie uchwały właścicieli lokali będzie skuteczne, jeśli okaże się, że jest ona sprzeczna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela. Przepis ten umożliwia właścicielowi lokalu podnoszenie przeciwko uchwale zarówno zarzutów merytorycznych skierowanych przeciwko jej treści, jak i zarzutów formalnych, dotyczących samej procedury jej podjęcia jednak według jednolitego stanowiska judykatury uchybienia proceduralne uzasadniają uchylenie uchwały tylko wówczas, gdy mogły zaważyć

na treści uchwały lub zakłócały proces decyzyjny głosujących. Do tego rodzaju uchybień zalicza się np. niewłaściwe zawiadomienie właścicieli o terminie zebrania członków wspólnoty, niepoinformowanie właścicieli głosujących w trybie indywidualnego zbierania głosów o przedmiotowo istotnych postanowieniach projektu uchwały wspólnoty (por. wyrok SN z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40, wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., I ACa 589/06, LEX nr 271385, wyrok SA w Warszawie z dnia 11 września 2008 r., VI ACa 187/08, Apel.-W-wa 2009, nr 2, poz. 19, wyrok SA w Szczecinie, z dnia 11 października 2012 r., I ACa 507/12, LEX nr 1237864).

Jak wynika z treści apelacji, powódka nie kierowała żadnych merytorycznych zarzutów do treści zaskarżonej uchwały, skupiając się wyłącznie na zarzutach, które można scharakteryzować jako formalne. Podstawowy zarzut stawiany

przez powódkę zaskarżonej uchwale dotyczył bowiem jej konstrukcji. Powódka wskazywała, iż połączenie w jej treści rozstrzygnięcia o udzieleniu absolutorium zarządowi i o rozdysponowaniu nadwyżki finansowej z poprzedniego roku uniemożliwiało jej wypowiedzenie się co do każdej z tych kwestii z osobna.

W jej ocenie stanowiło to naruszenie jej interesów jako członka wspólnoty, o których mowa w art. 25 ust. 1 powołanej ustawy.

Sąd Apelacyjny takiej argumentacji nie podziela. Samo uniemożliwienie oddania przez członka wspólnoty osobnego głosu co do każdego zawartego w treści uchwały postanowienia nie narusza interesu powódki jako członka wspólnoty mieszkaniowej.

Możliwość zakwestionowania proponowanej treści uchwały powódka miała już od chwili, gdy otrzymała jej projekt i mogła ją wykorzystać chociażby na zebraniu właścicieli, proponując odmienną redakcję. Ostatecznie powódka mogła wyrazić brak swojej akceptacji dla treści uchwały, oddając głos przeciw jej podjęciu.

Na etapie głosowania nad uchwałą nie ma już miejsca na dyskusję nad jej treścią, natomiast wypowiedzenie się co do niej może polegać wówczas wyłącznie na głosowaniu za lub przeciw. Głosowanie „za” oznacza przyjęcie uchwały w całości bez zastrzeżeń. Wbrew zawartym w pozwie twierdzeniom powódki, nie ma w takim wypadku wątpliwości, co do których postanowień głosujący wypowiada się pozytywnie, ponieważ akceptuje wszystkie. Brak zgody na którekolwiek z postanowień powinno natomiast skutkować głosowaniem przeciwko uchwale. Jeżeli większość akceptowała całość uchwały, jak miało to miejsce w niniejszej sprawie, okoliczność, czy głosujący przeciw głosowałby odmiennie, gdyby uchwała nie zawierała określonych postanowień, pozostaje bez znaczenia dla oceny skuteczności podjęcia uchwały.

Wyłączną podstawą do jej uchylenia nie może być okoliczność, iż co do niektórych postanowień uchwały można byłoby teoretycznie zgłoszyć „za” a co do niektórych „przeciw”. Stąd też merytoryczna dyskusja nad ostatecznym kształtem uchwały powinna nastąpić na zebraniu właścicieli przed podjęciem głosowania.

Jak wynika z zebranego materiału dowodowego, powódka nie zgłosiła zastrzeżeń wcześniej ani na zebraniu, mimo iż doręczono jej treść projektu uchwały z odpowiednim wyprzedzeniem. Ma oczywiście powódka rację, że uchwały powinny

być sformułowane jasno, oraz że kwestie objęte jedną uchwałą winny pozostawać w ścisłym związku

Co do zasady należy więc podzielić stanowisko powódki, iż kwestie udzielenia absolutorium członkom zarządu i rozdysponowania zaliczek pozostałych

z rozliczenia poprzedniego roku były ze sobą luźno powiązane i właściwszym byłoby ujęcie ich w odrębnych uchwałach.

Niefortunna redukcja uchwały nie jest jednak wystarczającym argumentem za jej uchyleniem, skoro ostatecznie nie rzutowała na wynik głosowania. Uchylenie uchwały z tej przyczyny mogłoby nastąpić tylko wówczas, gdyby zachodziło prawdopodobieństwo, że osobne głosowanie nad każdą z dwóch ww. kwestii, doprowadziłoby do niepodjęcia uchwały co do którejś z nich – np. co do rozdysponowania niewykorzystanych zaliczek. Powódka nie przedstawiła jednak na tę okoliczność dostatecznie przekonującej argumentacji ani też materiału dowodowego na jej poparcie. Nie wykazała też, by zgrupowanie w uchwale wielu zagadnień wypaczyło treść uchwały i zakłóciło proces decyzyjny głosujących.

Nie tylko powódka ale także żaden z pozostałych członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nie kwestionował formy uchwały ani nie zgłaszał alternatywnych projektów. Pozwala to zatem na uznanie, iż ci członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, którzy głosowali za przyjęciem, świadomie wyrazili wolę jej całkowitej akceptacji.

Z treści pism procesowych powódki wynikało, iż była ona przeciwna uchwale w części, dotyczącej rozliczeniu nadwyżki, chciała natomiast głosować

za udzieleniem absolutorium zarządowi. Powódka nie wskazała jednak na żadne negatywne konsekwencje, które mogłyby nastąpić dla niej lub wspólnoty w razie całkowitego odrzucenia uchwały. Negatywnych konsekwencji można byłoby dopatrzeć się po stronie tylko samego zarządu. Co wreszcie istotnie, powódka nie wskazała ostatecznie także na żadne okoliczności, które mogłyby prowadzić do uznania, że podjęta uchwała jakkolwiek naruszała interes powódki lub całej wspólnoty. Sąd Apelacyjny podziela w tym zakresie obszerną argumentację Sądu I instancji podkreślając, że przeznaczenie nadwyżki finansowej z roku poprzedniego na kontynuację prac remontowych jest zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania nieruchomością wspólną i nie godzi w interesy powódki, zwłaszcza, gdy średnia wartość niewykorzystanych środków przypadająca na jednego właściciela wynosiła ok. 120 (ok. 11 zł miesięcznie).

Nieracjonalna jest natomiast obawa powódki, że redakcja uchwały miała na celu „przemycenie” przez Zarząd postanowienia o przeznaczeniu zaoszczędzonych środków na dalszy remont, a miałyby zagrażać nieuczciwym rozdysponowaniem tych środków.

Materiał dowodowy sprawy potwierdza dostępność i przejrzystość dokumentacji finansowej wspólnoty, zaś powódka nie wskazuje konkretnych faktów podważających rzetelność rozliczenia i prawidłowość prowadzenia prac remontowych. Co więcej, powódka podkreśliła, że jej wolą było udzielenie Zarządowi

absolutorium, co potwierdza jej pozytywną oceną działań Zarządu.

Reasumując, jeśli powódka sama przyznaje, że treść uchwały była dla niej jasna i świadomie głosowała za jej przyjęciem, choć bez szkody dla siebie i Wspólnoty mogła głosować przeciw, i jeśli uchwała – jako taka – nie narusza prawa i nie godzi w interes powódki oraz Wspólnoty, żądanie jej uchylenia wyłącznie ze względu na niefortunną redukcję nie mogło znaleźć akceptacji Sądu.

Powództwo z art. 25 u.w.l. służy wyeliminowaniu merytorycznie wadliwej uchwały z obrotu, toteż nie mogła powódka oczekiwać uchylenia uchwały w celu prewencyjnym, dla przymuszenia Zarządu Wspólnoty do korekty stosowanej zwyczajowo redakcji uchwał zamykających rok poprzedni. Trzeba bowiem podkreślić, że są to uchwały Wspólnoty – a nie Zarządu – i każdemu z właścicieli służy inicjatywa zarówno w poddaniu konkretnych kwestii pod głosowanie jak i w procesie redakcyjnym.

Z tych przyczyn mimo odmiennej oceny związku między postanowieniami skarżonej uchwały Sąd Apelacyjny uznał skarżony wyrok za trafny i oddalił apelację na art. 385 k.p.c.

KP