

Sygn. akt: I ACa 205/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Stanek
Sędziowie:	SA Wiesława Kuberska (spr.) SO (del.) Barbara Bojakowska
Protokolant:	st.sekr.sądowy Grażyna Michalska

po rozpoznaniu w dniu 23 lipca 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. W.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ul. (...)**

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 5 października 2012 r. sygn. akt II C 150/11

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 205/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 października 2012 roku Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo B. W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w Ł. przy ulicy (...) o uchylenie uchwał Wspólnoty nr (...) z dnia 9 listopada 2010 roku oraz orzekł o kosztach procesu (wyrok, k. 308).

Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 93,71 m⁽²⁾ znajdującego się przy budynku przy (...) 46 w Ł., z którym związany jest udział w wysokości (...) w częściach wspólnych i prawie wieczystego użytkowania gruntu. Powód planował przeprowadzić w lokalu generalny remont, m. in. instalując centralne ogrzewanie. Z uwagi jednak na brak wolnych przewodów kominowych i podłączenia wentylacji i kotła gazowego powód i E. B. zwrócili się do Administracji (...) (...) o dobudowanie przewodu wentylacyjnego w łazience,

jednakże na zebraniu w dniu 23 lutego 2010 roku nie wyrażono zgody a dobudowanie lub pokrycie kosztów budowy przewodu wentylacyjnego w łazience lokalu powoda ze środków Wspólnoty.

W dniu 9 listopada 2010 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. (...). Na zebraniu tym powód był reprezentowany przez współników A. K., E. B. i D. S.. W mieniu Gminy Ł. jako większościowego właściciela występował pełnomocnik H. W. (1), będą pracownikiem Administracji (...). Dokument pełnomocnictwa dla H. W. (2) został fizycznie podpisany w dniu 9 listopada 2010 roku przez Dyrektora Administracji (...) na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta Ł. nr (...) z dnia 7 listopada 2007 roku. D. S. w trakcie obrad poruszył temat dobudowy przewodu kominowego wentylacyjnego do lokalu powoda. Wniosek ten poddano pod głosowanie. Na mocy uchwały numer (...) nie wyrażono zgody na zwrot powodowi kosztów za wykonanie dokumentacji projektowej budowy nowego przewodu kominowego, zaś na mocy uchwały nr (...) postanowiono, że powód wykona powyższe prace na własny koszt, we własnym zakresie, bez prawa regresu do Wspólnoty. Po odbyciu zebrania nie miało miejsca zbieranie głosów dotyczących żadnej z powziętych na nim uchwał.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo podlegało oddaleniu jako wniesione z przekroczeniem zawitego terminu ustawowego. W myśl bowiem art. 25 ust 1 i 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo może być przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Skoro zatem obie zaskarżone uchwały zapadły na zebraniu właścicieli pozwanej Wspólnoty w dniu 9 listopada 2010 roku a nie w trybie obiegowym lub mieszanym, zaś podczas zebrania stwierdzono quorum i zdolność zebrania do podejmowania uchwał, to w ocenie Sądu Okręgowego sześciotygodniowy termin na zaskarżenie uchwał należało liczyć od dnia ich podjęcia, to jest od dnia 9 listopada 2010 roku, a nie od dnia 4 stycznia 2011 roku, kiedy to doręczono pełnomocnikowi powoda żądane dokumenty. W tej sytuacji niniejsze powództwo wniesione dopiero w dniu 4 lutego 2011 roku należało oddalić jako spóźnione.

Niezależnie od tego Sąd pierwszej instancji wskazał, iż nawet uchylenie obu zaskarżonych uchwał, zgodnie z żądaniem powoda, nie doprowadziłoby do korzystnego dla niego rezultatu, bowiem uchylenie uchwały negatywnej nie spowodowało by automatycznie pozytywnej decyzji Wspólnoty w przedmiotowej kwestii (uzasadnienie wyroku, k. 309-313).

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi złożył powód B. W., zaskarżając powyższe orzeczenie w zakresie pkt 1 i 2, i zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 233 §1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, skutkującej błędami w ustaleniach faktycznych, polegających na przyjęciu, iż:

- obie zaskarżone uchwały zostały podjęte na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 9 listopada 2010 roku, wskutek oddawania głosów na tym zebraniu, w tym również przez Gminę Ł.;

- na zebraniu Wspólnoty obecny był także umocowany pełnomocnik Gminy Ł. H. W. (2), a w efekcie, że obecne było wymagane quorum i zebranie zdolne było do podejmowania uchwał;

- pełnomocnicy powoda już na zebraniu, a także po jego zakończeniu zwracali się do Administracji (...) Ł. o wydanie odpisów uchwał podjętych na zebraniu w dniu 9 listopada 2010 roku;

- zeznania świadków E. B. oraz A. K. nie zasługują na uwzględnienie w zakresie w jakim wskazują, iż w trakcie zebrania nie było obecny pełnomocnik Gminy, a uchwały nie zapadały podczas zebrania lecz częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest:

- art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż zaskarżone uchwały nie naruszają interesu powoda;

- art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie polegające na przyjęciu, że zaskarżone uchwały zostały zaskarżone z przekroczeniem terminu ustawowego wynoszącego 6 tygodni.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenie w pkt 1 i 2 poprzez uchylenie w całości zaskarżonych uchwał nr (...)z dnia 9 listopada 2010 roku z uwagi na to, że naruszają one interesy powoda oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu w obu instancjach (apelacja powoda, k. 327-338).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż w toku rozprawy apelacyjnej Sąd odwoławczy oddalił zgłoszone przez powoda w treści apelacji wnioski o dopuszczenie dowodów z zeznań świadków E. B., J. K. i G. R. oraz o dopuszczenie dowodu ze wskazanych tam dokumentów – wszystko na okoliczność działań podejmowanych przez powoda wobec Wspólnoty w celu ochrony swoich interesów i uzyskania żądanej uchwały. O ile oczywistym jest, że powód nie mógł zgłosić powyższych wniosków we wcześniejszym etapie postępowania (dotyczą one bowiem okoliczności po wydaniu wyroku przez Sąd pierwszej instancji), jednakże w ocenie Sądu Apelacyjnego powyższe okoliczności nie mają znaczenia dla przedmiotowej sprawy, gdyż pozostają bez wpływu na ocenę trafności dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych i dokonanego przez ten Sąd rozstrzygnięcia. Z uwagi na powyższe, Sąd odwoławczy oddalił zgłoszone przez skarżącego w apelacji wnioski dowodowe.

Przechodząc do oceny zasadności wywiedzionej przez powoda apelacji, należy zauważyć, iż zasadniczym jej zarzutem był zarzut dokonania przez Sąd Okręgowy dowolnej, a nie swobodnej, oceny materiału dowodowego, czego skutkiem były błędy w ustaleniach faktycznych, które miały wpływ na treść rozstrzygnięcia.

W ocenie Sądu odwoławczego tak sformułowanego zarzutu nie sposób podzielić. Wbrew twierdzeniom skarżącego, Sąd Okręgowy w Łodzi dokonał wszechstronnej i wnikliwej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Przedstawiona na poparcie dokonanej oceny materiału dowodowego argumentacja jest spójna, przekonująca i oparta na zasadach doświadczenia życiowego, zaś rozumowaniu Sądu nie sposób zarzucił logicznych błędów. W konsekwencji, w oparciu o prawidłowo oceniony materiał dowodowy Sąd Okręgowy trafnie ustalił stan faktyczny w sprawie w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, dlatego też Sąd odwoławczy przyjmuje dokonane ustalenia za własne.

Dokonując zasadniczego dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy ustalenia, iż zaskarżone uchwały podjęte zostały wyłącznie na zebraniu właścicieli pozwanej Wspólnoty w dniu 9 listopada 2010 roku, a nie w trybie obiegowym lub mieszanym, zaś podczas zebrania stwierdzono quorum i zdolność zebrania do podejmowania uchwał, w tym również obecność o głosowanie należycie umocowanego pełnomocnika Gminy Ł. jako większościowego współwłaściciela lokali Wspólnoty – Sąd pierwszej instancji oparł się nie tylko o zeznania wskazanych świadków, ale przede wszystkim w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty w postaci protokołu zebrania oraz pełnomocnictwa udzielonego w dniu 9 listopada 2010 roku H. W. (2) przez Dyrektora Administracji (...)(...) do składania oświadczeń woli w imieniu Miasta Ł.. Próbuąc zakwestionować trafność dokonanych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych skarżący przedstawił w treści apelacji swoją własną ocenę przebiegu zebrania z dnia 9 listopada 2010 roku, która jednak nie znajduje oparcia w zgromadzonych w sprawie dowodach.

Wypada w tym miejscu wskazać, iż dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., nie można poprzestać na stwierdzeniu, że dokonane ustalenia faktyczne są wadliwe. Niezbędne jest bowiem wskazanie konkretnych przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu w zakresie ustaleń. Skarżący powinien zwłaszcza wskazać, jakie kryteria oceny zostały naruszone przez sąd przy analizie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej

lub niesłuszne im taką moc przyznając (zob. postanowienie SN z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, Lex nr 52753, wyrok SN z dnia 6 lipca 2005 r., III CK 3/05, Lex nr 180925).

Analizując treść złożonej przez powoda apelacji należy stwierdzić, iż powód nie zdołał skutecznie wykazać przyczyn, które dyskwalifikowałyby możliwość uznania dokonanych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych za prawidłowe. Samo przeświadczenie skarżącego, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy należało ocenić w odmienny sposób, co w efekcie skutkowało winno dokonaniem odmiennych ustaleń faktycznych – nie może być uznane za wystarczające dla stwierdzenia naruszenia przez Sąd treści art. 233 §1 k.p.c.

Warto w tym miejscu zauważyć, iż ocena stanu faktycznego prezentowana przez stronę powodową ewoluowała w toku postępowania. Początkowo strona powodowa w ogóle zaprzeczała obecności na przedmiotowym zebraniu H. W. (2), później zaś twierdziła, że wprawdzie H. W. (2) mogła ona być tam fizycznie obecna, jednak nigdy nie deklarowała, że ma pełnomocnictwo do reprezentowania Miasta Ł.. Twierdzenia apelującego, iż strona powodowa nie wiedziała o tym w jakim charakterze obecna jest na zebraniu H. W. (2) są całkowicie nieprzekonujące. Już sam fakt, iż, jak wynika z treści protokołu zebrania H. W. (2) wzięła w nim udział i głosowała świadczył o fakcie, iż musi posiadać umocowanie do reprezentowania jednego ze współwłaścicieli – w tym wypadku współwłaściciela większościowego – Miasta Ł.. W przypadku jednak jakichkolwiek wątpliwości nic nie stało na przeszkodzie aby zapytać H. W. (2) w jakim charakterze głosuje na zebraniu i poprosić o okazanie pełnomocnictwa, tym bardziej, że H. W. (2) nie miała obowiązku wyjaśniania tych okoliczności z własnej inicjatywy. Nie mniej jednak, nawet przy przyjęciu, iż strona powodowa nie była świadoma charakteru w jakim występuje na zebraniu H. W. (2), okoliczność ta nie może być decydująca dla rozstrzygnięcia sprawy, zasadnicze znaczenie miało w tym zakresie bowiem tylko to, czy na zebraniu było quorum zdolne do podjęcia ważnej uchwały, nie zaś świadomość strony powodowej w tej kwestii. Jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy, w aktach sprawy znajduje się pełnomocnictwo udzielone w dniu 9 listopada 2010 roku H. W. (2) przez Dyrektora Administracji (...) Ł. Centrum I do składania oświadczeń woli w imieniu Miasta Ł.. Zważywszy na fakt, iż zebranie miało miejsce w godzinach popołudniowych dnia 9 listopada 2010 roku, a więc już po godzinach pracy Administracji, zasadnym jest przyjęcie, iż H. W. (2) w chwili przedmiotowego zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) w Ł. była należycie umocowana do reprezentowania i składania oświadczeń woli w imieniu Miasta Ł.. W tej sytuacji całkowicie nielogicznym i niezrozumiałym byłoby przyjęcie sugerowanej przez stronę skarżącą wersji, zgodnie z którą H. W. (2) mimo obecności na zebraniu i posiadaniu stosownego umocowania do reprezentowania Miasta Ł. nie oddała swoich głosów, co rodziło by z kolei konieczność zbierania części głosów w trybie indywidualnym. Wprost przeciwnie, skoro z treści protokołu zebrania jednoznacznie wynika, że uzyskano na nim quorum, i że oddane głosy jednoznacznie przesądziły o wyniku głosowania to dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenie, iż zaskarżone uchwały zostały podjęte wyłącznie na zebraniu, nie zaś w trybie mieszanym - uznać należy za prawidłowe.

Za całkowicie niezrozumiałe uznać należało twierdzenie skarżącego, iż nawet w przypadku posiadania przez H. W. (2) na przedmiotowym zebraniu pełnomocnictwa do reprezentowania Miasta Ł., to i tak jej głos na zebraniu oddany został z przekroczeniem pełnomocnictwa. Konstatację taką apelujący wywodzi z faktu, iż z pełnomocnictwa udzielonego I. S. przez A. N., będącego Dyrektorem Administracji (...) (...) wynika, iż pełnomocnik I. S. była uprawniona do składania oświadczeń woli w zakresie udzielania zgody na przebudowę, nadbudowę, remont kapitalny, rozbiórkę nieruchomości wspólnej jedynie po uzyskaniu wcześniejszej zgody Dyrektora Administracji (...) oraz Wiceprezydenta Miasta Ł.. Oczywiście jest, iż I. S. i H. W. (2) to dwie różne osoby, a zatem treści pełnomocnictwa udzielonego I. S. nie można odnosić do H. W. (2). Co jednak ważniejsze, oczywistym jest, że skoro Dyktor Administracji, działając w oparciu o zarządzenie Prezydenta Miasta Ł., upoważnił H. W. (2) do składania oświadczeń woli w imieniu Miasta Ł. w sprawach dotyczących wspólnot mieszkaniowych a pełnomocnictwo to nie zawiera żadnych przedmiotowych ograniczeń, to obejmowało ono również zgodę wskazanych wyżej osób do składania oświadczeń woli przez H. W. (2) w zakresie udzielania zgody na przebudowę, nadbudowę, remont kapitalny, rozbiórkę nieruchomości – bez konieczności uzyskiwania jakiegokolwiek dodatkowej zgody. Przeciwny wniosek prowadził by do absurdalnych sytuacji, w których obecny na zebraniu pełnomocnik Miasta Ł., mimo posiadania stosownego pełnomocnictwa, torpedował by przebieg zebrania w przypadku głosowania bardzo często przecież występujących kwestii dotyczących przebudowy, nadbudowy, remontu kapitalnego czy rozbiórkę nieruchomości, gdyż w tym zakresie musiałby starać

się o uzyskanie dodatkowej zgody Dyrektora Administracji i Wiceprezydenta Miasta Ł.. Jeżeli strona powodowa twierdziła, że mimo wszystko pełnomocnik Miasta Ł. musi na zebraniu wspólnoty, w powołanych wyżej kwestiach uzyskiwać taką dodatkową zgodę, to powinna, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 6 k.c., tę okoliczność udowodnić, czego jednak nie uczyniła, a w ocenie Sądu Apelacyjnego nie wynika ona ze zgromadzonego materiału dowodowego.

W świetle powyższych okoliczności należy zatem podzielić pogląd Sądu pierwszej instancji, iż zaskarżone uchwały zostały podjęte w całości na zebraniu ogółu właścicieli, a zatem, zgodnie z treścią art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, sześciotygodniowy termin ich zaskarżenia biegł od dnia zebrania, a więc od dnia 9 listopada 2010 roku. W tej sytuacji, wniesienie niniejszego pozwu w dopiero w dniu 4 lutego 2011 roku, z więc już po wygaśnięciu przedmiotowego uprawnienia, podlegało oddaleniu jako spóźnione.

Niezależnie od tego należy zgodzić się z oceną Sądu pierwszej instancji, iż nawet gdyby powód zaskarżył przedmiotowe uchwały w ustawowym terminie, to i tak nie zachodziły przesłanki warunkujące ich uchylenie. Jak wynika z treści art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, uchwała może być zaskarżona do sądu jeżeli jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Sąd odwoławczy podziela konstatację Sądu Okręgowego, iż powód nie zdołał wykazać w niniejszym postępowaniu, iż zaskarżone uchwały naruszyły jego interes.

Należy zauważyć, iż strona pozwana nie kwestionowała faktu, że w lokalu powoda istnieje potrzeba dobudowy przewodów kominowych i wentylacyjnych. Wszak nie podjęto uchwał zakazujących powodowi tego rodzaju działań. Pozwana nie wyraziła jedynie zgody na to aby sama przebudowa i koszt dokumentacji z tym związany sporządzone zostały na koszt wspólnoty. Nie można zatem uznać, iż na skutek zaskarżonych uchwał pozbawiono powoda prawa do generalnego remontu, a tym samym do pełnego i prawidłowego korzystania z lokalu. Nie nałożyły one również na powoda żadnych zobowiązań cywilnoprawych, które winien by był spełnić.

Co więcej, powód zdaje się nie dostrzegać faktu, iż powodem powyższej odmowy nie była chęć wyrządzenia mu krzywdy lecz sytuacja finansowa Wspólnoty. Jest ona na tyle zła, że pozwana nie posiada wystarczających środków finansowych nawet na tak niezbędne czynności jak naprawa dachu całej nieruchomości. Wobec ograniczonych możliwości finansowych za całkowicie zasadne i zgodne z zasadami współżycia społecznego uznać należy zatem, iż Wspólnota dała priorytet przedsięwzięciu, które jest w interesie wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, a w każdym bądź razie większej ich liczbie i postanowiła oszczędzać środki finansowe na naprawę dachu, nie zaś na uczynienie zadość postulatowi powoda.

Na marginesie tylko wypada dodać, iż powód kupując lokal w przedmiotowej nieruchomości znalazł jego wiek i stan techniczny. Winien zatem zdawać sobie sprawę z utrudnień technicznych jakie mogą towarzyszyć w związku z planowanym przez niego remontem generalnym, obejmującym również instalację centralnego ogrzewania, jak również z faktu, iż Wspólnota może odmówić partycypowania w kosztach tego remontu. Zaistniała sytuacja jest zatem prostą konsekwencją podjętej przez powoda decyzji o zakupie lokalu oraz przyznania przez pozwaną w kwestii remontów priorytetu interesom ogółu członków ponad interes samego powoda.

Reasumując powyższe rozważania należy stwierdzić, iż złożona przez powoda apelacja nie zawiera żadnych argumentów natury logicznej czy jurydycznej, które mogłyby skutecznie podważyć ustalenia i wnioski Sądu pierwszej instancji oraz wydane w oparciu o nie prawidłowe rozstrzygnięcie. Z uwagi na powyższe, apelacja strony powodowej podlegała oddaleniu, na podstawie art. 385 k.p.c.

Orzeczenie Sądu Apelacyjnego nie zawiera rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu, mimo wniosku strony pozwanej w tym zakresie. Wynika to z faktu, że pomimo stosownego zobowiązania przez Sąd na rozprawie apelacyjnej, likwidator kancelarii adwokackiej adw. D. G. – adw. J. P. nie uzupełniła braków pełnomocnictwa udzielonego adw. D. G. (tylko przez jednego członka zarządu pozwanej), poprzez złożenie w wyznaczonym terminie pełnomocnictwa od zarządu pozwanej Wspólnoty za okres od 16 kwietnia 2013 roku, pod rygorem pominięcia dokonanych czynności

procesowych. W tej sytuacji Sąd Apelacyjny uznał, że wobec braku należytego umocowania strona pozwana nie była reprezentowana w postępowaniu apelacyjnym.