

Sygn. akt I ACa 1260/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Anna Miastkowska (spr.)

Sędziowie: SA Dariusz Limiera

del. SO Krzysztof Wójcik

Protokolant: stażysta Agata Józwiak

po rozpoznaniu w dniu 24 lutego 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **L. M. i M. M.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej F. K. 8 i 8A w W. z siedzibą w S.**

o uchylenie uchwały lub stwierdzenie jej nieistnienia

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku

z dnia 22 kwietnia 2015 r. sygn. akt I C 1695/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej F. K. 8 i 8A

w W. z siedzibą w S. na rzecz L. M. i M. M. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

I A Ca 1260/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 22 kwietnia 2015 roku, wydanym w sprawie z powództwa L. M. i M. M. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej F. K. 8 i 8 A w W. z siedzibą w S. o uchylenia uchwały lub stwierdzenia jej nieistnienia, Sąd Okręgowy w Płocku uchylił w całości uchwałę nr 1/2014 Wspólnoty Mieszkaniowej F. K. 8 i 8 A podjętą 16 czerwca 2014 roku, dotyczącą zmiany w terenach zielonych w patio budynku nr (...) przy ul. (...) w W..

Orzeczenie te zostało oparte na ustaleniach które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne.

Sąd I instancji zaznaczył między innymi, że powodowie są współwłaścicielami lokalu nr (...), położonego w nieruchomości znajdującej się przy ul. (...) w W.. Zarządcą nieruchomości jest B. M. prowadząca działalność gospodarczą pod Firmą (...) z siedzibą w S..

Budynek przy ul. (...) posiada 96 lokali mieszkalnych, a budynek przy ul. (...) 93 lokale mieszkalne. Między budynkami znajdują się tereny zielone. W dniu 19 czerwca 2012 r. trzech mieszkańcy budynku przy ul. (...) wystąpili podjęcie uchwały w sprawie zmiany nasadzeń na terenach zielonych w patio przy tym budynku, wnosząc o likwidację

krzewów trzmieliny i wykonanie trawnika oddzielonego od chodnika niskim żywopłotem. Wnioskodawcy powołali się na nieestetyczny wygląd patia i straty w krzewach trzmieliny będące następstwem mroźniej zimy.

Uchwała była podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów w latach 2012 – 2014 w postaci kart do głosowania przekazanych poszczególnym właścicielom lokali do podpisu, a następnie zwracanych zarządcy nieruchomości.

W dniu 16 czerwca 2014 r. B. M. sporządziła protokół na okoliczność podjęcia uchwały nr 1/2014 stwierdzając, że za uchwałą głosowało (...) udziałów w nieruchomości wspólnej, a przeciwko (...) udziałów. Za uchwałą głosowało 50,42% właścicieli, przy czym większość osób oddała głos w 2012 r.

Na tej podstawie została podjęta zaskarżona uchwała w przedmiocie usunięcia z patio budynku 8a krzewów trzmieliny i założenia trawników.

Odwołując się na treść przepisów 25 i 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne. Przede wszystkim Sąd ten za nadmierny i dezaktualizujący jej cele, ocenił czas procedowania nad przedmiotową uchwałą, wynoszący 2 lata, jakkolwiek przepisy cytowanej ustawy nie przewidują w powyższym zakresie limitów czasowych. Nie wykazano przy tym by dotychczasowe nasadzenia nadal wymagały usunięcia, jak również by zmiana koncepcji zagospodarowania terenów zielonych posiadała faktyczne i ekonomiczne uzasadnienie. Była to wyłącznie kwestia związana z subiektywną oceną, ponadto przeznaczone do usunięcia krzewy odrosły i nie są szpecące, strona pozwana nie przedstawiła zaś opinii profesjonalnej firmy uzasadniającej zmianę nasadzeń, na którą powołano się w odpowiedzi na pozew. Sąd doszedł do wniosku, że nie można było w tej sytuacji ocenić celowości i faktycznej potrzeby zmian w koncepcji zagospodarowania terenów zieleni.

Sąd zwrócił też uwagę na niedomogi w samym procesie podejmowania uchwały, powołując się na różnice między listą osób które oddały głos w latach 2012-2014 a listą osób uprawnionych do głosowania na dzień 16 czerwca 2014 r. Sąd miał tu na względzie fakt, iż pojawili się nowi właściciele lokali, którzy w ogóle nie głosowali, a zmiany tego rodzaju miały wpływ na stan prawny nieruchomości w trakcie zbierania głosów i dyskwalifikowały zaskarżoną uchwałę jako wyraz faktycznej woli większości współwłaścicieli.

Zmienił się nadto udział developera w nieruchomości wspólnej, który zbywał kolejne lokale – z (...) do (...) części w budynku przy ul. (...) oraz z (...) do (...) części w budynku przy ul. (...). Oznaczało to, że wyliczenie większości współwłaścicieli, którzy oddali głos za przyjęciem uchwały było nierzetelne i czynione przez zarządcę przy przyjęciu pewnych założeń, a nie zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali.

Sąd podzielił również pogląd powodów, że złożone karty do głosowania nie były kompletne – zgodnie bowiem z zestawieniem właściciel lokalu nr (...) przy ul. (...) oddał głos „za” podczas gdy nie przedstawiono jego karty do głosowania, a karta do głosowania T. J. zawierała nieistniejącą datę co spowodowało, że zestawienie ilości głosów za przyjęciem uchwały była niższa. Ponadto część podpisów na kartach do głosowania nie była czytelna i nie poddawała się weryfikacji.

Zarządca nie zachował zatem należytej staranności przy zbieraniu i liczeniu głosów oraz uwzględnił w wynikach głosowania zawyżoną wysokość głosu developera.

Zdaniem Sądu, tezę powodów o negatywnym wpływie dwuletniego okresu zbierania podpisów nad uchwałą na jej ważność potwierdzały zeznania B. M., która podała, że karty do głosowania, ze względu na liczbę głosujących, zostawiano u pracowników ochrony lub odsyłało pocztą do siedziby zarządu w S.. Nie można było w tej sytuacji przesądzić, czy głos oddała osoba uprawniona.

Powyższe okoliczności miały wpływ na ustalenie wyników głosowania i podjęcie zaskarżonej uchwały. Prowadziło to do uwzględnienia powództwa.

Zaskarżając powyższe orzeczenie w całości strona pozwana zarzuciła w apelacji:

1. naruszenie prawa materialnego - art. 25 ust. 1 w zw. z art. 23 ust.1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez:

- przyjęcie, że zaskarżona uchwała narusza inny (niesprecyzowany przez Sąd I instancji) interes mieszkańców Wspólnoty;

- błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że termin indywidualnego zbierania głosów był „nadmierny i dezaktualizujący cel uchwały” i postawienie na tej podstawie tezy o nieprawidłowościach, wbrew okolicznościom faktycznym (duża wspólnota, wiele lokali) oraz wbrew przepisom prawa (brak przepisów, jak i wykładni dotyczącej czasokresu zbierania głosów indywidualnych);

- błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w procedurze indywidualnego zbierania głosów (podpisów), doszło do nieprawidłowości w sytuacji gdy materiał dowodowy zebrany w sprawie nie wskazał na takie nieprawidłowości, a w szczególności na określone na stronie 7 uzasadnienia zaskarżonego wyroku;

- błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że nowi lokatorzy – współwłaściciele powinni mieć możliwość oddania głosu, pomimo uczestnictwa w głosowaniu ich poprzedników prawnych, a więc dopuszczeniu przez Sąd I instancji (wbrew obowiązującym przepisom prawa) możliwości podwójnego głosowania udziałem;

2. naruszenie przepisów postępowania cywilnego:

- art. 233 k. p. c. poprzez nie wzięcie pod uwagę, że poprzednicy prawni nowych lokatorów – współwłaściciele oddali głos w głosowaniu.

- art. 328 § 2 k. p. c. przez niepodanie przez Sąd Instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku postaw takiego rozstrzygnięcia a w szczególności na których się oparł i przyczyn dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz nie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa (Sąd jedynie w uzasadnieniu zacytował fragment art. 23 i 25 o. w. l. nie wskazując, że zdaniem Sądu, doszło do naruszenia tych przepisów, ani ewentualnie – w jakim zakresie do takiego naruszenia doszło);

3. sprzeczność ustaleń faktycznych z zebraniem materiałem dowodowym, polegająca na:

- powołaniu się przez Sąd I instancji przy ustalaniu stanu faktycznego na nieprawidłowe odczytanie zarówno treści oddanych głosów w odniesieniu do podanych numerów lokali, jak i daty oddanych głosów

- przyjęciu przez Sąd I instancji przy ustalaniu stany faktycznego, że pojawili się masowo nowi właściciele, którzy nie głosowali wcześniej, gdyż pominięto ich przy rozdawaniu kart w sytuacji gdy wszystkie lokale karty do głosowania otrzymały, a część z wymienionych przez Sąd objęta była głosowaniem poprzedników prawnych;

- przyjęciu przez Sąd I instancji przy ustalaniu stanu faktycznego, że głosowanie developera w dacie oddania podpisu nie oddaje prawidłowej wysokości udziału, a co za tym idzie – przyjęcie przez Sąd, że nowi nabywcy powinni głosować częścią udziału jeszcze raz.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżąca Wspólnota domagała się zmiany orzeczenia i oddalenia powództwa, ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie była uzasadniona.

W myśl art. 25 ust. 1 u. w. l. właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

W przypadku gdy podstawę powództwa opartego na powyższym przepisie stanowi zarzut naruszenia przez zaskarżoną uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenia interesów właściciela, sąd weryfikuje zasadność żądania oceniając celowość gospodarczą i rzetelność decyzji wspólnoty mieszkaniowej.

Głównym celem funkcjonowania wspólnot jest bowiem wspólne utrzymywanie nieruchomości w należyтым stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania tą nieruchomością. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9 maja 2013 r. sygn. I A Ca 214/13, L., wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22 maja 2015 r. sygn. akt I A Ca 91/15, L.).

Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu art. 25 ust. 1 o. w. l. stanowi kategorię obiektywną, ocenianą między innymi w świetle zasad współżycia społecznego. W powyższym aspekcie funkcją tej normy jest przeciwdziałanie formalnie zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, którym nie można przypisać cech racjonalności, a które uszczuplają prawa innych współwłaścicieli.

Sytuacje występujące w praktyce funkcjonowania zarządu konkretną nieruchomością mogą być zróżnicowane i rozważając zastosowanie powyższego przepisu należy uwzględnić specyfikę danego przypadku i potrzebę poszanowania usprawiedliwionych interesów wszystkich członków wspólnoty (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 6 marca 2015 r. sygn. akt 854/15, L.).

Żądanie pozwu w niniejszej sprawie podlegało analizie w omówionym wyżej aspekcie.

Po ponownym przeanalizowaniu okoliczności związanych z podjęciem zaskarżonej uchwały, Sąd Apelacyjny zgodził się ostatecznie z poglądem, że została ona podjęta z naruszeniem omawianych zasad.

Dokonując tego rodzaju oceny należało przede wszystkim mieć na względzie czas w jakim miało miejsce głosowanie nad uchwałą w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Bezspornym pozostawało ustalenie, iż głosowanie to trwało ok. dwóch lat. Jakkolwiek przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują jakichkolwiek limitów i ograniczeń dotyczących czasu głosowania, ale podzielić należało stanowisko Sądu Okręgowego, iż w realiach niniejszej sprawy czas procedowania był nadmierny, dezaktualizujący cel uchwały. Nie bez znaczenia dla tej oceny był przy tym jej przedmiot, dotyczący zagospodarowania terenów zielonych, wymagający na tyle sprawnie przeprowadzonego głosowania, by uchwała była aktualna i odpowiadała celowi dla którego miała zostać podjęta po myśli projektodawców. Wymagało bowiem przypomnienia, że przyczyną dla której członkowie wspólnoty wystąpili z propozycją zmiany sposobu urządzenia patio znajdującego się przy budynku nr 8a był nieestetyczny wygląd nasadzeń wykonanych z trzmieliny, spowodowanych przemarznięciem roślin, podczas gdy w 2014 roku stan tych nasadzeń przedstawiał się odmiennie.

Czas zbierania głosów miałby nadto mniejsze znaczenie dla niniejszych rozważań w przypadku gdyby przedmiotem procesu była uchwała wspólnoty ustabilizowanej, posiadającej w miarę stałych członków, mogących się wypowiedzieć na temat spraw odnoszących się do nieruchomości wspólnej w dłuższym przedziale czasowym w sposób uwidaczniający rzeczywistą wolę właścicieli. Nie ulegało natomiast wątpliwości, że w czasie głosowania nad zaskarżoną uchwałą dochodziło w pozwanej Wspólnocie do zmian w stosunkach właścicielskich, między innymi na skutek pomniejszania udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących developerowi. Były to zmiany na tyle istotne, że nie pozostawały bez wpływu na ocenę zasadności uchwały, przy czym sądy obu instancji wypowiadając się na ten temat miały na uwadze dezaktualizację decyzji wspólnoty, a nie sugestię dotyczącą ponownego głosowania przez nowych właścicieli lokali jak to wywodzono w apelacji.

Nie bez znaczenia był nadto fakt, co zaznaczył Sąd I instancji, że strona pozwana nie wskazała kosztów przeprowadzenia proponowanych zmian w sposobie zagospodarowania terenu.

Z powyższych względów trudno było zatem uznać by zmiany te miały ekonomiczne bądź estetyczne uzasadnienie.

Poczynione uwagi przemawiały za przyjęciem, że zaskarżona uchwała naruszyła usprawiedliwiony interes powodów w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o. w. l. oraz nie była zgodna z zasadą prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, niezależnie od innych, określonych przez Sąd I instancji nieprawidłowości w procesie zbierania głosów, do których głównie odnosiły się zarzuty apelacji, zwłaszcza zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego.

Ustosunkowując się do tych zarzutów należało stwierdzić, że wywody Sądu I instancji odnoszące się do danych wynikających z kart do głosowania i załączonych wykazów głosujących właścicieli były wprawdzie dotknięte pewnymi niedociągnięciami o których wspomniano w apelacji ale ostatecznie skarżąca nie podważała stwierdzenia, że karta do głosowania oddana przez T. J. zawierała nieistniejącą datę a kwestionując ustalenie, iż w przypadku lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) nie został przedstawiony oryginał karty do głosowania skarżąca powołała się na lokal nr (...). Nie można też było pominąć okoliczności, iż część podpisów figurujących na kartach do głosowania była nieczytelna co wobec przyjętego sposobu odbierania kart (były pozostawiane przez członków Wspólnoty u pracowników ochrony lub przesyłane pocztą) budziło wątpliwości co do rzetelności głosowania i dowodziło, jak słusznie podkreślił Sąd Okręgowy, braku staranności przy zbieraniu i liczeniu głosów.

W tej sytuacji wskazane w apelacji niedociągnięcia nie rzutowały na treść wydanego rozstrzygnięcia, zwłaszcza, że decydujące znaczenie miały inne, wskazane na wstępie nieprawidłowości, które miały miejsce przy podejmowaniu uchwały.

Sąd Apelacyjny nie podzielił nadto zarzutu apelacji odnośnie naruszenia art. 328 § 2 k. p. c. Wbrew odmiennemu pogładowi skarżącej, uzasadnienie wyroku zawierało ustalenia dotyczące stanu faktycznego oraz rozważania prawne pozwalające na ocenę tego orzeczenia, ponadto Sąd II instancji jest również sądem meriti, uprawnionym do dokonania samodzielnych ustaleń i rozważań.

Dokonana w tej mierze analiza materiału dowodowego nie dała podstaw do zmiany stanowiska Sądu I instancji.

Dlatego działając na mocy art. 385 k. p. c. Sąd Apelacyjny oddalił apelację. O kosztach postępowania odwoławczego Sąd ten rozstrzygnął na mocy art. 98 § 1 k. p. c. w zw. z art. 108 § 2 k. p. c. i art. 390 § 1 k. p. c.