

Sygn. akt I ACa 1055/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2018 r.

**Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący: SSA Anna Miastkowska (spr.)**

**Sędziowie: SA Anna Cesarz**

**SO del. Barbara Bojakowska**

**Protokolant: sekr. sąd. Iga Kowalska**

**po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2018 r. w Łodzi na rozprawie**

**sprawy z powództwa M. L., W. L. (1), J. G. i E. G.**

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

**o uchylenie uchwały**

**na skutek apelacji powoda M. L.**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi**

**z dnia 17 maja 2017 r. sygn. akt I C 1829/16**

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyła uchwałę nr 7/2016 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) oraz zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości w Ł. położonej przy ul. (...) na rzecz M. L. kwotę 200 (dwieście) zł z tytułu kosztów sądowych;**
- 2. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości w Ł. położonej przy ul. (...) na rzecz M. L. kwotę 560 (pięćset sześćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania za II instancję.**

Sygn. akt I ACa 1055/17

## UZASADNIENIE

W wyroku z dnia 17 maja 2017 r., w sprawie o sygn. akt I C 1829/16 z powództwa M. L., W. L. (1), J. G., E. G. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej położonej w Ł. przy ul. (...) o ustalenie nieistnienia lub uchylenie uchwały nr 7/2016, Sąd Okręgowy w Łodzi:

1. oddalił powództwo;
2. zasądził solidarnie od M. L., W. L. (1), J. G., E. G. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej położonej w Ł. przy ul. (...) kwotę 180 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

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

Sąd I instancji między innymi zaznaczył, że powodowie M. L. i W. L. (1) są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...), a powodowie J. G. i E. G. lokalu użytkowego na tej samej nieruchomości. Nieruchomość liczy 41 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy. Część lokali jest wyodrębniona jako oddzielna własność, a część należy do Gminy Ł., której udział w nieruchomości wynosi 15,2 %.

Zarząd Wspólnoty tworzyli do 25 listopada 2016 roku K. K., J. C., K. S. oraz E. D., a od tej daty K. K., J. C. i E. D.. Wspólnota administrowana jest przez firmę (...), której właścicielem jest K. Jordan, natomiast funkcję administratora pełni W. L. (2).

Plan gospodarczy Wspólnoty na rok 2016 uchwalony został w trybie mieszanym - na zebraniu w dniu 30 marca 2016 roku oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów. Zgodnie z projektem planu gospodarczego wśród prac remontowych planowanych na rok 2016 roku był między innymi umieszczony projekt ocieplenia ścian szczytowych wraz z pozwoleniem na budowę za kwotę 3.000 zł oraz ocieplenie ściany szczytowej od strony południowej - 15.000 zł, a także zainstalowanie wodomierzy radiowych - 12.000 zł.

Na zebraniu członków Wspólnoty w dniu 30 marca 2016 roku, z uwagi na brak porozumienia, z funduszu remontowego wykreślono pozycję – „wodomierze radiowe” na kwotę 12.000 zł.

Według projektu planu gospodarczego ocieplona miała być jedna ściana, ale na zebraniu postanowiono dołączyć do zakresu ocieplenia ścianę wschodnią. W przygotowywaniu uchwały nr 6, do której załącznikiem był plan gospodarczy na rok 2016, pozycja – „ocieplenie ścian” została powiększona z jednej do dwóch ścian, natomiast nie zmieniono kosztu tych prac, który pozostał na poziomie 15.000 zł. To samo dotyczyło wykonania projektu, gdzie pozostała kwota 3.000 zł. W toku zebrania J. C. i W. L. (2) dokonali przeliczenia kosztów ocieplenia dwóch ścian, które, ich zdaniem, w związku ze zwiększeniem powierzchni winno wynieść 45.000 zł. Osoby te nie pamiętały, czy ta kwestia była podana do publicznej wiadomości. Kwota 45.000 zł nie została wpisana jako koszt ocieplenia dwóch ścian w załączniku do uchwały nr 6, która została poddana pod głosowanie. Nastąpiło to w wyniku omyłki, ujawnionej już po zakończeniu zebrania. Jednakże K. Jordan i E. D. zdecydowały, żeby kontynuować zbieranie podpisów pod uchwałą w dotychczasowym brzmieniu w celu zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2016 z ustaleniem zaliczki na fundusz eksploatacyjny i remontowy.

Ostatecznie, w trybie mieszanym uchwała nr 6 została przegłosowana i w treści tej uchwały w pkt. 1 przyjęto plan gospodarczy na rok 2016. W planie gospodarczym stanowiącym załącznik do uchwały nie zawarto pozycji – „wodomierze radiowe” w przeciwieństwie do pozycji – „ocieplenie dwóch ścian” za kwotę 15.000 zł i „wykonanie projektu ocieplenia” za kwotę 3.000 zł. W pkt. 2 uchwały nr 6 wskazano, że koszty będą rozliczane na metr kwadratowy powierzchni lokalu. W pkt. 3 ustalono zaliczkę na fundusz eksploatacyjny w kwocie 1,30 zł od metra kwadratowego oraz na fundusz remontowy w kwocie 2 zł od metra kwadratowego. Pod treścią uchwały znajduje się odrębna adnotacja o wykreśleniu z planu gospodarczego wodomierzy za kwotę 12.000 złotych.

Za uchwałą nr 6, zatwierdzającą projekt gospodarczy w trybie mieszanym głosowali właściciele reprezentujący 51,30 % udziałów, w tym powodowie w niniejszej sprawie.

W czerwcu 2016 roku zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej, w osobach E. D., J. C., K. S. i K. K., z tym, że bez obecności tego ostatniego, postanowił poddać pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów ponowną propozycję wymiany wodomierzy na radiowe, tym razem za kwotę 9.500 zł oraz skorygować wysokość kosztów ocieplenia ścian z 15.000 zł na 45.000 zł, a także kosztów wykonania projektu z 3.000 zł na 5.000 zł.

Zgodnie z protokołem zebrania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, datowanym na dzień 30 czerwca 2016, ustalono, że poddana zostanie pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała nr 7, dotycząca korekty planu gospodarczego, tj. rozszerzenia zakresu prac remontowych o wymianę wodomierzy na wodomierze z odczytem radiowym i skorygowanie kwoty przeznaczonej na ocieplenie dwóch ścian szczytowych budynku oraz sfinansowania wodomierzy radiowych po okresie 5-letnim z funduszu remontowego. Jednocześnie, w tymże protokole, zarząd

upoważnił W. L. (2) do współuczestniczenia w indywidualnym zbieraniu głosów nad uchwałą. Według listy głosowania nad uchwałą nr 7 zagłosowało 65,33 % udziałów, w tym głosowali także powodowie. Ostatni głos „za” oddała Gmina w dniu 30 września 2016 roku, posiadająca w nieruchomości 0,152 udziały. Przeciw było 3 właściciele, reprezentujących 7,5 %, udziałów w nieruchomości, w tym M. T., L. R. i K. K.. Wśród głosów „za” był głos oddany przez G. D. za właściciela lokalu nr (...) P. T., która nie posiadała do tej czynności pełnomocnictwa, a także złożyła oświadczenie, że podpisy pod uchwałą były zbierane jako podpisy za legalizacją wodomierzy.

Uchwała nr 7 w pkt. 1 stanowiła o przeprowadzeniu we wszystkich lokalach wymiany dotychczasowych wodomierzy przepływowych na radiowe, w pkt. 2 o sfinansowaniu po okresie 5-letnim wymiany wodomierzy radiowych z funduszu remontowego, a w pkt. 3 o przyjęciu korekty planu gospodarczego według załączonej tabeli, czyli ocieplenie dwóch ścian po korekcie 45.000 zł, wymiana wodomierzy przepływowych na radiowe 9.500 zł i zwiększenie kosztu wykonania projektu ocieplenia do 4.500 zł.

Powód M. L. oraz powódka E. G., którzy głosowali za przyjęciem uchwały nr 7 myśleli, że podpisują się pod sprawą legalizacji liczników na wodę. Samej treści uchwały nie widzieli.

W październiku 2016 r. na tablicy ogłoszeń w nieruchomości znalazła się informacja, że wymiana wodomierzy rozpocznie się od 19 października 2016 r. Ta informacja była zaskoczeniem dla powodów, którzy w związku z tym zwrócili się o wyjaśnienia do firmy, która zarządza nieruchomością.

Umowa o roboty budowlane na ocieplenie ścian była podpisana przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 9 września 2016 roku, a główna część prac była realizowana w październiku. Odbiór miał miejsce 3 listopada 2016 r.

Wymiana wodomierzy na radiowe rozpoczęła się w październiku 2016 r., z tym że do 6 lokali, w tym do lokali powodów, firma, która miała dokonywać wymiany nie została wpuszczona. Wodomierze w tych lokalach nie zostały wymienione. Przed podjęciem decyzji o wymianie wodomierzy Wspólnota Mieszkaniowa miała problemy z dokonywaniem odczytów, w wielu lokalach wodomierze nie miały legalizacji.

W ocenie Sądu Okręgowego podniesione przez powodów zarzuty formalne i merytoryczne pod adresem uchwały nr 7 nie zasługiwały na uwzględnienie, jakkolwiek Sąd uznał za wiarygodne ich wyjaśnienia, iż nie byli poinformowani pod jaką konkretnie uchwałą składali podpisy w trybie indywidualnego zbierania głosów. Niezależnie bowiem od sposobu ich głosowania to i tak głosy za uchwaleniem przedmiotowej uchwalmy byłyby w większości.

Sąd nie uwzględnił także zarzutu sprzeczności treści uchwały nr 7 z wcześniejszą uchwałą nr 6, gdzie była wykreślona wymiana wodomierzy. Wprawdzie uchwała nr 6 wykreślała tego rodzaju wymianę, ale nie negowało to powrotu do tej kwestii w trakcie obowiązywania planu gospodarczego na rok 2016. Zmiana decyzji w tym zakresie była dopuszczalna. W ustawie o własności lokali nie ma wymogu formalnego, aby zmiany i korekty planu gospodarczego były podejmowane tylko na zebraniu właścicieli.

Przedmiotowa zmiana mogła być zatem uchwalona w trybie indywidualnego zbierania głosów. Korekta wydatków na ocieplenie będąca wynikiem wcześniejszej omyłki była konieczna.

Natomiast, jeżeli chodzi o zarzuty merytoryczne, to zgodnie za art. 6 k.c. powodów obciążał obowiązek wykazania, że wymiana wodomierzy na radiowe oraz, że ocieplenie ścian budynku było nieuzasadnione z punktu widzenia prawidłowego zarządzania nieruchomością. Powodowie, poza własną opinią w tej sprawie, nie przedstawili żadnych ekspertyz w tej sprawie. Zdaniem Sądu Okręgowego, decydująca powinna być wola większości lokatorów wyrażona w uchwale nr 7, która nie może być uznana za niezgodną z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością.

Sąd odrzucił też zarzut naruszenia interesów właścicieli lokali poprzez to, że kosztami wymiany wodomierzy właściciele mieli być obciążani z funduszu remontowego płaconego od metra kwadratowego, a nie od ilości wodomierzy w lokalu.

Ostatecznie Sąd I instancji uznał powództwo za niezasadne.

Od powyższego wyroku pełnomocnik powoda M. L. wniósł apelację zarzucając:

a. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, tj. dokonanie oceny z pominięciem istotnej części tego materiału w postaci zeznań powodów, a w konsekwencji dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, w których pominięto okoliczność, iż podczas indywidualnego zbierania głosów poszczególnym właścicielom nie przedstawiano projektu uchwały oraz nawet nie informowano o rzeczywistym przedmiocie głosowania, podając jedynie informacje obiektywnie wprowadzające w błąd co do przedmiotu głosowania. Ponadto, pominięto okoliczność, iż głosy w trybie indywidualnym były zbierane w połowie czerwca 2016 r., podczas gdy zebranie członków zarządu wspólnoty, na którym poddano pod głosowanie kwestię wymiany wodomierzy i zwiększenia kosztów ogrzewania, odbyło się dopiero 30 czerwca 2016 r.,

b. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 25 ust. 1 w zw. z art. 23 ust. 1 w zw. z art. 32 ust. 2 oraz art. 30 ust. 1 pkt 3) w zw. z ust. 2 pkt 1) ustawy o własności lokali poprzez niewłaściwe zastosowanie, polegające na odmowie uchylecia uchwały nr 7/2016, mimo iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje na to, że uchwała jest niezgodna z przepisami prawa oraz narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesy właścicieli lokali, o czym świadczy fakt, iż podczas indywidualnego zbierania głosów właścicielom nie przedstawiano na piśmie projektu uchwały, nie informowano o rzeczywistym przedmiocie głosowania, podając jedynie informacje obiektywnie wprowadzające w błąd co do przedmiotu głosowania. Ponadto, wodomierze stanowią elementy wyposażenia indywidualnego lokali mieszkalnych, stąd decyzja w przedmiocie wymiany wykraczała poza kompetencje wspólnoty mieszkaniowej,

c. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 25 ust. 1 w zw. z art. 23 ust. 1 w zw. z art. 32 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na oddaleniu powództwa po dokonaniu oceny wpływu wprowadzenia powodów w błąd na podjęcie uchwały, mimo iż niezgodność z prawem zwalnia powoda z obowiązku wykazania, że wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę wyroku przez uchylenie przedmiotowej uchwały

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja była uzasadniona.

Na wstępie należało zaznaczyć, iż w myśl art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej 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 należytych stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania tą nieruchomością (wyrok SA w Szczecinie z dnia 9 maja 2013 roku, sygn. akt IA Ca 214/13, L., wyrok SA w Białymstoku z dnia 22 maja 2015 roku sygn. akt I A Ca 91/15 L.).

Naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu powyższego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą między innymi w świetle zasad współżycia społecznego. W powyższym aspekcie funkcją omawianej normy prawnej jest przeciwdziałanie formalnie zgodnym z prawem działaniom większości członków wspólnoty, którym nie można przypisać cech racjonalności, a które uszczuplają prawa niektórych z nich.

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 SA w Katowicach z dnia 6 marca 2015 roku, sygn. akt I A Ca 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 z zastrzeżeniami apelacji, iż została ona podjęta z naruszeniem nie tyle art. 233 par. 1 k.p.c., co z obrazą wskazanych przez skarżącego przepisów prawa materialnego.

Jak wielokrotnie podkreślano w orzecznictwie i judykaturze, uchwalenie planu gospodarczego ma istotne znaczenie dla członków wspólnoty – dotyczy bowiem zasadniczych kwestii jakimi są decyzje w sprawie wyboru inwestycji dokonywanych przez wspólnotę i wielkości ponoszonych wydatków na ten cel. Dlatego z reguły kwestie te są omawiane na zebraniach członków wspólnoty ze ścisłym przedstawieniem zaprojektowanych wydatków, tak aby zapewnić właścicielom lokali zapoznanie się z poszczególnymi pozycjami planu gospodarczego i ustosunkowanie się do nich. Przed wyrażeniem decyzji właściciele powinni mieć nadto możliwość zapoznania się z odpowiednimi dokumentami rozliczeniowymi, potwierdzającymi celowość poszczególnych inwestycji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, zaskarżona uchwała została podjęta z rażącym naruszeniem powyższych reguł postępowania.

Plan gospodarczy został przyjęty uchwałą nr 6/2016 z dnia 30 marca 2016 roku, po przeprowadzeniu zebrania właścicieli, na którym członkowie Wspólnoty mieli możliwość wypowiedzenia się na temat charakteru i wysokości wydatków, tak że ostatecznie z planu została wykreślona pozycja dotycząca wymiany dotychczasowych wodomierzy na wodomierze radiowe, a łączna wysokość wydatków związanych z ociepleniem ścian została określona w załączniku do uchwały na kwotę 18.000 zł.

Jakkolwiek, co do zasady, uchwały na temat skorygowania planu gospodarczego, podobnie jak uchwały w innych sprawach wspólnoty, mogą zapadać w drodze indywidualnego zbierania głosów, ale powinno mieć to miejsce w sytuacjach wyjątkowych, z zapewnieniem członkom wspólnoty szczegółowej wiedzy odnośnie ewentualnych zmian, przykładowo w drodze załączenia do planowanej uchwały dokumentów obrazujących potrzebę dokonywania korekty wraz z uzasadnieniem wydatków. W niniejszej sprawie tego rodzaju wymogi były tym bardziej konieczne, że zmiana planu gospodarczego wiązała się z istotnym podniesieniem wysokości kosztów ponoszonych przez Wspólnotę na ocieplenie ścian budynku oraz na inwestycję związaną z wymianą wodomierzy, która nie dość, że nie została przewidziana w poprzednim planie to jeszcze wzbudzała kontrowersje wśród mieszkańców. Tymczasem głosowanie nad przedmiotową uchwałą zostało przeprowadzone bez zapewnienia właścicielom stosownej wiedzy w omówionym wyżej zakresie. Sąd I instancji dał bowiem wiarę powodom, że zostali wprowadzeni w błąd i nie mieli świadomości czego w istocie dotyczy uchwała nr 7/2016. Tego rodzaju poważnych uchybień nie mogły usprawiedliwić omyłki we wcześniejszym określeniu kosztów ocieplenia ścian oraz celowość wymiany wodomierzy z uwagi na trudności w dokonywaniu odczytów. Niezależnie bowiem od intencji członów zarządu Wspólnoty projektujących zmiany w planie gospodarczym, ich wprowadzenie powinno być poprzedzone zapoznaniem się przez właścicieli z zakresem zmian. Jak zatem słusznie zaznaczył skarżący, brak informacji o rzeczywistym przedmiocie głosowania w toku indywidualnego zbierania głosów stanowił o naruszeniu zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także wiązał się z naruszeniem interesów powodów jako członków Wspólnoty.

Prowadziło to do uchylenia uchwały, a decyzji w tej mierze nie negowały przywołane przez Sąd I instancji argumenty dotyczące sposobu i wyników głosowania.

Dlatego Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 par. 1 k.p.c. dokonał stosownej zmiany zaskarżonego orzeczenia. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd ten rozstrzygnął na podstawie art. 98 par. 1 k.p.c., art. 108 par. 1 k.p.c. w zw. z art. 390 par. 1 k.p.c.