

Sygn. akt: I ACa 32/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Idasiak – Grodzińska

Sędziowie: SA Ewelina Jokiel

SA Marek Machnij (spr.)

Protokolant: sekr. sąd. Emilia Wałaszek

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2017 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa W. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej L. I przy ul. (...) w G.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 27 lipca 2016 r. sygn. akt I C 333/16

uchyla zaskarżony wyrok, znosząc postępowanie przed Sądem pierwszej instancji poczynając od odpowiedzi na pozew z dnia 6 lipca 2016 r., złożonej w imieniu pozwanej przez K. B. i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

SSA Marek Machnij SSA Małgorzata Idasiak-Grozińska SSA Ewelina Jokiel

Sygn. akt: I ACa 32/17

UZASADNIENIE

Powód W. W. wniósł o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej L. I przy ul. (...) w G. z dnia 26 lutego 2016 r.: nr 1 w sprawie wyboru zarządu i nr 2 w sprawie wyrażenia woli zmiany zarządcy/administratora nieruchomości wspólną, upoważnienia zarządu do rozwiązania umowy o administrowanie nieruchomością wspólną z innym podmiotem. Powód twierdził, że powyższe uchwały zostały podjęte w trybie indywidualnego zbierania głosów, które były zbierane przez osoby nieuprawnione, w związku z czym doszło do naruszenia art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm., powoływanej dalej jako „u.w.l.”), przy czym głosy były zbierane jedynie od osób, które głosowały za podjęciem tych uchwał, wobec czego nie mogą zostać uznane za uchwały ogółu właścicieli. Ponadto powołał się

na naruszenie art. 18 ust. 2a u.w.l. z powodu niezachowania formy notarialnej dla powyższych uchwał, co skutkowało ich nieważnością.

W odpowiedzi na pozew, złożonej w imieniu pozwanej przez K. B., jako jej zarząd, który został odwołany zaskarżonymi uchwałami, pozwana uznała powództwo w całości.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 27 lipca 2016 r. uchylił zaskarżone uchwały i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 777 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa postępowania.

W uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest właścicielem lokalu użytkowego w budynku, położonym na nieruchomości pozwanej wspólnoty przy ul. (...) w G.. W umowie, zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 17 lutego 2010 r., zarząd nieruchomością wspólną powierzony został na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l. zarządcy K. B., prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą Biuro (...). W tym samym dniu między zarządcą a pozwaną wspólnotą zawarta została umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną.

W dniach od 26 lutego 2016 r. do 29 lutego 2016 r. przeprowadzone zostało głosowanie nad uchwałą nr 1/2016 w sprawie powołania zarządu oraz nad uchwałą nr 2/2016 w sprawie wyrażenia woli zmiany zarządcy/administratora nieruchomości wspólnej, upoważnienia zarządu do rozwiązania umowy o administrowanie nieruchomością wspólną oraz upoważnienia zarządu do zawarcia umowy o administrowanie nieruchomością z innym podmiotem. W/w uchwały podjęte zostały w trybie indywidualnego zbierania głosów. Podpisy pod uchwałami zbierane były przez członków pozwanej wspólnoty: G. S. i I. P..

Sąd Okręgowy wskazał, że stan faktyczny w sprawie był bezsporny w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia i został ustalony na podstawie oświadczeń stron, zawartych w pismach procesowych oraz załączonych do pozwu dokumentów, których autentyczność i wiarygodność nie była kwestionowana i budziła wątpliwości.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione. Sąd ten kierował się w pierwszej kolejności tym, że pozwana, reprezentowana przez zarządcę, w odpowiedzi na pozew uznała powództwo o uchylenie obu zaskarżonych uchwał i stanowisko to podtrzymała na rozprawie z dnia 27 lipca 2016 r. Pozwana potwierdziła zarzuty powoda, przyznając, że zaskarżone uchwały zostały podjęte w sposób wadliwy i oświadczyła, że w związku z tym powinny one zostać uchylone.

Skutkiem uznania powództwa było pominięcie przez Sąd Okręgowy postępowania dowodowego w zakresie okoliczności objętych uznaniem i wydanie wyroku uwzględniającego powództwo. Zgodnie z art. 213 § 2 k.p.c. sąd jest bowiem związany uznaniem powództwa, chyba że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Sąd Okręgowy ocenił, że uznanie żądania pozwu nie było sprzeczne z prawem lub z zasadami współżycia społecznego ani nie zmierzało do obejścia prawa. W niniejszej sprawie nie zachodziły jakiegokolwiek przesłanki uzasadniające podważanie uznania powództwa przez pozwaną, ponieważ okoliczności sprawy w zakresie niezbędnym do oceny uznania były bezsporne. W konsekwencji Sąd Okręgowy stwierdził, że uznanie powództwa było skuteczne i nie budziło żadnych wątpliwości.

Sąd ten dodał, że stanowisko powoda co do wadliwości zaskarżonych uchwał zasługiwało na akceptację. Pozwana przyznała bowiem okoliczności faktyczne, odnoszące się do tego, że zarzucane przez powoda uchybienia formalne miały wpływ na treść zaskarżonych uchwał, a zatem uznać należy, że opisane w pozwie nieprawidłowości były podstawą do uchylenia przedmiotowych uchwał. W związku z tym powództwo zostało uwzględnione na podstawie art. 25 ust. 1 i 2 u.w.l., a o kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik za procesu.

Powyższy wyrok został zaskarżony w całości apelacją przez pozwaną w oparciu o zarzuty:

1) nieważności postępowania na podstawie art. 379 pkt 5 k.p.c. przez uniemożliwienie pozwanej możliwości obrony swoich praw,

2) naruszenia przepisów prawa procesowego:

a) art. 213 § 2 k.p.c. przez przyjęcie związania sądu uznaniem powództwa przez pozwaną, dokonanego przez osobę nieuprawnioną do jej reprezentowania w sytuacji, w której uznanie powództwa zostało dokonane w sposób sprzeczny z prawem i zasadami współżycia społecznego,

b) art. 233 § 1 k.p.c. przez błędne rozważenie materiału dowodowego i błędne ustalenie, że głosy pod zaskarżonymi uchwałami były zbierane przez osoby nieuprawnione oraz że istniały podstawy do uchylenia zaskarżonych uchwał,

3) naruszenia przepisów prawa materialnego:

a) art. 18 ust. 1 u.w.l. przez uznanie, że zarząd nieruchomością wspólną został powierzony K. B. w trybie tego przepisu,

b) art. 18 ust. 2a u.w.l. i art. 23 u.w.l. przez uznanie, że uchwała pozwanej o wyborze zarządu wymaga dla swej skuteczności prawnej zachowania formy notarialnej,

c) art. 23 ust. 2 u.w.l. przez przyjęcie, że nieoddanie głosów przez właścicieli sprzeciwiających się treści uchwały powoduje jej bezskuteczność w sytuacji, gdy na poparcie przedmiotowych uchwał została złożona zdecydowana większość głosów,

d) art. 22 ust. 3 u.w.l. przez przyjęcie, że brak zawiadomienia wszystkich właścicieli o treści uchwały, która została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów, powoduje jej bezskuteczność.

Na tych podstawach pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Decydujące znaczenie dla oceny apelacji miały okoliczności i argumenty, odnoszące się do zasadniczego i najdalej idącego wniosku apelacyjnego, dotyczącego uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania w związku z zarzutem nieważności postępowania z uwagi na pozbawienie pozwanej możliwości obrony swych praw.

Odnosnie do powyższego zarzutu zwrócić trzeba uwagę na specyfikę niniejszej sprawy, polegającą na tym, że kwestia prawidłowej reprezentacji pozwanej wspólnoty wiąże się w tym wypadku bezpośrednio i nierozdzielnie z samym przedmiotem postępowania, który dotyczy oceny prawidłowości takich uchwał członków pozwanej wspólnoty, które odnoszą się właśnie do tego, jakie osoby są lub mają być uprawnione do jej reprezentacji. Przedmiotem uchwały nr 1/2016 z dnia 26 lutego 2016 r. było bowiem dokonanie wyboru zarządu (k. 20), a przedmiotem uchwały nr 2/2016 z dnia 26 lutego 2016 r. – wyrażenie woli zmiany zarządcy/administratora nieruchomości wspólną, upoważnienia zarządu do rozwiązywania umowy o administrowanie nieruchomością wspólną z innym podmiotem (k. 34). Dodać należy, że powyższe uchwały zmierzały do zmiany osoby pełniącej funkcję zarządu lub może – co wymagać będzie jeszcze szczegółowego rozważenia w toku ponownego rozpoznania sprawy – jedynie zarządcy/administratora pozwanej wspólnoty w osobie K. B.. Oznacza to, że niewątpliwie miały one na celu zmianę osoby uprawnionej do reprezentacji pozwanej.

W związku z tym bez dokonania oceny prawidłowości tych uchwał nie jest możliwe przyjęcie w ślad za Sądem Okręgowym, że K. B., która w imieniu pozwanej złożyła odpowiedź na pozew, w której – co należy podkreślić – uznała powództwo, rzekomo bezspornie była w tej sytuacji uprawniona do reprezentowania pozwanej wspólnoty. Nie można też aprobować poglądu tego Sądu, że dokonane przez nią w imieniu pozwanej uznanie powództwa nie budziło żadnych wątpliwości co do zgodności z prawem lub zasadami współżycia społecznego oraz że nie zmierzało do obejścia prawa. Zauważyć należy, że właśnie kwestia uprawnienia K. B. do reprezentowania pozwanej jest istotą sporu w niniejszej sprawie. Trudno jest więc przyjąć, że osoba, której bezpośrednio dotyczyły zaskarżone uchwały i która w gruncie rzeczy była zainteresowana rozstrzygnięciem procesu na korzyść powoda, a nie pozwanej, w której imieniu chciała działać, mogła ją w tej sprawie reprezentować i co więcej – skutecznie uznać powództwo, którego przedmiotem była kwestia, czy została ona pozbawiona prawa reprezentacji pozwanej wspólnoty.

W tym kontekście zwrócić trzeba uwagę na charakter prawny wspólnoty mieszkaniowej oraz skuteczność podejmowanych przez nią uchwał. Otóż, wspólnota mieszkaniowa jest na ogół – według przeważających poglądów doktryny i orzecznictwa – zaliczana do trzeciego rodzaju podmiotów prawa, których istnienie zostało uregulowane w art. 33¹ k.c., tj. jednostek organizacyjnych, które nie mają osobowości prawnej, ale którym na mocy przepisów szczególnych przyznano zdolność prawną. Wniosek taki wyprowadza się z art. 6 zd. 2 u.w.l., zgodnie z którym wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana. Zwrócić jednak trzeba uwagę, że po myśli art. 6 zd. 1 u.w.l. wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości.

Przyjmując zatem nawet istnienie odrębnej podmiotowości prawnej wspólnoty mieszkaniowej, nie można pomijać, że de facto chodzi o ogół właścicieli lokali znajdujących się we wspólnocie. W związku z tym nie można przeciwstawiać ogółu tych właścicieli wspólnocie mieszkaniowej i pomijać ich woli wyrażonej w uchwałach, ponieważ w istocie jest to bezpośrednio wola samej wspólnoty. W doktrynie i orzecznictwie zwraca się bowiem uwagę na to, że wspólnoty są specyficznymi podmiotami prawa, wymienionymi w art. 33¹ k.c., do których nie można dosłownie i restrykcyjnie stosować przepisów o osobach prawnych, lecz ich funkcjonowanie i podejmowanie uchwał powinno być w miarę możliwości odformalizowane. W konsekwencji nie można przeciwstawiać wspólnoty mieszkaniowej i jej reprezentanta w osobie zarządu lub zarządcy ogółowi właścicieli tworzących daną wspólnotę, ponieważ w gruncie rzeczy zachodzi tożsamość między ogółem właścicieli a wspólnotą.

W okolicznościach niniejszej sprawy prowadzi to do wniosku, że w sytuacji, w której ogół właścicieli – nie wdając się na razie w ocenę, czy uczynił to zgodnie z prawem i skutecznie – podjął uchwały o wyborze zarządu i rozwiązaniu umowy z dotychczasowym zarządcą, nie można aprobować tego, aby wspólnota, czyli w istocie – właśnie ogół tych współwłaścicieli, była nadal reprezentowana przez osobę, którą chcą oni pozbawić jakichkolwiek uprawnień do zarządzania wspólnotą. Z uwagi na treść zaskarżonych uchwał osoba ta w istocie pozostaje bowiem w sporze ze wspólnotą, czyli ogółem właścicieli, którzy podjęli te uchwały.

Wiąże się z tym druga ze wspomnianych wyżej kwestii, a mianowicie problem skuteczności uchwał podejmowanych przez ogół współwłaścicieli lokali, tworzących pozwaną wspólnotę. Zauważyć należy, że z teoretycznego punktu widzenia uchwała wspólnoty stanowi rodzaj czynności prawnej. Jest więc ona co do zasady skuteczna z chwilą jej podjęcia. Odmiennej oceny nie uzasadnia możliwość jej zaskarżenia, tj. wytoczenia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. powództwa o jej uchylenie. Przemawia zresztą za tym wyraźna treść art. 25 ust. 2 u.w.l., zgodnie z którym zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy.

Z materialnoprawnego punktu widzenia zaskarżone uchwały wywołały więc skutki prawne już od chwili ich podjęcia. Dodać można, że zgłoszony przez powoda w pozwie wniosek o udzielenie zabezpieczenia przez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał do czasu prawomocnego zakończenia niniejszego postępowania został oddalony postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 15 czerwca 2016 r. (k. 54 – 56), które uprawomocniło się bez zaskarżenia ze strony powoda. W związku z tym pozwana trafnie powołała się w apelacji na to, że powyższe uchwały wywołały przewidziany w nich skutek prawny, skoro ich wykonanie nie zostało przez sąd wstrzymane.

Prowadzi to do wniosku, że bez merytorycznego zbadania prawidłowości powyższych uchwał w świetle twierdzeń i zarzutów przedstawionych przez powoda w pozwie, a przez pozwaną w apelacji, nie jest obecnie możliwe uznanie, że pozwana nadal powinna być reprezentowana przez K. B. a nie przez osoby powołane w skład zarządu wspólnoty na mocy zaskarżonych uchwał. Odnosi się to zresztą nie tylko do prawidłowości podjęcia powyższych uchwał, ale także do dalej idących kwestii, które są sporne między stronami i jednocześnie są objęte pozostałymi zarzutami apelacyjnymi.

Dotyczy to w szczególności zagadnienia, czy na mocy powołanej przez powoda umowy z dnia 17 lutego 2010 r., zawartej w formie aktu notarialnego (k. 20 – 25), doszło do powierzenia K. B. zarządu w trybie i ze skutkami przewidzianymi w art. 18 ust. 1 u.w.l. i czy w związku z tym zmiana powołanego w ten sposób zarządu wymagała podjęcia uchwały zaprotokołowanej przez notariusza, czyli zachowania formy aktu notarialnego. W tym zakresie zwrócić trzeba uwagę na to, że w § 7 ust. 1 w/w umowy jest mowa wyłącznie o wyrażeniu przez nabywców pierwszego z wyodrębnionych w budynku wspólnoty lokalu zgody na powierzenie przez dewelopera zarządu nieruchomością wspólną K. B. (k. 23). Nie przesądzając obecnie tej kwestii, zwrócić trzeba jednak uwagę, że jednocześnie w tym samym dniu między pozwaną wspólnotą a K. B. została zawarta umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną (k. 26 – 27). Wyjaśnienia i rozważenia wymaga więc, czy w istocie chodziło o powierzenie K. B. zarządu zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l., czy jedynie o powołanie jej na zarządcę/administratora nieruchomości wspólnej, o czym mowa w zaskarżonej uchwale nr 2/2016. Wiąże się z tym ponadto kwestia, czy w wypadku, w którym K. B. stanowiłaby zarząd ustanowiony na mocy art. 18 ust. 1 u.w.l., można byłoby w ogóle mówić o istnieniu zaskarżonych uchwał, skoro ma do nich – jako do czynności prawnych zastosowanie – wymóg zachowania formy szczególnej, przewidzianej w art. 18 ust. 2 u.w.l. Mogłoby to wymagać rozważenia, czy nieważne – z uwagi na niezachowanie tej formy – uchwały mogą zostać uchylone na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l.

Konkludując, wyjaśnienia wymaga, czy K. B. była zarządem pozwanej wspólnoty w rozumieniu art. 18 ust. 1 u.w.l., czy tylko jej zarządcą/administratorem. Następnie ocenić należy, czy zarzuty powoda, dotyczące prawidłowości podjęcia zaskarżonych uchwał, w szczególności zbierania podpisów przez osoby, które dopiero miały zostać członkami zarządu wspólnoty na podstawie kwestionowanych uchwał, oraz zbierania głosów – o ile zostanie wykazana prawdziwość takich twierdzeń – jedynie od osób popierających podjęcie zaskarżonych uchwał, jak również nieinformowania (względnie niewystarczającego informowania) właścicieli lokali o treści i skutkach podjęcia tych uchwał, miały wpływ na podjęcie tych uchwał i ich treść. Ostatecznie będzie to zaś umożliwiło dokonanie merytorycznej oceny zasadności powództwa pod kątem zgodności zaskarżonych uchwał z przepisami prawa, umową właścicieli, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesem powoda.

W związku z tym wskazać należy, że Sąd pierwszej instancji – jak trafnie podniosła pozwana w zarzucie naruszenia art. 213 § 2 k.p.c. – wskutek błędnej oceny, że jest związany uznaniem powództwa dokonany w imieniu pozwanej przez K. B., w istocie nie przeprowadził od strony merytorycznej żadnego postępowania i nie dokonał oceny twierdzeń powoda ani od strony faktycznej, ani od strony prawnej, ograniczając się do lakonicznego stwierdzenia, że pozwana zasadnie przyznała okoliczności i twierdzenia zgłoszone przez powoda.

W konsekwencji nie jest obecnie możliwe dokonanie oceny pozostałych zarzutów apelacyjnych dotyczących naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz wymienionych w apelacji przepisów materialnego. Wymaga to bowiem przede wszystkim przeprowadzenia dowodów, które zostały zawnioskowane przez strony, w tym przez pozwaną, która nie może być – przynajmniej do chwili prawomocnego dokonania oceny prawidłowości zaskarżonych uchwał – reprezentowana przez K. B.. W tej sytuacji nie jest też możliwe udzielenie Sądowi pierwszej instancji przez Sąd Apelacyjny jakichkolwiek, zwłaszcza precyzyjnych, wskazówek co do dalszego postępowania ani wyrażenia wiążących ocen prawnych, ponieważ w pierwszej kolejności konieczne jest przeprowadzenie prawidłowego i wyczerpującego postępowania dowodowego, które umożliwi należyte rozważenie twierdzeń i argumentów obu stron w oparciu o ustalenia i wnioski wynikające z przeprowadzonego postępowania dowodowego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 2 k.p.c. w zw. z art. 108 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

SSA Marek Machnij SSA Ewelina Jokiel SSA Małgorzata Idasiak – Grodzińska