

Sygn. akt. I ACa 426/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Rzeszowie Wydział I Cywilny w składzie:

<u>Przewodniczący</u>	SSA Anna Gawelko
Sędziowie:	SA Kazimierz Rusin SA Dariusz Mazurek (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Justyna Stępień

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2013 r. na rozprawie sprawy
z powództwa **K. W.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej "(...)" w P.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Rzeszowie

z dnia 5 czerwca 2013 r., sygn. akt I C 1185/12

I. **oddala** apelację,

II. **oddala** wniosek pozwanego o przyznanie kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Powódka K. W. domagała się uchylenia uchwały podjętej w dniu 19 kwietnia 2012r. przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w P. w przedmiocie zakupu doradztwa prawnego dotyczącego funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych. W uzasadnieniu żądania powódka argumentowała, że podjęta uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością i interesy właścicieli lokali bowiem zakres spraw dotyczących Wspólnoty wymagających konsultacji prawnej jest znikomy. Powódka dodatkowo podnosiła, że zarząd Wspólnoty przed podjęciem uchwały doprowadził właścicieli lokali do błędnego wyobrażenia o potrzebach Wspólnoty w zakresie konieczności korzystania na stałe z profesjonalnego doradztwa prawnego, co miało znaczenie dla przebiegu głosowania nad uchwałą.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa domagała się oddalenia powództwa.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie orzekając o żądaniu powódki wyrokiem z dnia 5 czerwca 2013r. powództwo oddalił i zasądził od powódki na rzecz pozwanej Wspólnoty kwotę 267,46 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że rozstrzygnął sprawę w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 19 kwietnia 2012r. właściciele lokali wchodzących w skład pozwanej Wspólnoty podjęli uchwałę nr (...) zgodnie z którą wyrazili zgodę na zakup usług doradztwa prawnego dotyczącego funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych w cenie 5 000 zł za każde 12 miesięcy oraz upoważnili Zarząd do wyłonienia usługodawcy oraz zawarcia z nim umowy o świadczenie usług. Uchwała podjęta została większością głosów, przy braku głosów sprzeciwiających się.

Powódka o treści projektowanej uchwały dowiedziała się z zawiadomienia o zebraniu ogółu właścicieli. Na zebraniu w dniu 19 kwietnia nie była obecna. O treści podjętej uchwały dowiedziała się w dniu 21 maja 2013r., po okazaniu powódce do wglądu treści podjętej uchwały. Sąd Okręgowy ustalił, że powódka pozostaje w konflikcie z członkami Zarządu Wspólnoty. Oprócz pozwu wniesionego w niniejszej sprawie skierowała do sądu przeciwko Wspólnocie pozew o wydanie dokumentów, żądanie o złożenie rachunku z zarządu nieruchomością wspólną oraz uchylenie uchwały (...). Dodatkowo przeciwko członkom Zarządu Wspólnoty wytoczyła powództwo o naruszenie dóbr osobistych oraz zwróciła się do sądu o ustanowienie dla Wspólnoty kuratora.

Na żądanie powódki o udzielenie informacji dotyczącej wykonania podjętej uchwały Zarząd Wspólnoty poinformował powódkę o osobie które powierzono wykonanie doradztwa prawnego, zasadach wynagradzania zleceniobiorcy i wysokości kosztów jakie z tego tytułu poniosła Wspólnota.

W oparciu o takie ustalenia Sąd Okręgowy pomijając, jako zbędne dla rozstrzygnięcia sprawy wnioskowane przez powódkę dowody z zeznań świadków na okoliczność przebiegu zebrania na którym podjęto uchwałę oraz czynności podejmowanych przez Wspólnotę w związku z uchwałą w 2013r. rozważył zasadność żądania powódki na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 25 czerwca 1994r. o własności lokali. Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności ocenił, że uchwała podjęta została w trybie zgodnym z przepisami określającymi sposób i warunki głosowania. Oceniał, że powódka zachowała termin do zaskarżenia uchwały. Następnie Sąd Okręgowy ocenił, że zaskarżona przez powódkę uchwała nie jest niezgodna z prawem ani umową właścicieli lokali. Wskazał, że dla oceny czy uchwała narusza interesy właścicieli lokali należy stosować kryteria obiektywne wynikające między innymi z zasad współżycia społecznego. Dokonując takiej oceny na kanwie okoliczności faktycznych sprawy Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że pozwana Wspólnota gromadzi 102 właścicieli i przy takiej liczbie doradztwo jest jak najbardziej uzasadnione. Podjęcie uchwały w ocenie Sądu Okręgowego nie wiązało się ze znacznym obciążeniem finansowym właścicieli lokali, co ocenił na podstawie ilorazu ustalonej w uchwale maksymalnej kwoty wynagrodzenia przez ilość właścicieli, przy przyjęciu ich udziałów za równe. Sąd Okręgowy oceniając żądanie powódki dużą wagę przykładał do faktu, że uchwała podjęta została przez większość członków Wspólnoty. W ocenie Sądu Okręgowego podnoszona przez powódkę okoliczność wprowadzenia przez Zarząd Wspólnoty w błąd głosujących właścicieli lokali poprzez przedstawienie nieprawdziwej argumentacji nie mogła wpłynąć na ocenę zasadności żądania powódki. Przede wszystkim dlatego, że powódka nie jest uprawniona do występowania w imieniu innych właścicieli lokali, tym bardziej, że nie uchylił się oni od oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Kwestia sposobu wykonania podjętej uchwały przez Zarząd nie miała w ocenie Sądu Okręgowego znaczenia dla oceny ważności zaskarżonej uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd Okręgowy uzasadnił zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 k.p.c.).

Wyrok Sądu Okręgowego w Rzeszowie zaskarżyła w całości powódka K. W. zarzucając temu wyrokowi:

- naruszenie przepisów postępowania poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego i okolicznościami bezspornymi, że pozwana Wspólnota jest liczna co uzasadnia usługę doradztwa prawnego na rzecz takiego podmiotu;
- niewyjaśnienie wszystkich, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności poprzez nie ustalenie czy poza procesami wytoczonymi przez powódkę istnieją inne potrzeby korzystania z doradztwa prawnego dla potrzeb pozwanej Wspólnoty;

- naruszenie art. 224 § 1 k.p.c. przez uznanie sprawy za dostatecznie wyjaśnioną do rozstrzygnięcia i zamknięcia rozprawy, pomimo braku ku temu podstaw;

- naruszenie art. 232 i 233 § 1 w związku z 224 k.p.c. przez nieuwzględnienie dowodów z zeznań wnioskowanych przez powódkę dowodów na okoliczność jak M. P. uzasadniał konieczność podjęcia uchwały, czy ujawnił osobę kandydata na doradcę i istotne elementy projektu umowy, która miała być zawarta z doradcą.

Ponadto powódka zarzuciła naruszenie prawa procesowego i materialnego w zakresie art. 6 k.c. i 229 k.p.c. poprzez nie uwzględnienie przyznania przez stronę pozwaną faktu, że zachodziła potrzeba korzystania z doradztwa prawnego, bo powódka wszczyna procesy i generuje koszty.

W zakresie naruszenia prawa materialnego powódka zarzuciła naruszenie art. 25 ustawy o własności lokali i art. 5 k.c. przez błędną ocenę, że zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesu powódki ocenianego w świetle zasad współżycia społecznego.

Ponadto zarzuciła naruszenie art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez ocenę, że podjęcie uchwały nie wiązało się z nadmiernym obciążeniem właścicieli lokali, co Sąd Okręgowy ocenił sprzecznie ze wskazanym przepisem i treścią umowy ustanowienia odrębnej własności lokali.

Wskazując na powyższe i podnosząc, że pomiędzy stronami toczą się inne postępowania sądowe, których rozstrzygnięcie może mieć wpływ na treść orzeczenia w niniejszej sprawie apelująca wnosila w pierwszej kolejności o rozważenie zawieszenie postępowania apelacyjnego.

W konkluzji apelacji apelująca domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu ewentualnie domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenia od pozwanego kosztów poniesionych przez powódkę w obu instancjach.

W uzasadnieniu apelacji powódka argumentowała, nie kwestionując ustaleń Sądu co do sposobu głosowania nad podjętą uchwałą, że na wynik głosowania wpłynęła nieprawdziwa argumentacja jaką przekazali obecnym na zebraniu osobom członkowie Zarządu i nieprawdziwe fakty dotyczące osoby powódki i jej działań podejmowanych wobec Wspólnoty. Powołując się na istniejące zdaniem powódki powiązania personalne pomiędzy członkiem Zarządu Wspólnoty a osobą której powierzono usługę z zakresu doradztwa prawnego powódka argumentowała, że właśnie te układy zdecydowały o podjęciu decyzji przez członków Zarządu o zakupie usług z zakresu doradztwa prawnego. Powoływała się na treść pisma z dnia 15 lutego 2013r. i wskazane w nim nieprawidłowości w zarządzaniu nieruchomością wspólną. Powołał się na treść zeznań M. P. złożonych na rozprawie w dniu 5 czerwca 2013r. w których przyznał on, że przyczyną podjęcia uchwały było wszczynanie przez powódkę spraw sądowych przeciwko wspólnocie. Apelująca argumentowała, że Sąd oceniając ważność podjętej uchwały nieprawidłowo ocenił zakres potrzeb Wspólnoty w zakresie doradztwa ustalając to na podstawie ilości właścicieli. Zarzuciła, że Sąd nie dokonał analizy czy istnieje konieczność obsługi prawnej Wspólnoty i w jakim zakresie. Argumentował, że Wspólnota może korzystać w tym zakresie z pomocy właścicieli lokali, którzy wykonują różne zawody w tym zawody prawnicze.

Powódka podnosiła, że Sąd dokonał oceny obciążenia finansowego właścicieli lokali w związku z wykonaniem zaskarżonej uchwały niezgodnie z obowiązującymi we Wspólnocie zasadami obciążenia właścicieli lokali kosztami zarządu nieruchomością wspólną według wielkości udziału w nieruchomości wspólnej.

Odwołując się do zasad współżycia społecznego powódka argumentowała, że właściciele lokali nie mogą czynić ze swego prawa użytku w sposób naruszający przepisy prawa i zasady współżycia społecznego. Podnosiła, że działania Zarządu opierały się o oszustwo finansowe i bezpodstawnym oskarżaniu powódki przed pozostałymi właścicielami lokalu. W ocenie powódki koszty wynikające z podjęcia zaskarżonej uchwały są niepotrzebne i bezpodstawne, przez co naruszają przepisy prawa i zasady współżycia społecznego.

W odpowiedzi na apelację pozwana Wspólnota domagała się oddalenia apelacji i zasądzenia od powódki kosztów, w tym kosztów dojazdu członków Zarządu Wspólnoty.

Sąd Apelacyjny w Rzeszowie rozpoznając apelację powódki zważył, co następuje:

Apelacja jest nieuzasadniona.

Przed rozpoznaniem apelacji powódki Sąd Apelacyjny miał możliwość zapoznania się z treścią nieprawomocnego rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w Rzeszowie z dnia 20 września 2013r. w sprawie I C 907/12 wraz z jego uzasadnieniem. Na tej podstawie Sąd Apelacyjny przede wszystkim ocenił, że rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie nie było uzależnione od rozstrzygnięcia sprawy I C 907/12, wobec czego nie uwzględnił wniosku powódki o zawieszenie postępowania. Również w oparciu o lekturę wyroku i jego uzasadnienia w sprawie I C 907/12 Sąd Apelacyjny uzyskał wiadomości dotyczące genezy sporów powódki z członkami Zarządu Wspólnoty w przedmiocie zarządu nieruchomością wspólną. Na podstawie treści orzeczenia i uzasadnienia Sądu Okręgowego w Rzeszowie, Sąd Apelacyjny ustalił, że Wspólnota nadal prowadzi rozliczenia z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną wykonywanego przez poprzedniego zarządcę (...) Spółdzielnię mieszkaniową w P.. Treść uzasadnienia wskazuje, że nadal istnieją wątpliwości co do zasad rozliczenia tych kosztów, wyrazem czego było uchylenie przez Sąd Okręgowy uchwały Wspólnoty z dnia 23 marca 2012r. W ocenie Sądu Apelacyjnego okoliczność tę należało mieć na uwadze przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy, ale znaczenie tej okoliczności Sąd Apelacyjny ocenił odmiennie niż uczyniła to powódka w apelacji.

Odnosząc się do podniesionego przez powódkę sprzeczności ustaleń faktycznych z treścią materiału dowodowego zebranego w sprawie i okoliczności faktycznych, które w ocenie powódki nie wymagały dowodu, jako przyznane przez stronę pozwaną (fakt, że przyczyną zakupu usługi doradztwa prawnego były działania podejmowane przez powódkę) Sąd Apelacyjny ocenił, że zarzut powódki opiera się o wybiórczo dokonaną przez powódkę ocenę faktów i przeprowadzonych w sprawie dowodów. Powódka koncentrując swoją uwagę na cytowanym przez nią w apelacji stwierdzeniu członka Zarządu Wspólnoty, pomija inne istotne dla oceny zasadności podjętej uchwały okoliczności. Między innymi chodzi o nierozstrzygnięty dotychczas problem rozliczenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną w okresie od 1 listopada do 31 grudnia 2009r., które miały wynieść ponad 20 000 zł. Chodzi o okres w którym jeszcze przejściowo zarządzanie nieruchomością sprawowała faktycznie (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa. Treść uzasadnienia Sądu Okręgowego w Rzeszowie w sprawie I C 907/12 wskazuje, że podstawą problemu jest fakt nierozliczenia przez Spółdzielnię mieszkaniową z Wspólnotą kosztów sprawowanego zarządu.

Nie można zatem idąc za twierdzeniami powódki ocenić, że przyczyną podjęcia zaskarżonej uchwały były jedynie działania podejmowane przez powódkę wobec Wspólnoty. Twierdzenie takie jest nieuprawnione również wobec twierdzeń członków Zarządu Wspólnoty z których wynika, że nie posiadają oni wiedzy prawniczej koniecznej przy rozwiązywaniu wskazanych problemów prawnych występujących we Wspólnocie na tle zarządzania nieruchomością wspólną. Sąd Apelacyjny zauważa, że sama nazwa Wspólnoty wskazuje, że obejmuje ona lokale położone w trzech budynkach wielomieszkaniowych. Zatem skala problemów łączących się z zarządzaniem nieruchomością wspólną, wbrew twierdzeniom powódki nie jest mała. Jeżeli do wskazanych okoliczności dochodzi konieczność prowadzenia przez Wspólnotę kilku procesów sądowych z inicjatywy powódki skala problemów uzasadnia twierdzenie Zarządu Wspólnoty o konieczności korzystania z możliwości stałej obsługi prawnej. Powyższa argumentacja Sądu Apelacyjnego odnosi się również do podniesionego przez powódkę zarzutu niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. W konsekwencji tego co powiedziano już wyżej Sąd Apelacyjny nie podziela podniesionego w formie zarzutu apelacyjnego twierdzenia powódki, że w okolicznościach niniejszej sprawy pozwany przyznał okoliczności faktyczne, przytoczone przez powódkę na uzasadnienie żądania, bowiem tylko w odniesieniu do takich okoliczności ma znaczenie przyznanie okoliczności faktycznych w rozumieniu art. 229 w związku z 227 k.p.c.

Co do zarzucanego przez powódkę naruszenia art. 232 i 233 w związku z 224 k.p.c. Sąd Apelacyjny zauważa, że w ocenie powódki do naruszenia wymienionych przepisów doszło na skutek nie uwzględnienia przez Sąd Okręgowy wniosków dowodowych powódki, zmierzających do wykazania jakiej argumentacji używali członkowie Zarządu Wspólnoty

uzasadniając konieczność podjęcia uchwały. Dla przypomnienia należy wskazać, że ten wniosek dowodowy powódki Sąd Okręgowy formalnie oddalił przed zamknięciem rozprawy (k.128). Już z tego względu należało ocenić, że nie doszło do naruszenia art. 224 § 1 k.p.c. Ewentualnie pominięcie przez Sąd wniosków dowodowych mogło stanowić przedmiot zarzutu naruszenia art. 233 § 1 w związku z 227 k.p.c. Przepis art. 233 § 1 stanowiący podstawę do stosowania sędziowskiego prawa swobodnej oceny dowodów, stanowi w przepisach prawa procesowego przejaw dyskrecjonalnej władzy sędziego, polegającej na rozstrzygnięciu pewnych kwestii niedookreślonych w oparciu o własną ocenę i przekonanie. Na tle stosowania art. 233 § 1 k.p.c. judykatura wykształciła praktykę zgodnie z którą za swobodną w rozumieniu art. 233 § 1 k.p.c. należy uznać ocenę materiału dowodowego, która odpowiada zasadom logiki i doświadczenia życiowego. W ocenie Sądu Apelacyjnego również w oparciu o wskazane kryteria i w związku z treścią art. 227 k.p.c. ocenić należy decyzję sądu w przedmiocie stwierdzenia braku przydatności dla rozstrzygnięcia wnioskowanych przez strony dowodów. Sąd Apelacyjny stwierdza, że dokonana w tym aspekcie ocena decyzji podjętej przez Sąd Okręgowy w przedmiocie nie uwzględnienia wniosków dowodowych powódki nie budzi zastrzeżeń. Powódka przedstawiając okoliczności podjęcia zaskarżonej uchwały i wnioskując w tym przedmiocie dowody nie ustrzegła się od emocjonalnego zaangażowania w sprawę. Z tego względu również w sposób subiektywny dokonywała oceny jakie okoliczności są istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Jednak jak prawidłowo ocenił Sąd Okręgowy kwestia wprowadzenia w błąd osób których głosami podjęta została zaskarżona uchwała, nie mogła decydować o uprawnieniu powódki do domagania się uchylenia zaskarżonej uchwały o ile nie doszło do okoliczności wymienionych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Ocena tych przesłanek powinna być dokonana przez sąd w oparciu o obiektywne kryteria, a nie tylko subiektywną ocenę skarżącego uchwałę. Zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością opierają się nie tylko o kryteria ekonomiczne, ale również szeroko pojęte zasady racjonalnego działania i przewidywania skutków ekonomicznych podjętych działań. Zarządzanie nieruchomością w skład której wchodzi trzy budynki wielomieszkańcowe wymaga posiadania pewnej wiedzy, umiejętności, a przede wszystkim doświadczenia w prowadzeniu tego typu spraw. W sytuacji gdy właściciele lokali wchodzących w skład wspólnoty, w trosce o koszty, zrezygnowali z zarządzania nieruchomością przez duży podmiot zawodowo specjalizujący się w takiej działalności, a wybrani przez Wspólnotę członkowie zarządu nie posiadają wiedzy prawniczej koniecznej do rozwiązania problemów występujących na bieżąco we Wspólnocie, konieczne było z punktu widzenia racjonalnego działania podjęcie uchwały o zakupie usługi doradztwa prawnego. W tej sytuacji bez znaczenia było jakie znaczenie dla podjęcia uchwały miały działania podejmowane przez powódkę lub ich ocena przez Zarząd Wspólnoty. Uchwała podjęta została przez autonomiczną decyzję każdego z głosujących, uprawnionego do głosowania. Podjęta przez powódkę próba weryfikacji wyników głosowania poprzez ocenę stanu świadomości poszczególnych głosujących, w sytuacji gdy oni sami nie remonstrują przeciwko podjętej uchwale była w ocenie Sądu Apelacyjnego niedopuszczalna i dlatego słusznie postąpił Sąd Okręgowy nie uwzględniając wniosków dowodowych powódki, zmierzających do wykazania jakie okoliczności wpłynęły na podjęcie zaskarżonej uchwały.

Sąd Apelacyjny zauważa, że art. 224 § 1 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 5 lutego 2005r. nie wymaga przed zamknięciem rozprawy uznania sprawy przez Sąd za wyjaśnionej do rozstrzygnięcia. Niemniej zamknięcie rozprawy faktycznie powinno nastąpić po przeprowadzeniu postępowania dowodowego ukierunkowanego na wyjaśnienie wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art.. 227 k.p.c.). Jednak z uwagi na zawarte wyżej rozważania nad dokonaną przez Sąd Okręgowy prawidłową oceną materiału dowodowego, Sąd Apelacyjny stwierdza, że również w tym zakresie zarzuty apelującej nie znajdują uzasadnienia.

Odnosząc się na koniec do zarzutu naruszenia prawa materialnego, które powódka upatruje w odniesieniu do art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali i art. 5 k.c. to wskazać należy, że art. 5 k.c. nie miał zastosowania przy rozstrzygnięciu o żądaniu powódki. Jak trafnie przyjmuje się w ugruntowanym orzecznictwie art. 5 k.c. nie może stanowić podstawy prawnej dochodzonego roszczenia. Dlatego rozważania nad naruszeniem prawa materialnego należało ograniczyć do zarzutu odnoszącego się do art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Co do tego zakresu zarzutów apelacyjnych powódki aktualność zachowują zawarte w niniejszym uzasadnieniu rozważania Sadu Apelacyjnego z których wynika prawidłowe zastosowanie przez Sąd Okręgowy prawa materialnego.

Nie znajdując podstaw faktycznych i prawnych do uwzględnienia apelacji powódki, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

Oddalając wniosek pozwanego o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny zwraca uwagę, że pozwany nie miał obowiązku osobistego stawiennictwa na posiedzeniu w dniu 19 grudnia 2013r. Kosztu nieobowiązkowego dojazdu strony do sądu nie uwzględnia się ramach wydatków (art. 5 ust. 1 punkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych). Dodatkowo należy zauważyć, że pozwany nie wykazał w jakiej wysokości poniósł wydatki na koszty przejazdu, które podlegałyby zwrotowi na podstawie art. 98 § 2 k.p.c.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji.