

Sygn. akt I ACa 614/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik (spr.)
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik SSA Władysław Pawlak
Protokolant:	sekretarz sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Centrum Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. i Przedsiębiorstwa (...) i (...) spółki jawnej w K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)w K.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 14 lutego 2013 r. sygn. akt I C 542/11

**oddala apelację.**

**Sygn. akt I ACa 614/13**

## UZASADNIENIE

(...) Centrum sp. z o.o. w K. i Przedsiębiorstwo (...) i (...) spółka jawna w K. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej(...)w K. domagali się uchylenia siedmiu uchwał podjętych na zebraniu właścicieli lokali w dniu 26 marca 2011 r., a to:

- o przyjęciu sposobu głosowania jeden właściciel – jeden głos podczas całego zebrania;
- o przyjęciu sposobu głosowania jeden właściciel – jeden głos podczas podejmowania uchwały o odwołaniu zarządu wspólnoty;
- o nieodwołaniu zarządu wspólnoty;

- o przyjęciu sposobu głosowania jeden właściciel – jeden głos przy podejmowaniu uchwały numer (...) o przyjęciu sprawozdania finansowego za rok 2009 i udzieleniu zarządowi absolutorium;
- numer (...) o przyjęciu sprawozdania finansowego za rok 2009 i udzieleniu zarządowi absolutorium;
- o przyjęciu sposobu głosowania jeden właściciel – jeden głos przy podejmowaniu uchwały numer (...) o przyjęciu sprawozdania finansowego za rok 2010 i udzieleniu zarządowi absolutorium;
- numer (...) o przyjęciu sprawozdania finansowego za rok 2010 i udzieleniu zarządowi absolutorium.

Uzasadniając swe żądanie podnieśli, że uchwały o przyjęciu sposobu głosowania jeden właściciel – jeden głos podjęta zostały z naruszeniem art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, gdyż większość głosujących liczona udziałami była temu przeciwna, natomiast pozostałe uchwały zostały podjęte z naruszeniem art. 23 ust. 2a tej ustawy, gdyż nie wystąpiły przesłanki do zastosowania trybu głosowania jeden właściciel – jeden głos, jako że suma udziałów w nieruchomości wspólnej jest równa 1, a żaden z właścicieli lokali nie dysponuje większością udziałów w nieruchomości wspólnej. Nadto powodowie podnosili, że brak było podstaw do przyjęcia uchwały o udzieleniu zarządowi absolutorium, a uchwała nr (...) o przyjęciu sprawozdania finansowego za rok 2009 i udzieleniu zarządowi absolutorium została podjęta pomimo, że nie zakończyła się prawomocnie sprawa o uchylenie uchwały w tym przedmiocie podjętej w 2010 r.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, i zarzuciła, że pozew został wniesiony po terminie określonym w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, nadto twierdziła, że uchwały o przyjęciu sposobu głosowania jeden właściciel – jeden głos podczas podejmowania uchwały o odwołaniu zarządu wspólnoty oraz o nieodwołaniu zarządu wspólnoty w ogóle nie zostały podjęte, a głosowano jedynie nad zmianą porządku obrad, nie podejmowano też uchwał o przyjęciu sposobu głosowania jeden właściciel – jeden głos, a tylko weryfikowano, czy wymagana liczba 1/5 właścicieli lokali wniosła o taki sposób głosowania. Powołując się na prawomocne rozstrzygnięcie w sprawie sygn. I C 367/07 Sadu Okręgowego w Nowym Sączu, zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie sygn. akt I ACa 108/08, strona pozwana twierdziła też, że istniały podstawy do głosowania systemem jeden właściciel – jeden głos, w szczególności z uwagi na fakt, że działania współników powodowych spółek, polegające na przeniesieniu części udziałów na synów dotychczasowych współników, zmierzały do obejścia prawa w celu uniemożliwienia głosowania według tej zasady. Zdaniem strony pozwanej powodowie powołując się na naruszenie przepisów ustawy o własności lokali nadużywają prawa czyniąc z niego użytek sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

Wyrokiem z dnia 14 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu uchylił uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej(...) w K. podjęte na zebraniu właścicieli lokali w dniu 26 marca 2011 roku:

- o przyjęciu sposobu głosowania jeden właściciel – jeden głos podczas całego zebrania;
- o przyjęciu sposobu głosowania jeden właściciel – jeden głos przy podejmowaniu uchwały numer (...) o przyjęciu sprawozdania finansowego za rok 2009 i udzieleniu zarządowi absolutorium;
- numer (...) o przyjęciu sprawozdania finansowego za rok 2009 i udzieleniu zarządowi absolutorium;
- o przyjęciu sposobu głosowania jeden właściciel – jeden głos przy podejmowaniu uchwały numer (...) o przyjęciu sprawozdania finansowego za rok 2010 i udzieleniu zarządowi absolutorium;
- numer (...) o przyjęciu sprawozdania finansowego za rok 2010 i udzieleniu zarządowi absolutorium.

W pozostałym zakresie sąd powództwo oddalił i zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 1.394 zł tytułem kosztów procesu.

Uzasadniając powyższe orzeczenie Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana wspólnota powstała w wyniku ustanowienia odrębnej własności lokali umowa z dnia 7 marca 2006 r. W budynku wyodrębniono 46 samodzielnych lokali, które

zostały nabyte przez 29 członków wspólnoty. Powodowe spółki posiadają we wspólnej nieruchomości udziały: (...) Centrum sp. z o.o. 124.172/280.409 części to jest 44%, (...) C. sp. j. 37.425/280.409 części to jest 13%. Pozostała część nieruchomości wspólnej należy do 27 właścicieli lokali. Przy zbyciu pierwszego lokalu został ustanowiony zarząd nieruchomością wspólną, który miał być sprawowany przez (...) Centrum sp. z o.o. przez 5 lat. Na zebraniu wspólnoty w dniu 9 marca 2006 r. powołano zarząd w osobach S. C. i J. C. oraz powierzono (...) Centrum sp. z o.o. Zarząd ten był sprawowany bez uwzględnienia interesów innych niż powodowie właściciele lokali. S. C. i J. C. są jedynymi współnikami (...) C. sp. j. Posiadali także po 633 udziały (to jest po 1/2 wszystkich udziałów) w (...) Centrum sp. z o.o., jednak darowiznami z 2 i 22 marca 2007 r. darowali swym synom: J. C. synowi M. C., zaś S. C. synowi R. C. po 513 z posiadanych przez każdego z nich 633 udziałów. Następnie S. C. został ustanowiony prokurentem samoistnym tej spółki.

W dniu 28 marca 2007 r. wspólnota podjęła uchwałę o zmianie sposobu zarządu i wybrała nowy zarząd w osobach P. K., J. S. i J. B., który funkcjonuje do chwili obecnej. Głosowanie nad tą uchwałą odbyło się w systemie jeden właściciel – jeden głos, zaś obie powodowe spółki głosowały przeciwko tej uchwale. Powództwo o uchylenie tych uchwał zostało prawomocnie oddalone w sprawie sygn. I C 367/07, przy czym Sąd Apelacyjny w Krakowie stwierdził, że wprawdzie obie powodowe spółki są odrębnymi podmiotami, jednak do 22 marca 2007 r. większościowe udziały w obu tych spółkach należały do tych samych współników, a zatem były to spółki wzajemnie dominujące i zależne w rozumieniu art. 4 § 5 k.s.h., co musiało wpływać na procesy decyzyjne i dawało podstawę do przyjęcia, że miały one przymiot jednego właściciela w rozumieniu art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali. Darowizny dokonane w dniach 2 i 22 marca 2007 r. miały na celu uniemożliwienie pozostałym właścicielom lokali wprowadzenie systemu głosowania jeden właściciel – jeden głos i nie mogły odnieść skutku wobec pozostałych właścicieli lokali, były one działaniami ukierunkowanymi na pozbawienie innych właścicieli realnego wpływu na zarząd nieruchomością, a w konsekwencji uznać należy, że wykorzystywanie przewagi wynikającej z większościowych udziałów w nieruchomości wspólnej, bez jakiegokolwiek liczenia się z mniejszością i blokowanie inicjatywy pozostałych właścicieli lokali stanowi działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Odnosnie podjęcia uchwał zaskarżonych w obecnie prowadzonym procesie sąd I instancji ustalił, że na zebraniu wspólnoty w dniu 26 marca 2011 r. przewodniczący zebrania P. K. przedstawił wniosek o przyjęcie zasady głosowania jeden właściciel – jeden głos i za przyjęciem tej uchwały głosowali właściciele lokali dysponujący łącznie 23,716% udziałów, zaś przeciwko właściciele dysponujący 62,122% udziałów, wobec czego zaprotokołowano przyjęcie wniosku. Następnie przedstawiono wniosek powodowych spółek o zmianę porządku obrad poprzez wprowadzenie do niego głosowania nad uchwałami o odwołaniu zarządu i powołaniu nowego zarządu. Głosowanie nad zmianą porządku obrad poprzedziło podjęcie identycznym stosunkiem głosów, jak wyżej wymieniony, uchwały o przyjęciu głosowania w tym przedmiocie według zasady jeden właściciel – jeden głos, wobec czego zaprotokołowano, że wniosek przeszedł. Następnie przystąpiono do głosowania uchwały o zmianie porządku obrad. Za tym wnioskiem głosowało 6 osób, przeciwko 12, zaś 3 osoby wstrzymały się od głosu. W konsekwencji podczas zebrania nie zostały poddane pod głosowanie wnioski o odwołanie dotychczasowego zarządu i powołanie nowego. W dalszej kolejności poddano pod głosowanie wniosek właścicieli o przyjęcie zasady głosowania jeden właściciel – jeden głos przy podejmowaniu uchwały numer (...) o przyjęciu sprawozdania finansowego za rok 2009 i udzieleniu zarządowi absolutorium, która to zasada została przyjęta identycznym stosunkiem głosów, jak we wcześniejszych głosowaniach dotyczących takiej samej kwestii. W konsekwencji przyjęto uchwałę numer (...) głosami 17 właścicieli przy 4 głosach sprzeciwu. Następnie poddano pod głosowanie wniosek właścicieli o przyjęcie sposobu głosowania jeden właściciel – jeden głos przy podejmowaniu uchwały numer (...) o przyjęciu sprawozdania finansowego za 2010 rok i udzieleniu zarządowi absolutorium. Także i ten wniosek uzyskał poparcie właścicieli dysponujących 23,176% udziałów w nieruchomości wspólnej przy sprzeciwie właścicieli dysponujących 62,122% udziałów. Uchwała nr (...) została przyjęta głosami 16 osób przy 4 głosach sprzeciwu i 1 głosie wstrzymującym.

Sąd I instancji ustalił też, że obie powodowe spółki współdziałają we wszystkich sprawach związanych z nieruchomością wspólną, podczas zebrań wspólnoty zwykle składają takie same wnioski i prezentują takie same stanowisko, zawsze głosują w taki sam sposób i są reprezentowane przez te same osoby. Wspólnie też występują

w procesach, w których kwestionują uchwały wspólnoty, a ich wspólnym celem jest odwołanie obecnego zarządu, którego działania kwestionują. Spółki prowadzą odrębną działalność, o różnym przedmiocie, jednak S. C. nadzoruje sprawy administracyjne w spółce (...), zajmuje się korespondencją tej spółki i podpisuje w jej imieniu polecenia przelewu. M. C. zatrudniony jest w (...) sp. z o.o., której udziałowcami są J. C. i S. C., zaś R. C., poza pełnieniem funkcji w zarządzie (...) sp. z o.o. prowadził własną działalność gospodarczą, a od lutego 2012 r. pracuje w powodowej (...) C. S. i J. C. sp. j. Sąd ustalił też, że większość członków wspólnoty, posiadających lokale nienależące do powodowych spółek, w ramach wspólnego porozumienia podejmowała działania nieakceptowane przez powodowe spółki, podczas zebrań wspólnoty głosowała przeciwko inicjatywom zgłaszanym przez powodowe spółki, odsuwając je od wpływu na zarząd nieruchomością wspólną. Często też odmawiano zmiany porządku obrad w sposób proponowany przez powodowe spółki i nie dopuszczając do głosowania nad ich wnioskiem. Konflikt dotyczył głównie odwołania obecnego zarządu wspólnoty, przyjmowanego sposobu głosowania, zasadności funkcjonowania recepcji i dochodzenia przez wspólnotę zaległości w opłatach od części właścicieli lokali. Od momentu powołania nowego zarządu wszystkie uchwały były podejmowane w wyniku głosowania według zasady jeden właściciel – jeden głos. Nowy zarząd uznawał powództwa wytoczone przez właścicieli lokali przeciwko wspólnocie jeszcze w okresie sprawowania zarządu przez C. Centrum. W latach 2006-2007, przed utratą przez obie spółki wpływu na zarząd, doszło do powstania zaległości niektórych członków wobec wspólnoty, a członkowie ci kwestionowali zasadność naliczania opłat. Nowy zarząd zaniechał dochodzenia tych zaległości, których suma przekraczała 100.000 zł, jednocześnie zaś dochodził różnych wierzytelności wspólnoty w stosunku do C. Centrum za okres sprzed 2007 r. Toczyło się kilka spraw sądowych, część dochodzonych kwot została zasądzona, doszło też do zawarcia ugód sądowych. Powodowe spółki konsekwentnie domagały się dochodzenia należności od wszystkich członków wspólnoty, zaś zarząd uzasadniał zaniechanie brakiem stosownej dokumentacji, a także uchycieniem przez wspólnotę w późniejszym okresie uchwał dających podstawy do naliczenia tych należności oraz przedawnieniem roszczeń. W 2012 r. podjęto uchwałę mającą na celu zrekompensowanie członkom wspólnoty, którzy regularnie wnosili opłaty, tego, że należności od innych członków nie zostały ściągnięte. Poszczególnym członkom wspólnoty przyznano z tego tytułu odpowiednie kwoty, które są zaliczane na poczet bieżących opłat. Regulacja tą objęto (...) C. sp. j., ale już nie (...) Centrum sp. z o.o., przyjmując, że ulgi udzielno wcześniej, zawierając ugodę. Uchwała ta została zaskarżona do sądu. Spółka (...) prowadziła w swym lokalu, w budynku wspólnoty działalność gastronomiczną, co spotykało się z licznymi skargami mieszkańców. Gdy lokal ten wynajęła innemu podmiotowi, skargi ustały, pomimo że nie zmienił się profil działalności.

Wyrokiem z dnia 28 lutego 2011 r. sygn. akt I C 464/10 Sąd Okręgowy w Nowym Sączu uchylił uchwały wspólnoty z dnia 27 marca 2010 r. w sprawie przyjęcia zasady głosowania jeden właściciel – jeden głos i w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2009 i udzielenia zarządowi absolutorium, zaś apelacja od tego wyroku została oddalona przez Sąd Apelacyjny w Krakowie w dniu 7 czerwca 2011 r. w sprawie sygn. I ACa 463/11.

Oceniając materiał dowodowy stanowiący podstawę rozstrzygnięcia sąd I instancji powołał dokumenty i wskazał, że fakt podjęcia uchwał w przedmiocie sposobu głosowania wynika wprost z protokołu zabrania wspólnoty, nie można więc twierdzić, że dochodziło jedynie do zaprezentowania przez grupę właścicieli wniosków w tym przedmiocie, nadto taki wniosek, złożony przed zebraniem, podpisali właściciele lokali dysponujący 21,905% udziałów, a na zebraniu za wnioskiem tym głosowali właściciele dysponujący 23,176% udziałów, co dowodzi, że doszło do podjęcia uchwały i wskazuje na niewiarygodność zeznań J. B. i P. K. dotyczących tej kwestii, który zresztą sam podpisał protokół. Odnośnie wysokości zaległości członków wspólnoty sąd powołał zeznania świadka A. G. oraz sporządzone przez nią zastawienie stwierdzając, że nie budzą one wątpliwości, zaś co do pozostałych ustaleń wskazał na zeznania przedstawicieli stron, a to P. K., J. B., J. C. i R. C. stwierdzając, że wprawdzie strony różniły się co do interpretacji faktów, jednak nie było sprzeczności w zakresie ich relacjonowania.

W swych rozważaniach sąd I instancji wskazał, że powództwo należało oddalić, co do uchwał w przedmiocie odwołania zarządu i powołania nowego zarządu, gdyż uchwały takie nie zostały podjęte. W pozostałym zakresie powództwo było natomiast zasadne. W szczególności został zachowany 6-tygodniowy termin z art. 23 ust. 1a ustawy o własności lokali, gdyż uchwały zostały podjęte w dniu 26 marca 2011 r., zaś datą wytoczenia powództwa jest dzień 6 maja 2011 r., kiedy to pozew został nadany na pocztę. Uchwały o głosowaniu według zasady jeden właściciel – jeden głos zostały

podjęte w sposób sprzeczny z prawem, gdyż nie uzyskały wymaganej przez art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali większości liczonej według wielkości udziałów, brak zaś było podstaw do przyjęcia takiego sposobu głosowania z uwagi na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. W szczególności gdyby zachodziły przesłanki z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, podejmowanie uchwały co do sposobu głosowania byłoby zbędne. Jednakże przesłanki z powołanego przepisu nie zachodziły. W szczególności suma udziałów w nieruchomości wspólnej jest równa 1, a żaden z właścicieli lokali nie posiada większości udziałów w nieruchomości wspólnej. Zdaniem sądu I instancji nie można potraktować dwóch powodowych spółek jako jednego właściciela w rozumieniu tego przepisu. Brak jest podstaw do przyjęcia, że obie spółki pozostają we wzajemnym stosunku dominacji bądź zależności w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 4 lit. e i pkt 5 k.s.h. Nie ma umowy o dysponowaniu odpowiednią większością głosów na zgromadzeniu wspólników (...) Centrum sp. z o.o. przez (...) C. sp. j. lub jej wspólników, zaś spółka (...) i jej udziałowcy nie mają w ogóle prawa głosu w spółce (...). Żaden z wcześniej orzekających sądów nie przyjął istnienia takiego stosunku pomiędzy powodowymi spółkami w chwili podejmowania uchwał przez pozwaną wspólnotę, zaś w sprawie sygn. I C 367/07 podstawa oddalenia powództwa było przyjęcie nadużycia prawa z uwagi na dokonywanie w powodowej spółce zmian własnościowych ukierunkowanych na pozbawienie pozostałych właścicieli lokali wpływu na zarząd nieruchomością, przy ustaleniu wykorzystywania we wcześniejszym okresie przez powodowe spółki przewagi wynikającej z większości udziałów. Pomimo powiązania rodzinnego obu spółek i ich wspólnych działań mających na celu odwołanie obecnego zarządu wspólnoty i doprowadzenia do głosowania udziałami, nie można traktować tych dążeń jako nadużycia prawa. Wniosku o takim nadużyciu nie można wywodzić jedynie ze sposobu działania tych spółek w przeszłości, gdy spełniały przesłanki uznania ich za pozostające we wzajemnych stosunkach dominacji i zależności. Nie można w szczególności tak traktować faktu dążenia do zmiany zarządu wspólnoty, który nie realizował postulatów spółek odnośnie dochodzenia zaległości od członków wspólnoty. Nie zasługuje też na potępienie współdziałanie członków rodziny, a powiązania rodzinne nie mogą być, z uwagi na przepis art. 18 Konstytucji, traktowane gorzej, niż powiązania wynikające np. z koleżeństwa, przyjaźni, konkubinatu. Nadto gdyby ustawodawca chciał wprowadzić regułę głosowania według zasady jeden właściciel – jeden głos w sytuacji powiązań rodzinnych lub kapitałowych właścicieli lokali, wprowadziłby definicję ustawową pojęcia „jeden właściciel” lub odesłał do art. 4 k.s.h. Jednolite działania pozostałych członków wspólnoty, którzy konsekwentnie od 2007 r. przeprowadzają wszystkie głosowania metodą jeden właściciel – jeden głos świadczą o istnieniu łączących ich interesów, które nie zasługują na większą ochronę. Podejmowanie uchwał większością głosów liczoną większością udziałów nie pozbawia mniejszościowych właścicieli ochrony prawnej, gdyż ochronę taką zapewnia im przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Jednak nawet przyjęcie, że działania powodowych spółek stanowią nadużycie prawa, nie mogłoby prowadzić do oddalenia powództwa, gdyż na takie nadużycie nie może powoływać się strona, która sama prawa nadużywa. Ocena zachowania strony pozwanej od zmiany zarządu w 2007 roku polegającego na odrzucaniu wszelkich inicjatyw powodowych spółek i pozbawieniu ich jakiegokolwiek wpływu na losy nieruchomości, niedochodzenie zaległych należności od właścicieli lokali innych niż powodowe spółki zaprzecza idei wspólnoty mającej równo dbać o interesy wszystkich właścicieli lokali i stanowi nadużycie prawa. Sąd wskazał przy tym, że twierdzenia strony pozwanej, iż zaniechanie dochodzenia zaległości wynikało z faktu, że ich wysokość nie jest znana, nie może się obronić, skoro podjęto uchwałę o rekompensatach.

Wyrok powyższy został zaskarżony przez stronę pozwaną w punkcie I, uwzględniającym powództwo oraz w punkcie III orzekającym o kosztach procesu. Strona pozwana zarzuciła naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez: uznanie za wiarygodne w znaczącej części zeznań przedstawicieli obu stron i oparcie na nich ustaleń faktycznych pomimo ich odmienności co do faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, braku ustalenia wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia faktów pomimo zgromadzenia dowodów w tym zakresie, dowolne ustalenie, że zaskarżone uchwały naruszają interesy powodowych spółek, dowolne i niepełne ustalenie odnośnie powiązań spółek (...), przyjęcie, że wielkość zaległości nie budzi wątpliwości na podstawie zeznań świadka A. G., dowolne przyjęcie, wbrew zgromadzonemu materiałowi dowodowemu, że żądanie właścicieli lokali posiadających co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej o systemie głosowania jeden właściciel – jeden głos stanowiło uchwałę, ustalenie, z przekroczeniem zasady swobodnej oceny dowodów, że strona pozwana nadużywa prawa, powodowe spółki zaś nie nadużywają prawa i błędne ustalenie przez sąd, że nie zaistniały podstawy do głosowania w trybie jeden właściciel – jeden głos. Nadto strona apelująca zarzuciła naruszenie prawa materialnego przez: błędną interpretację art.

23 ust. 2 i 2a ustawy o własności lokali w zw. z art. 4 k.s.h. oraz art. 5 k.c., i przez to brak przyjęcia istnienia pomiędzy powodowymi spółkami powiązania, zależności i dominacji oraz nadużycia prawa przez stronę powodową oraz stwierdzenia braku podstaw do stosowania głosowania w trybie art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali i błędną interpretację art. 23 ust. 1, 2 i 2a ustawy o własności lokali przez przyjęcie, że żądanie właścicieli głosowania według zasady jeden właściciel – jeden głos stanowiło uchwałę, a nie jedynie zgłoszenie i potwierdzenie wniosku o głosowanie uchwały. W konkluzji strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są trafne i znajdują oparcie w zebranych materiale dowodowym, zaś uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiada wymogom z art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Apelacyjny ustalenia te akceptuje i przyjmuje za własne, czyniąc je podstawą swego rozstrzygnięcia. Sąd Apelacyjny pomija jednak ustalenia dotyczące faktów mających świadczyć o nadużyciu prawa przez stronę pozwaną, gdyż, niezależnie od przekonania Sądu Apelacyjnego o poprawnym ustaleniu tych faktów, ta okoliczność nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Strona pozwana w uzasadnieniu zarzutów apelacji wymienia cały szereg okoliczności, w odniesieniu do których zeznania przedstawicieli stron różniły się jej zdaniem. Zważyć trzeba, że ocena, czy doszło do nadużycia prawa przez strony, nie jest ustaleniem faktów, ale oceną konsekwencji faktów ustalonych przez sąd, a zatem nie sposób zarzucić, jakoby rozbieżność w tym zakresie dotyczyła faktów, a nie ich interpretacji, jak to trafnie przyjął sąd I instancji. Podobnie i inne kwestie wskazywane w uzasadnieniu zarzutów apelacji, w zakresie których, zdaniem strony pozwanej doszło do sprzeczności pomiędzy zeznaniami poszczególnych stron, dotyczą sfery ocennej, a nie samego zaistnienia zdarzeń, które zostały przez sąd I instancji ustalone. Co przy tym charakterystyczne, w apelacji zamieszczono długą listę takich rozbieżności, zaś w odniesieniu do samych ustaleń zakwestionowano tylko jedno, dotyczące przyjęcia przez sąd, iż doszło do podjęcia uchwał w przedmiocie sposobu głosowania jeden właściciel – jeden głos. Apelujący w pozostałym zakresie nie wskazuje, które z konkretnych stwierdzeń zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie odpowiadają rzeczywistości i jak rzeczywiście fakty te wyglądały oraz w których z przeprowadzonych dowodów jego twierdzenia znajdowałyby oparcie i dlatego dowody przeciwne nie zasługują na wiarę. W konsekwencji stwierdzić trzeba, że w apelacji nie podjęto żadne polemiki z ustaleniami faktycznymi i oceną dowodów, a tylko próbowano zasiać wątpliwości co do zasadności dokonanej oceny. Tak uzasadniony zarzut nie może okazać się skuteczny.

Strona pozwana zarzuca brak ustalenia wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy faktów, pomimo zgromadzenia przez sąd dowodów w tym zakresie. Uzasadnienie tego zarzutu ogranicza się do ogólnikowego stwierdzenia, że pomimo uznania za wiarygodne zeznań przedstawicieli strony pozwanej, sąd nie zawarł w uzasadnieniu wyroku ustaleń faktycznych istotnych z zeznaniami tych osób, a dotyczących nadużywania prawa przez strony, działania sprzecznego z zasadami współżycia społecznego, naruszania interesów powodowych spółek, powiązania powodowych spółek. Nie dość, że przytoczone sfery nie są przedmiotem ustaleń, ale ocen, to nadto powołane zostały tak ogólnikowo, że nie sposób stwierdzić, czego w istocie zarzut dotyczy. Apelujący nie wskazał przy tym żadnego faktu, który jego zdaniem powinien zostać ustalony, a ustalony nie został. Jedynie w piśmie uzupełniającym uzasadnienie zarzutów apelacji, sporządzonym przez członków zarządu wspólnoty, odniesiono się wprost do powiązania spółek, ale powołano te same fakty, które zostały ustalone przez sąd I instancji, a zatem nie sposób tego wyводу traktować jako uzasadnienia zarzutu. W konsekwencji nie wiadomo też na czym miałyby polegać zarzucane w apelacji „dowolne i niepełne ustalenia odnośnie powiązania spółek (...)”.

Zarzut, iż sąd I instancji dowolnie ustalił, że zaskarżone uchwały naruszają interesy powodowych spółek jest bezprzedmiotowy. Podstawą uchylenia uchwał nie było naruszenie interesów powodowych spółek, ale sprzeczność uchwał z prawem.

Zakwestionowanie stwierdzenia, iż wielkość zaległości nie budzi wątpliwości i przytoczona na poparcie tego stwierdzenia argumentacja w piśmie uzupełniającym uzasadnienie zarzutów, jest bez znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Ta kwestia mogłaby mieć znaczenie dla oceny, czy pozwana wspólnota nadużyła prawa odsuwając powodowe spółki od wpływu na jej sprawy. Tymczasem, w sytuacji sprzeczności uchwał z prawem, jest to okoliczność bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Stąd tylko na marginesie zauważyć trzeba, iż nie sposób tego stwierdzenia zakwestionować w świetle przytoczonego przez sąd I instancji argumentu dotyczącego podjęcia przez pozwaną wspólnotę uchwały o rekompensatach dla właścicieli, którzy stosowne należności uiszczali. Jeżeli, jak to twierdzi strona pozwana, wysokości tych zaległości nie można ustalić, powstaje pytanie, na jakiej podstawie określono wysokość rekompensat.

Kwestia podjęcia uchwał w przedmiocie sposobu głosowania została ustalona trafnie i znajduje podstawy w materiale dowodowym. Zasadnie sąd I instancji wskazuje, że stwierdzenie o poddaniu pod głosowanie i podjęciu takich uchwał jest zawarte w protokole zebrania wspólnoty podpisanym przez przewodniczącego zebraniu P. K. i protokołującą A. G.. Taki protokół jest dokumentem prywatnym, stwierdzającym, że oświadczenie w nim zawarte zostało przez osoby, które je podpisały złożone (art. 245 k.p.c.). Nie budzi zatem wątpliwości, że fakt taki został stwierdzony przez te osoby. Twierdzenie zawarte w apelacji, jakoby rozbieżność co do wysokości udziałów właścicieli głosujących za tym wnioskiem oraz właścicieli uprzednio wniosek taki składających miało świadczyć tylko o tym, że dalsi właściciele na zebraniu wniosek te potwierdzili, jest niedorzeczne, wobec jednoznacznej treści protokołu. W konsekwencji próby wykazania, że uchwały takie nie zostały podjęte należy ocenić, jako nie mające żadnego oparcia w faktach, a obliczone tylko na osiągnięcie chociażby częściowego oddalenia powództwa w tym procesie, po zapoznaniu się z argumentacją stojącą u podstaw wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie wydanego do sygn. I ACa 463/11. Kwestia ta przesądza także bezpodstawność zarzutu naruszenia prawa materialnego zawartego w pkt 2 lit. b apelacji.

W pełni zasadnie sąd I instancji uznał, że przyjęcie uchwał o głosowaniu według zasady jeden właściciel – jeden głos, a także uchwał nr 1/2011 i 2/2011 podjętych w takim głosowaniu naruszało art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali. Przepis ten dopuszcza głosowanie według takiej zasady tylko w trzech wypadkach, a mianowicie gdy suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa jeden oraz gdy większość udziałów należy do jednego właściciela, a także gdy oba te warunki są spełnione łącznie. Okoliczność, że pierwszy i trzeci z ww. wypadków nie zachodzi jest bezsporna i nikt nie próbował nawet twierdzić, że suma udziałów w nieruchomości wspólnej jest różna od jedności. Twierdzenie strony pozwanej o dopuszczalności głosowania systemem jeden właściciel – jeden głos opierało się na stwierdzeniu, że spełniona jest druga z przesłanek. Ustawodawca jednoznacznie jednak stwierdził, że wypadek ten zachodzi, gdy przesłanka ta dotyczy jednego właściciela. Tymczasem powodowe spółki są odrębnymi podmiotami, każda z nich jest właścicielem innych lokali, co już wskazuje, iż przesłanka ta nie jest spełniona. Sąd Apelacyjny w obecnym składzie nie zgadza się poglądem wyrażonym przez Sąd Apelacyjny w Krakowie w uzasadnieniu wyroku z dnia 5 marca 2008 r. sygn. akt I ACa 108/08, iż powiązanie spółek powodujące pomiędzy nimi stosunek dominacji i zależności daje podstawy do uznania, iż mają one przymiot jednego właściciela. Takie powiązanie nie czyni dwóch odrębnych podmiotów praw jednym i trafnie sąd I instancji wskazuje, iż gdyby ustawodawca chciał umożliwić stosowanie zasady z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali w odniesieniu do sytuacji, w której większość udziałów należy do dwóch, powiązanych ze sobą właścicieli lokali, to uczyniłby to w sposób wyraźny. Poszukiwanie innego rozwiązania poprzez wykładnię prawa byłoby uzasadnione wtedy, gdyby przyjęcie sposobu głosowania według zasady określonej w art. 23 ust. 2a było jedynym sposobem ochrony właścicieli mniejszościowych. Tak jednak nie jest, skoro każdemu z właścicieli lokali służy prawo zaskarżenia uchwały na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Takie też stanowisko zajęł tutejszy sąd w wydanym między tymi samymi stronami wyroku z dnia 7 czerwca 2011 r. sygn. I ACa 463/11.

Trafnie też sąd I instancji przyjął, że zaskarżenie przez powodowe spółki uchwał podjętych w dniu 26 marca 2011 r. nie stanowi nadużycia prawa. Przyjęcie koncepcji nadużycia prawa przez Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 5 marca 2008 r. sygn. I ACa 108/08 prowadziło do pominięcia skutków dokonania darowizn udziałów w spółce (...), które to darowizny powodowały, że (...) Centrum sp. z o.o. i (...) C. sp. j. przestawały być spółkami powiązаныmi, a w konsekwencji potraktowania tych spółek tak, jakby nadal były spółkami powiązаныmi. Niezależnie od wyrażonego wyżej poglądu, że fakt powiązania spółek nie daje podstaw do zastosowania przepisu art. 23 ust. 2a, wskazać trzeba, że pogląd o nadużyciu prawa był wyrażony w konkretnych okolicznościach, gdy darowizny udziałów były dokonane bezpośrednio przez zebraniem wspólnoty, a ich celem było uniknięcie możliwości potraktowania spółek jako powiązanych. Obecny stan własnościowy obu spółek trwa nieprzerwanie od dokonania powyższych darowizn. O ile koncepcję nadużycia

prawa można wiązać z konkretnym działaniem, to nie sposób przyjąć stanu permanentnego nadużycia prawa, który prowadzi do trwałego odsunięcia od jakiegokolwiek wpływu na sprawy wspólnoty i wybór zarządu dwóch właścicieli lokali mających łącznie większość udziałów w nieruchomości wspólnej. Taka koncepcja prowadziłaby do przekreślenia samej idei stojącej u podstaw zarządu rzeczą wspólną i wypaczałaby funkcjonowanie wspólnoty. Nie sposób też zrozumieć, dlaczego prowadzenie spraw wspólnoty z pokrzywdzeniem części właścicieli lokali, które miało miejsce w przeszłości, miałoby pociągać za sobą sankcję trwałego odsunięcia właściciela lokalu od jakiegokolwiek wpływu na sprawy wspólnoty, a stanowisko strony pozwanej i przyjęta praktyka głosowania we wszystkich sprawach wspólnoty według zasady jeden właściciel – jeden głos do takiego skutku prowadzi. Tego rodzaju sankcji nie mógłby nałożyć nawet ustawodawca, gdyż pozostawałaby ona w oczywistej sprzeczności z konstytucyjną zasadą ochrony własności (art. 21 i art. 64 Konstytucji RP).

Z powyższych przyczyn apelacja jest bezzasadna i na podstawie art. 385 k.p.c. podlega oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego nie orzeczono, skoro strona skarżąca przegrała sprawę, a pełnomocnik strony przeciwnej nie złożył spisu kosztów ani wniosku o ich przyznanie według norm przepisanych (art. 109 § 1 k.p.c.).