

Sygn. akt I ACa 1296/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Ducki (spr.)
Sędziowie:	SSA Regina Kurek SSO del. Robert Jurga
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 17 grudnia 2013 r. w Krakowie na rozprawie
sprawy z powództwa małoletniej W. B. (1) działającej przez przedstawiciela ustawowego W. B. (2)
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K.
o uchylenie uchwał i zobowiązanie
na skutek apelacji powódki
od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie
z dnia 3 kwietnia 2013 r. sygn. akt I C 761/12

1. **oddala apelację;**
2. **zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**
3. **przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz radcy prawnego P. S. kwotę 166,05 zł (sto sześćdziesiąt sześć złotych 05/100), w tym 31,05 zł podatku od towarów i usług, tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu powódce w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 1296/13

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w K., małoletnia W. B. (1), reprezentowana przez przedstawiciela ustawowego, ojca W. B. (2), wniosła o uchylenie uchwał: nr (...) w przedmiocie przyjęcia sprawozdania rozliczenia finansowo-gospodarczego za 2011r i udzielenia absolutorium zarządowi oraz nr (...) w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego za 2012 r. oraz zatwierdzenia zaliczek miesięcznych

Powódka wniosła również o zobowiązanie strony pozwanej do wyboru zarządu zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej u.w.l.), tudzież obciążenia strony pozwanej kosztami postępowania.

Odnośnie wyżej wspomnianych uchwał, powódka podniosła, że zostały one podjęte bez jej zawiadomienia. Dotyczyły one czynności przekraczających zwykły zarząd odnosząc się do tzw. małej wspólnoty, stąd też dla ich podjęcia wymagana była zgoda wszystkich właścicieli lokali. Skoro tak się nie stało, to też zaskarżone uchwały są nieważne. Pozwana zaprzeczyła, jakoby jej przedstawiciele ustawowi otrzymali zawiadomienie o zebraniu Wspólnoty oraz faktowi doręczenia im uchwał.

Nadto powódka wskazała, że zarząd Wspólnoty od 2009 r. bezprawnie sprawuje L. T., gdyż strona pozwana nie podjęła uchwały o powołaniu go na tę funkcję, przy czym kwestia w tym względzie nie była umownie uregulowana, a jedynie w 2009 r. została podjęta uchwała, w której ustalono wysokość opłat na pokrycie kosztów zarządu, dokonując tego bez obecności i zgody właściciela lokalu nr (...).

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania zarzucając, że wbrew odmiennym w tym względzie twierdzeniom powódki, jej matka została w dniu 6 marca 2012 r. zawiadomiona o zebraniu właścicieli lokali. Z kolei pismem z 14 marca 2012 r. poinformowano powódkę o treści przedmiotowych uchwał.

W przedmiocie treści żądania zobowiązania do wyboru zarządu Wspólnoty, strona pozwana podniosła, że nie znajduje ono uzasadnienia w przepisach prawa materialnego. Natomiast zgodnie z pkt. IX umowy z 27 czerwca 1975 r. o przeniesienie własności i ustanowienie odrębnej własności lokali ustanowiono jednoosobowy zarząd nieruchomości, zaś od tego momentu funkcje tę pełni L. T..

Wyrokiem z 3 kwietnia 2013 r. wydanym do sygn. akt I C 761/12 Sąd Okręgowy: w pkt. I oddalił powództwo; w pkt. 2 zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego; w pkt. III przyznał od Skarbu Państwa na rzecz pełnomocnika powódki wynagrodzenie 180 zł podwyższone o podatek od towarów i usług, tytułem pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.

W ustaleniach stanu faktycznego sprawy Sąd Okręgowy stwierdził, że w przedmiotowej nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne: nr (...) - własności L. T., nr(...)- własności L. S., nr(...) - własności A. i E. D., tudzież dwa lokale użytkowe w tym nr (...) własności powódki.

Umową z 27 czerwca 1975 r. przenoszącą własność i ustanawiającą odrębną własność lokali, współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości przenieśli na L. T. 1/3 części nieruchomości oraz ustanowili odrębną własność lokali mieszkalnych nr (...), zaś w pkt. X umowy postanowiono, że zarząd nieruchomością będzie jednoosobowy, co zostało ujawnione w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Od tego momentu funkcję zarządu sprawuje L. T..

W dniu 14 kwietnia 2008 r. pozwanej Wspólnocie został nadany numer identyfikacji podatkowej, a 7 marca 2008 r. nr REGON. Z kolei 16 kwietnia L. T., reprezentując Wspólnotę zawarł umowę na prowadzenie rachunku bankowego.

Na skutek podpisania umowy z wszystkimi właścicielami lokali, od sierpnia 2009 r. administrowaniem nieruchomości zajmuje się E. P..

W dniu 7 marca 2012 r. obyło się zebranie Wspólnoty, jednakże wówczas nie doszło do podjęcia uchwał. Otóż Wspólnota w drodze indywidualnego zabierania głosów podjęła uchwałę nr (...)w sprawie przyjęcia sprawozdania z wykonania planu finansowo-gospodarczego za 2011 rok i udzielenia absolutorium zarządowi oraz uchwałę nr(...)w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na 2012 rok oraz zatwierdzenia zaliczek miesięcznych. Ostaniam z uchwał ustalała jednostkową stawkę zaliczki na pokrycie kosztów zarządu w wysokości 1,70 zł/m⁽⁽²⁾⁾ (dla powódki 1.14 zł/

m^{((2))}), fundusz remontowy w wysokości 1 zł/m^{((2))} w okresie od stycznia do marca 2012, a od kwietnia do grudnia 2012 r. w stawce zerowej.

Do uchwały tej został dołączony załącznik nr 1 przedstawiający plan finansowy Wspólnoty na 2012 rok.

Nadto została podjęta uchwała nr (...)w sprawie likwidacji funduszu remontowego.

W/w uchwały zostały podjęte większością 85,25 % głosów.

Datowane na dzień 6 lutego 2012 r. zawiadomienie o terminie zabrania wyznaczonego na 7 marca 2012 r., jego porządku obrad, zostało skierowane do matki powódki w liście poleconym wysłanym 22 lutego 2012 r., a doręczonym 6 marca 2012 r.

W kolejności pismem datowanym na dzień 14 marca 2012 r., a doręczonym adresatce 19 kwietnia 2012 r., administrator nieruchomości informując powódkę o treści uchwał, wskazał że uwagi na brak wymaganej większości głosów na zebraniu, podpisy pod uchwałami będą zbierane drogą indywidualnego zbierania głosów w siedzibie administracji od poniedziałku do piątku w godzinach 9-17.

Ojciec powódki, zanim dokonał na rzecz córki darowizny lokalu nr (...) wniósł do Sądu wnioski o ustanowienie w trybie art. 203 k.c. zarządcy sądowego dla nieruchomości, jednakże został on oddalony w sprawie prowadzonej do sygn. akt I Ns 519/09/S.

W ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd I instancji w szczególności zauważył, że brak było podstaw uznania za wiarygodne zeznania przedstawiciela powódki W. B. (2) w przedmiocie braku zawiadomienia go o terminie zebrania wyznaczonego na 7 marca 2012 r. oraz o treści podjętych wówczas uchwał, ponieważ przeczą temu przedstawione do akt dowody nadania i potwierdzenia doręczenia tych pism.

Nadto Sąd Okręgowy pominął dowód z aktu notarialnego umowy sprzedaży z 1 kwietnia 2009 r., na okoliczność braku wykonywania przez wszystkich współwłaścicieli zarządu nieruchomością i nieustanowienia nią zarządu. Powyższe z tej przyczyny, że wspomniany akt notarialny nie mógł mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż oświadczenie w nim zawarte osób zbywających na rzecz W. B. (2) własność lokalu, co do zarządu nieruchomością nią można było uznać za prawdziwe.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji w nawiązaniu do art. 18 u.w.l. na wstępie zauważył, że właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólna, w szczególności powierzając zarząd osobie fizycznej bądź prawnej. Jednakże w przypadku braku tego uczynienia, w odniesieniu do małych wspólnot, do zarządu nieruchomością wspólna mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego (dalej k.c.) i Kodeksu postępowania cywilnego (dalej k.p.c.), o współwłasności. Zasadą jest, że określenie sposobu zarządu należy do właścicieli lokali, co ujawnia się w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. W razie natomiast nieujawnienia sposobu zarządu, domniemywa się zarząd wynikający z ustawy. Ponieważ zaś u.w.l. nie zawiera przepisów przejściowych i nie odnosi się do sytuacji, w której wyodrębnienie lokali nastąpiło przed dniem jej wejścia w życie, to postanowienie umów o wyodrębnieniu lokali zawartych przed tym terminem pozostają w mocy.

W nawiązaniu w dalszym ciągu do przepisu art. 18 u.w.l. Sąd Okręgowy stwierdził, że przepis ten pozostawia członkom wspólnoty możliwość uregulowania sposobu zarządu nieruchomością wspólna już w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokali, dopuszczając powierzenie zarządu osobie fizycznej lub prawnej. Z kolei przepis art. 18 ust. 2 u.w.l. przewiduje, że w razie skutecznego wyodrębnienia lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólna odnosi się względem kolejnych nabywców. Tak też w świetle art. 18 ust. 1 u.w.l. można uregulować kwestię zarządzania nieruchomością wspólną, m.in. w umowie ustanawiającej odrębną własność lokalu zawartej przez właściciela nieruchomości z pierwszym nabywcą lokalu (wówczas w oparciu o art. 18 ust. 2 u.w.l. umowa taka jest skuteczna w stosunku do kolejnych nabywców). Umowa ta jednak nie musi wskazywać

członków zarządu imiennie. W orzecznictwie zaś dopuszcza się sytuacje, gdy przez czynności konkludentne doszło do faktycznego wykonywania zarządu przez jednego ze współwłaścicieli (wyroku Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 2005 r., III CK 504/04, LEX nr 151662).

Na powyższej tle Sąd Okręgowy skonstatował, że wbrew twierdzeniom pozwu strona pozwana posiada jednoosobowy zarząd, gdyż został on określony w umowie z 27 czerwca 1975 r., kiedy to doszło do wyodrębnienia własności lokali w nieruchomości. Co prawda umowa nie wskazała nazwiska osoby sprawującej ów zarząd, jednakże w sposób konkludentny był on wykonywany przez L. T., co nie zostało zmienione przez pozostałych właścicieli lokali.

Ustosunkowują się natomiast do zarzutów formalnych przedstawionych w pozwie odnośnie zaskarżonych uchwał (podjęte bez zgody wszystkich właścicieli; braku zawiadomienia powódki o terminie głosowania nad uchwałami oraz o ich treści), w nawiązaniu do ustanowienia w umowie zarządu nieruchomością i w związku z tym nie działania w sprawie art. 19 u.w.l. z sprawie działania przepisów k.c. i k.p.c. o współwłasności, Sąd Okręgowy skonstatował, że niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści (tego powódka nie kwestionuje), ale także z przyczyny wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia. Jednakże judykatura przyjmuje, że zarzuty formalne, w tym dotyczące niezawiadomienia członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania wspólnoty, mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wtedy gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwał (wyroku Sądu Najwyższego z 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, LEX nr 78607; z 8 lipca 2004 r., IV CK 543/04, LEX nr 111722).

W kolejności Sąd I instancji nawiązując do dyspozycji art. 23 ust. 1 i 2, art. 32 ust. 1 u.w.l., tudzież art. 6 k.c. stwierdził, że z materiału dowodowego sprawy wynika, że powódka została zawiadomiona o terminie zebrania Wspólnoty, na którym miały być głosowane przedmiotowe uchwały, jak również o porządku obrad. Otóż zawiadomienie z 6 marca 2012 r. zostało wysłane powódce na dwa tygodnie przed planowanym zebraniem. Powódka została także poinformowana o treści zaskarżonych uchwał wraz z pismem datowanym na dzień 14 marca 2012 r.

W sprawie natomiast nie mogła odnieść negatywnego skutku okoliczność nie uczestniczenia przez przedstawiciela powódki w głosowaniu nad uchwałą na zebraniu jak i w drodze indywidualnego zbierania głosów, ponieważ było to efektem jej własnej woli. Powódka bowiem nie posiada wystarczającej większości udziałów aby móc skutecznie kwestionować zaskarżone uchwały.

W końcu za bezpodstawne i nie znajdujące oparcia w przepisach prawa Sąd Okręgowy uznał żądanie powódki o zobowiązanie do wyboru zarządu. Zarząd taki został w pozwanej skutecznie ustanowiony, funkcjonuje do chwili obecnej, czego do tej pory właściciele lokali nie zmienili.

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

W apelacji od pkt. I i pkt. II powyższego orzeczenia, powódka zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. Naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie,

a) art. 18 ust. 1 w zw. z art. 18 ust. 3 u.w.l. polegające na uznaniu, że strona pozwana posiada zarząd jednoosobowy w osobie L. T. i zarząd ten został określony w umowie z 27 czerwca 1975 r., kiedy to po raz pierwszy doszło do wyodrębnienia własności lokali, a w konsekwencji uznanie, iż skoro pozwana Wspólnota posiada zarząd ustanowiony umownie, to nie dotyczą jej regulacje przewidziane w art. 19 u.w.l. i należy w jej przypadku stosować przepisy u.w.l. normujące kwestie sposobu i skuteczności podejmowanych uchwał,

b) art. 19 u.w.l. w zw. z art. 199 k.c. poprzez ich niezastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że zaskarżone uchwały nie wymagały zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, a jedynie większości liczonej zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l.

2. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a w szczególności:

a) art. 227 w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. poprzez nieuzasadnione oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z aktu notarialnego z 1 kwietnia 2009 r. na okoliczność faktu, że zarząd nieruchomości wspólna wykonywane jest przez wszystkich współwłaścicieli i, że nie został ustanowiony zarząd, pomimo, że zgodnie z okoliczności na które ten dowód został zgłoszony nie zostały wyjaśnione z wynikiem zgodnym z twierdzeniem powódki,

b) art. 217 w zw. z art. 93 k.p.c., poprzez nieuzasadnioną odmowę przedstawicielowi powódki złożenia wniosków dowodowych pomimo zgłoszenia takich wniosków w czasie otwartego przewodu sądowego,

c) art. 236 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie postanowienia o dopuszczeniu lub odmowie dopuszczenia dowodu ze świadków, to jest E. B. i K. N., zgłoszonych w piśmie procesowym przedstawiciela powódki 8 sierpnia 2012 r., a następnie niewyjaśnienie w motywach wyroku przyczyn, dla których Sąd odmówił tym dowodom wiarygodności i mocy dowodowej, choć skutkowało to naruszeniem zasady bezpośredniości i kontradiktoryjności, a następnie nieuwzględnieniem powództwa,

3. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów:

a) w sposób nie wszechstronny, bowiem z pominięciem faktu przyznanego przez pozwaną Wspólnotę w piśmie z 23 października 2012 r., iż Wspólnotę tworzą właściciele czterech lokali, co wyklucza w tej sprawie stosowanie przepisów u.w.l.; a także pominięciem faktu znanego Sądowi z urzędu, a potwierdzonego w piśmie współwłaściciela nieruchomości A. D. złożonego 9 stycznia 2013 r., w którym A. D. stanowczo podkreślił, że we wspólnocie przy ul. (...) wszyscy współwłaściciele przez cały czas trwania wspólnoty sprawują zarząd bezpośredni,

b) w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego, przez przyjęcie za wiarygodne oświadczenia W. O. z 8 marca 2009 r., niebędącego od 1983 r. właścicielem żadnego mieszkania, zgodnie z którym funkcję zarządcy nieruchomości objął z chwilą zawarcia umowy sprzedaży w 1975 r. L. T..

W oparciu o powyższe powódka wniosła o:

1. uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania; ewentualnie zmianę wyroku w zaskarżonej części, uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za I instancję według norm przepisanych,
2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenia od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie mogła odnieść zamierzonego skutku prawnego, ponieważ żaden z podniesionych w niej zarzutów nie okazał się trafny.

Na wstępie wypada jednak zauważyć, że wszelkie ustalenia stanu faktycznego sprawy dokonane przez Sąd I instancji są prawidłowe i pełne, stąd też mogące stanowić wystarczającą podstawę do wydania orzeczenia (Sąd odwoławczy uznaje je za własne).

Na powyższym tle w pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego, w szczególności dotyczących podnoszonej sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. Powyższe z tej przyczyny, że tylko po weryfikacji stanu faktycznego sprawy występuje możliwość dokonania oceny zasadności twierdzeń odnoszących się do naruszenia przepisów prawa materialnego. W tym też kontekście przypomnieć trzeba

ugruntowany pogląd Sądu Najwyższego, że zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. sąd ustala stan faktyczny sprawy, opierając się na dowodach, które poddaje swobodnej ocenie, bazując na własnym przekonaniu i wszechstronnym rozważeniu zebranego materiału. Zarzut naruszenia przez sąd tego przepisu może okazać się zasadny tylko wtedy, gdy orzekający sąd wyjdzie poza granice swobodnej oceny dowodów. Oznacza to, że jeśli sąd I instancji, po wszechstronnym rozważeniu materiału dowodowego, wyprowadził z dowodów wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to nawet jeśli z tego samego materiału dowodowego dałoby się wysnuć inne wnioski, sąd odwoławczy nie może ingerować w dokonane ustalenia faktyczne (por. np.: wyrok Sądu Najwyższego z: 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56096; 27 września 2002 r., IV CKN 1316/00, LEX nr 80273).

Przechodząc w związku z powyższym do twierdzeń apelacji o wadliwym pominięciu przez Sąd Okręgowy znanego faktu, co do twierdzenia (oświadczenia) współwłaściciela nieruchomości A. D. złożonego 9 stycznia 2013 r. o sprawowaniu przez wszystkich współwłaścicieli bezpośredniego zarządu we wspólnocie przy ul (...), zwrócić uwagę należy, że zostało ono podniesione po ustaleniu, że powódka (z pełną jej aprobatą) jako stronę pozwaną w sprawie określiła Wspólnotę Mieszkaniową przy ul (...), a nie poszczególnych współwłaścicieli (k.87). W tej sytuacji rzezone oświadczenie nie może w sprawie odnieść jakiegokolwiek skutku prawnego. Nadto powódka tym przedmiotem nie zgłosiła dowodu, zaś z uwagi na kontradiktoryjny charakter polskiego procesu cywilnego, reprezentowania powódki przez profesjonalnego pełnomocnika, brak było podstaw na tle dyspozycji art. 232 k.p.c. do dopuszczania z urzędu pomienionego oświadczenia jako dowodu (vide m.in. orzeczenia Sądu Najwyższego z: 7 listopada 1997 r., III CKN 244/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 52; 25 czerwca 1998 r., III CKN 384/98, „Jurysta” 1999, nr 1 s. 31). Wskazana przez apelującą okoliczność dotycząca twierdzenia A. D. z pisma złożonego 9 stycznia 2013 r., także nie mogła być potraktowana w kategorii faktu powszechnie znanego, czy też faktu urzędowo znanego sądowi w rozumieniu art. 228 k.p.c., tym bardziej, że strona pozwana okoliczności o bezpośrednim sprawowaniu zarządu przez wszystkich współwłaścicieli by najmniej nie uznała, lecz jej zaprzeczyła (art. 229, art. 230 k.p.c.).

Z kolei, wbrew twierdzeniom powódki, nie było przeszkód przyjęcia za wiarygodny dowód z dokumentu prywatnego, złożone w znaczny czas przed wytoczeniem przez powódkę pozwu w sprawie, oświadczenia W. O. z 8 marca 2009 r. – zbywcy wraz z Z. O. udziału 1/3 części nieruchomości (k. 57), o objęciu przez L. T. funkcji zarządcy nieruchomości przy ul. (...) zgodnie z postanowieniem umowy o nabyciu nieruchomości, ponieważ znajduje to potwierdzenie w akcie notarialnym z 27 czerwca 1975 r. dotyczącym umowy o przeniesienie własności i ustanowienia odrębnej własności lokali (k.118-121), tudzież w zeznaniach przedstawiciela strony pozwanej L. T. i zeznaniach administratora nieruchomości świadka E. P. (k. 128/2-129), w dalszych okolicznościach sprawy, w tym w fakcie podejmowania przez stronę pozwaną uchwał (przedmiotowe posiadają oznaczenie 7 i 8), nadaniu w 2008 r. Wspólnocie numeru identyfikacji podatkowej, tudzież nr REGON, podpisania 16 kwietnia 2008 r. przez L. T., reprezentującego Wspólnotę umowy na prowadzenie rachunku bankowego.

Również nie można jako trafne uznać zarzuty apelacji sformułowane w jej pkt. 2 dotyczące: naruszenia art. 227 w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. poprzez nieuzasadnione oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z aktu notarialnego z 1 kwietnia 2009 r.; naruszenia art. 217 w zw. z art. 93 k.p.c. poprzez nieuzasadnioną odmowę przedstawicielowi powódki złożenia wniosków dowodowych; art. 236 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie wydania postanowienia o dopuszczeniu lub odmowie dopuszczenia dowodu z przesłuchania świadków E. B. i K. N..

W odniesieniu do pierwszej z podawanych kwestii zwrócić uwagę należy na fakt, że po pominięciu przez Sąd Okręgowy na rozprawie w dniu 3 kwietnia 2013 r. dowodu ze wspomnianego aktu notarialnego, nie został zgłoszony w trybie art. 162 k.p.c. zastrzeżenie w tym przedmiocie do protokołu rozprawy, przez co doszło do utraty w toku dalszego postępowania możliwości podnoszenia zarzutu dotyczącego wadliwego niewzięcia przez Sąd pod uwagę treści tego dowodu (vide wyrok Sądu Najwyższego z 10 sierpnia 2006 r., V CSK 237/06, Biul. SN 2006, nr 11, poz. 17).

W pozostałej części pomienione zarzuty są nieuzasadnione ponieważ z analizy akt sprawy nie wynika, ażeby przedstawiciel powódki zwracał się o umożliwienie złożenia wniosków dowodowych, tudzież złożenia powódkę wniosku o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadków E. B. i K. N.. W aktach sprawy brak jest pisma

wskazywanego w apelacji przedstawiciela powódki z 8 sierpnia 2012 r. w którym zostały zgłoszone wspomniane wnioski dowodowe.

Mając powyższe na uwadze i uznać należy, że powódce nie udało się podważyć istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy sekwencji stanu faktycznego sprawy ustalonej przez Sąd Okręgowy w postaci braku sprawowania zarządu nieruchomością wspólną przez poszczególnych jej współwłaścicieli.

Przechodząc natomiast do zarzutów apelacji dotyczących naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 18 ust. 1 w zw. z art. 18 ust. 3 u.w.l. czy też art. 19 u.w.l. w zw. z art. 199 k.c., na wstępie zwrócić uwagę należy na fakt, że nawet powódka powołując się na przepisy u.w.l. i poglądy doktryny słusznie konstatuje, że właściciele lokali mogą w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokali określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności powierzyć zarząd m.in. osobie fizycznej. Skorzystanie zaś przez tzw. małą wspólnotę (taką jak przedmiotowa w sprawie) z możliwości powierzenia zarządu nieruchomością wspólną określonej osobie fizycznej powoduje, że w takiej wspólnocie do zarządu nieruchomością wspólną nie będzie się już stosować przepisów k.c. i k.p.c. Zgodnie bowiem z art. 18 ust. 3 u.w.l. przepis art. 19 u.w.l. obowiązuje tylko wtedy, gdy właściciele lokali nie zawarli umowy zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l. Jednakże w przypadku braku uregulowania w umowie sposobu zarządu nieruchomością wspólną, to wbrew odmiennym w tym względzie twierdzeniom powódki, należy konsekwentnie stosować przepisy u.w.l. Trafnie zauważa Sąd Okręgowy że przepis art. 18 ust. 1 u.w.l. pozostawia członkom wspólnoty możliwość uregulowania sposobu zarządu nieruchomością wspólną już w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokali, dopuszczając powierzenie zarządu osobie fizycznej lub prawnej. Następnie przepis art. 18 ust. 2 u.w.l. przewiduje, że w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli pierwotny sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek względem kolejnych nabywców. Tak też w świetle art. 18 ust. 1 u.w.l. można uregulować kwestię zarządzania nieruchomością wspólną, m.in. w umowie ustanawiającej odrębną własność lokalu zawartej przez właściciela nieruchomości z pierwszym nabywcą lokalu (wówczas w oparciu o art. 18 ust. 2 u.w.l. umowa taka jest skuteczna w stosunku do kolejnych nabywców). Umowa ta jednak nie musi wskazywać członków zarządu imiennie. W orzecznictwie zaś dopuszcza się sytuacje, gdy przez czynności konkludentne doszło do faktycznego wykonywania zarządu przez jednego ze współwłaścicieli (wyroku Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 2005 r., III CK 504/04, LEX nr 151662). Do powyższego trzeba dodać, że na tej samej zasadzie może wykształcić się sposób sprawowania zarządu. Taka też praktyka, stosowania regulacji wynikających z u.w.l. ukształtowała się u strony powodowej, która na co wskazuje ustalony w sprawie stan faktyczny sprawy, na gruncie tychże przepisów podejmowała i podejmuje uchwały, przy uwzględnieniu faktu sprawowania przez L. T. czynności nieprzekraczających zwykłego zarządu. Potwierdzeniem takiego stanu rzeczy jest to, że zaskarżone uchwały są kolejnymi podjętymi przez stronę powodową. Trzeba zaznaczyć, że powódka pomimo obowiązku wynikającego z art. 6 k.c. nie wykazała zasadności swych twierdzeń o sprawowaniu przez wszystkich właścicieli poszczególnych lokali zarządu nieruchomością wspólną, tudzież ażeby w przedmiotowej Wspólnocie w okresie sprzed podjęcia przedmiotowych uchwał panowały zasady przeciwne niż do ustalił Sąd Okręgowy. Natomiast z zaoferowanych przez stronę pozwaną dowodów wynika, że jej zarządca podejmował czynności w ramach i na zasadach art. 21 ust. 1 u.w.l. Z kolei czynności przekraczające zwykły zarząd były podejmowane zgodnie z wymogami art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l. W konsekwencji nieprawidłowe jest stanowisko apelującej, że przedmiotowe w sprawie uchwały zostały podjęte z naruszeniem w/w przepisów prawa, bo niezgodnie z art. 199 k.c.

Niczym natomiast nie jest potwierdzona, poza suchym stwierdzeniem, teza apelacji, jakoby możliwość uczestniczenia w zebraniu Wspólnoty przedstawicielowi powódki i głos powódki mógł mieć znaczenie przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał.

Mając powyższe na uwadze, w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. oddalono apelację powódki z orzeczeniem o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik procesu przewidzianą w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 2 w zw. z § 11 ust. 1 pkt. 1 i § 5 rozp. Min. Spraw z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1348 ze zm.) i art. 108 § 1 k.p.c.

O wynagrodzeniu dla pełnomocnika z urzędu powódki orzeczono przy uwzględnieniu § 12 ust. 1 pkt. 2 w zw. z § 10 pkt. 1 i § 5, w związku z § 15, § 16 i § 2 ust. 3. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163 poz. 1349 ze zm.).