

Sygn. akt I ACa 209/14

I ACz 236/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun
Sędziowie:	SSA Maria Kus-Trybek SSO del. Marek Boniecki (spr.)
Protokolant:	st. prot. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 11 kwietnia 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa K. C., A. D., Z. C. i M. D.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w G.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów A. D. i M. D.

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 2 lipca 2013 r. sygn. akt I C 66/13 oraz zażalenia na postanowienie o kosztach procesu zawarte w tym wyroku

1. **oddala apelację;**

2. **oddala zażalenie;**

3. **zasądza solidarnie od powodów A. D. i M. D. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w G. kwotę 520 zł (pięćset dwadzieścia złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 209/14

I ACz 236/14

Uzasadnienie wyroku i postanowienia Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 11 kwietnia 2014 r.

Powodowie K. C., Z. C., A. D. i M. D. domagali się w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w G. uchylecia uchwały Wspólnoty nr (...), podjętej w dniu 3 grudnia 2012 r. w przedmiocie odwołania zarządu oraz powołania zarządu w nowym składzie. W uzasadnieniu pozwu powodowie powołali się na uchybienia formalne przy podejmowaniu uchwały, które wpływały na jej skuteczność, tj. zlekceważenie zasady głosowania 1 właściciel 1 głos, pomimo zgłoszenia takiego wniosku, przeprowadzenie głosowania przez osobę nieuprawnioną, niezgodne z prawem nakłanianie do głosowania w określony sposób. Ponadto, zdaniem powodów zmiana składu zarządu była sprzeczna z interesami Wspólnoty, jako prowadząca do podpisania niekorzystnej umowy o zarządzanie.

Pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa, kwestionując istnienie jakichkolwiek uchybień proceduralnych przy podejmowaniu uchwały oraz jej sprzeczność z interesami Wspólnoty.

Wyrokiem z dnia 2 lipca 2013 r. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu oddalił powództwo oraz zasądził od wszystkich powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), położonej w G. pod adresem ul. (...) znajduje się budynek wielolokalowy, którego pierwotnym właścicielem było Miasto G.. Od 1978 r. zostało w budynku wyodrębnionych sukcesywnie 7 lokali mieszkalnych, zbytych następnie na przestrzeni lat na rzecz indywidualnych właścicieli. Aktualnie właścicielami wyodrębnionych lokali mieszkalnych są: D. P. mieszkanie nr (...) - udział 8,40%, B. K. mieszkanie nr (...) - udział 8,33%, B. A. mieszkanie nr (...) - udział 11,11%, G. W. mieszkanie nr (...) - udział 9,09%, Z. C. i K. C. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej mieszkanie nr (...) - udział 9,09%, A. D. i M. D. na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej mieszkanie nr (...) - udział 10,00% i mieszkanie nr (...) - 8,33%. W budynku pozostają wciąż niewyodrębnione 3 lokale mieszkalne, których właścicielem pozostaje Miasto G. – udział 35,65%. Właściciele ww. lokali tworzą Wspólnotę Mieszkaniową. Procentowy udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Właścicielem gruntu, na którym wzniesiono budynek jest Miasto G.. Od początku kształtowania się oraz funkcjonowania Wspólnoty faktyczne zarządzanie budynkiem było wykonywane z uwagi na tytuł własności Miasta G. przez Miejski Zarząd (...) ((...)) w G.. (...) przekształcił się w (...) Towarzystwo Budownictwa (...) ((...)), wpisane do rejestru przedsiębiorców w dniu 18 października 2001 r. Przedmiot działalności (...) obejmuje między innymi zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie. (...) sp. z o.o. w G. jest spółką komunalną, której jedynym udziałowcem jest Gmina Miejska G.. Członkowie Wspólnoty nie zawarli umowy o sposobie zarządu, nie podpisali też jako współwłaściciele umowy o zarządzanie budynkiem. Faktycznie respektowane były czynności zarządcze wykonywane przez (...). Na podstawie uchwały nr(...)roku z dnia 19 kwietnia 2011 roku został powołany zarząd w osobach: K. C., A. D.. Pomiędzy zarządem powołanym w powyższym składzie oraz (...) w G. wykonującym faktyczne czynności zarządcy dochodziło do nieporozumień, a współpraca nie układała się zgodnie. (...) był zarazem przedstawicielem większościowego właściciela lokali niewyodrębnionych Miasta G.. A. D. uważał, iż lokale użytkowe niewyodrębnione stanowią część nieruchomości wspólnej, w której użytkownicy mają prawo partycypować pozostali współwłaściciele – członkowie Wspólnoty. (...) nie podzielało tej argumentacji, dlatego nie dokonywało przydziału dochodów płynących z tych lokali na konto Wspólnoty, lecz właściciela Miasta G.. Zarząd uważał również, że należności płynące z wynajmu elewacji budynku Wspólnoty na potrzeby reklamowe także winny być uważane za dochód Wspólnoty, nie zaś tylko Miasta G.. Protestując przeciwko niewłaściwej praktyce (...), powód A. D. postanowił nie regulować należności z tytułu czynszu, co wywołało zaległości po jego stronie. Drugi z członków zarządu – powód K. C., pomimo iż popierał zapatrywania A. D., regulował na bieżąco należności czynszowe. Pośród właścicieli lokali pojawiało się niezadowolenie z poczynań członków zarządu, przede wszystkim A. D., który po nabyciu drugiego lokalu w budynku podjął prace remontowe zmierzające do połączenia obydwu lokali, zamontował klimatyzator. Utrudnienia wywołane remontem dotknęły szczególnie T. K., która zgłaszała te okoliczności (...). T. K. jest babką właścicielki lokalu mieszkalnego G. W. i działała na podstawie posiadanego upoważnienia. (...) nie był zadowolony ze współpracy z zarządem w osobach A. D. i K. C., ponieważ odmawiano podpisania umowy o zarządzanie budynkiem, pomimo iż (...) faktycznie od wielu lat wykonywało czynności zarządcze. Zarząd w osobach A. D. i K. C. odmawiał podpisania

umowy o zarządzenie, pomimo iż w dniu 23 stycznia 2013 r. Wspólnota podjęła uchwałę nr (...)w sprawie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz wyboru zarządcy nieruchomości. Według treści uchwały nr 1/2012 na zarządcę został wyznaczony (...). Za uchwałą głosowali właściciele dysponujący łącznie 55,16% udziałów, w tym D. P. 8,40%, B. A. 11,11%, Gmina M. G. 35,65%. A. D. uzależnił podpisanie umowy o zarządzenie z (...) od uprzedniego rozliczenia przychodów z lokali użytkowych oraz uznania ich za część wspólną, w pożytkach z której mają prawo partycypować wszyscy członkowie Wspólnoty. W dniu 30 kwietnia 2008 r. członkowie Wspólnoty podjęli inicjatywę przyjęcia uchwały nr(...)w sprawie własności lokali użytkowych i zasad ich użytkowania, w treści której znalazło się stwierdzenie, iż Wspólnota uznaje lokale użytkowe za część wspólną podlegającą zarządowi Wspólnoty, która jako właściciel będzie ponosić koszty jego utrzymania, a dochód z nich będzie stanowił dochód Wspólnoty. Za uchwałą w trybie indywidualnego zbierania podpisów głosowali wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych, tj. M. P., B. K., B. A., G. W., Z. C., A. D., B. P., których udział w nieruchomości wspólnej został oznaczony po 1/10. Pod listą głosujących złożony został podpis M. R. w imieniu Miejskiego Zarządu (...). Miasto G., którego udział został oznaczony na 1/3 nie oddało głosu. Pod uchwałą znalazła się adnotacja, iż uchwała została podjęta według zasady 1 właściciel – 1 głos. Wraz z pismem z dnia 25 czerwca 2012 r. (...) przesłało zarządowi Wspólnoty formularz umowy o zarządzanie podpisany przez władze (...). Umowa nie została zawarta, gdyż A. D. i K. C. jej nie podpisali. W związku z brakiem możliwości współpracy z zarządem w składzie powodów, tj. A. D. oraz K. C., zgłoszeniami mieszkańców, (...) wystąpiło z inicjatywą podjęcia uchwały w przedmiocie odwołania zarządu w tym składzie oraz powołania nowego składu w osobach będących pracownikami Urzędu Miasta G., tj. M. T., R. L.. M. R. – pracownik (...) opracował projekt uchwały, który został drogą korespondencyjną przesłany do członków Wspólnoty celem oddania głosu w przedmiocie projektowanej uchwały podejmowanej w trybie indywidualnego zbierania podpisów. Za przyjęciem uchwały głosowali: D. P., Miasto G., G. W., Przeciwko uchwale głosowali: K. i Z. C., P. A., A. i Z. D.. B. K. wstrzymał się od głosu. W imieniu Miasta G. pod uchwałą złożył podpis A. F. - Kierownik (...) i Mienia (...) w G. na podstawie zarządzenia nr (...) Burmistrza Miasta G. z dnia 2 stycznia 2012 r. Po zakończeniu głosowania w trybie indywidualnego zbierania podpisów została zredagowana uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w G. nr (...) z dnia 3 grudnia 2012 r., na podstawie której został powołany nowy skład zarządu w osobach M. T. oraz R. L.. Równocześnie dotychczas urzędujący zarząd w osobach: K. C. i A. D. został odwołany. Stosunek głosów oddanych w przedmiotowej uchwale przedstawiał się następująco: 3 właściciele mieszkań posiadających 53,14% udziału we współwłasności wyraziło zgodę na powołanie zarządu w nowym składzie, 3 właściciele mieszkań posiadających 38,53% udziałów nie wyraziło zgody, a 1 właściciel, któremu przysługiwał udział 8,33% wstrzymał się od głosu. W dniu 2 stycznia 2013 r. została podpisana umowa o zarządzanie nieruchomością pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową budynku przy ul. (...) w G. reprezentowaną przez zarząd w składzie: M. T., R. L. a (...). Aktualnie przed Sądem Rejonowym w Gorlicach toczy się z powództwa (...) przeciwko A. D. i Z. D. sprawa o zapłatę nie pokrytych należności czynszowych.

Sąd Okręgowy, po dokonaniu oceny przeprowadzonych w sprawie dowodów, doszedł do przekonania, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, albowiem nie zaistniały przesłanki uzasadniające uchylenie uchwały na podstawie art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U z 2000 r., Nr 80 poz. 903, dalej: u.w.l.). Sąd zważył, że pozwana wspólnota, to tzw. „wspólnota duża” w rozumieniu ustawy o własności lokali, licząca łącznie powyżej 7 lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych. Pomimo wyboru zarządu w osobach A. D. i K. C., faktyczne czynności zarządcze nieruchomości wypełniał zarządca – Miejski Zarząd (...) ((...)), następnie przekształcony w (...) sp. z o.o. w G. (...), chociaż formalna umowa z zarządcą nie została podpisana. Czynności nieformalnego zarządcy były respektowane zarówno przez zarząd jak i członków Wspólnoty. Zdaniem Sądu Okręgowego, regulacja ustawowa nie określa podmiotu legitymowanego wyłącznie do przedłożenia Wspólnocie projektu uchwały pod głosowanie. Nie jest zatem wyłączona kompetencja do sporządzenia projektu uchwały oraz przeprowadzenia procedury głosowania przez nieformalnego zarządcę, którego działania były w sposób dorozumiany respektowane przez członków Wspólnoty. W ocenie Sądu pierwszej instancji, nawet gdyby przyjąć, że proces głosowania, w wyniku którego podjęta była zaskarżona uchwała (...)został przeprowadzony nieprawidłowo, to nie było to uchybienie, które miałyby implikować uznanie uchwały za sprzeczną z prawem i skutkujące jej uchyleniem. Nie potwierdziły się także zarzuty powodów co do tego, że (...) w procesie zbierania podpisów pod projektem uchwały dopuściło się niewłaściwych zachowań w formie nacisków, gróźb, zastraszeń egzekucją komorniczą. Powodowie nie zdołali też skutecznie podważyć dobrowolnych oraz świadomie oddanych pod uchwałą głosów przez członków Wspólnoty, ani też wykazać, aby zlekceważony został

ich wniosek o głosownie według zasady jeden właściciel - jeden głos. Powoływali się na złożony w tym przedmiocie wniosek do Miasta G., lecz nie przedłożyli stosownego dokumentu. Nadto prawidłowość proceduralna wymagała, by uchwała w przedmiocie przyjęcia takiego sposobu głosowania została podjęta przed rozpoczęciem głosowania nad uchwałą i podana do wiadomości członkom. Tymczasem z zeznań powodów wynikało, iż wniosek o przyjęcie takiego sposobu głosowania został zgłoszony wraz z oddaniem głosów. Sąd Okręgowy mając na uwadze przepis art. 20 ust. 2 u.w.l., zakwestionował pogląd powodów co do tego, że zarząd mógłby zostać odwołany tylko na zebraniu rocznym. Sąd pierwszej instancji nie znalazł także podstaw do uchylenia zaskarżonej uchwały z tego względu, że może ona doprowadzić do podpisania niekorzystnej dla wspólnoty umowy o zarząd, albowiem Miasto G. nie dokonując podziału pożytków z części niewyodrębnionych ze Wspólnotą, postępowało prawidłowo. Nie została wypełniona także trzecia z przesłanek uzasadniających uchylenie uchwały, tj. naruszenie interesów powodów jako członków Wspólnoty, gdyż (...) jest formalnym zarządcą Wspólnoty od stycznia 2013 r. i nie zostały dostrzeżone wcześniej uchybienia w jego funkcjonowaniu.

Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu, Sąd Okręgowy powołał się na przepisy art. 98 k.p.c. w zw. z §2 ust. 2 zd. 2, §3 ust. 1 oraz §10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 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. Sąd uwzględnił nakład pracy pełnomocnika oraz zaangażowanie w postępowaniu, które przyczyniło się do sprawnego zakończenia sprawy. Z uwagi na powyższe uwzględniony został wniosek pełnomocnika o zasądzenie wynagrodzenia w podwójnej stawce taryfowej.

Wyrok powyższy zaskarżyli w całości powodowie A. D. i M. D. zarzucając: 1) naruszenie art. 23 ust. 1, 2 i 3 u.w.l. w ten sposób, że Sąd błędnie w ocenie powodów przyjął, że uchwała nr (...)z dnia 3 grudnia 2012 r. została podjęta w sposób zgodny z prawem, a także nie naruszono interesów powodów przy jej podejmowaniu, podczas gdy w przedmiotowej sprawie uchwała ta była bezspornie podjęta w sposób wadliwy, przez co nie powinna znajdować się w obrocie prawnym; 2) naruszenie art. 23 ust. 1 u.w.l. przez błędne przyjęcie, że zaskarżona uchwała mogła być podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów przez (...) sp. z o.o., podczas gdy z przepisu tego wynika jednoznacznie, że zbieranie głosów w tym trybie może być dokonane wyłącznie przez zarząd, którego członkami wówczas byli K. C. i A. D.; 3) naruszenie art. 20 u.w.l. poprzez uznanie, że (...) mogło sprawować zarząd nieruchomością wspólną oraz naruszenie art. 18 u.w.l. przez przyjęcie, że (...) mogło zarządzać nieruchomością wspólną, podczas gdy nie przysługiwał mu żaden tytuł legitymujący je do sprawowania zarządu, tym bardziej, że zarząd został formalnie powołany w osobach K. C. i A. D.; 4) naruszenie art. 23 ust. 2a u.w.l. poprzez niezastosowanie tego przepisu, podczas gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że został złożony przez właścicieli posiadających 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, co powinno doprowadzić do liczenia głosów wg zasady „1 właściciel – 1 głos”; 5) naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów przez stwierdzenie, że powodowie nie zdołali wykazać, że został zlekceważony ich wniosek o głosowanie „1 właściciel – 1 głos”, podczas gdy powodowie powołali się na fakt złożenia takiego wniosku, co nie zostało w żaden sposób zaprzeczone przez stronę pozwaną; błędne było przy tym wskazanie Sądu, że prawidłowość proceduralna wymagała, by w tym przedmiocie musiała być podjęta uchwała Wspólnoty, albowiem zgodnie z art. 23 ust. 2a u.w.l. taka uchwała nie musiała być podejmowana, gdyż wniosek był składany przez współwłaścicieli posiadających 1/5 udziałów; 6) naruszenie art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez błędną interpretację tego przepisu i uznanie w przedmiotowej sprawie, że nie doszło do naruszenia powodów, którzy wykazali, że podpisanie umowy z (...) o administrowanie nieruchomością wspólną w tej formie, nie leży w interesie Wspólnoty, albowiem (...) nie rozliczył się ze Wspólnotą z dochodów czerpanych z części wspólnych nieruchomości, czym naruszył interesy nie tylko poszczególnych członków Wspólnoty, ale całej Wspólnoty jako takiej; 7) niepełne i nienależyte odniesienie się przez Sąd do zgromadzonego materiału dowodowego, przez co sprawa nie została rozpoznana w sposób wszechstronny, a uchybienia te miały istotny wpływ na wynik sprawy, a to: a) uznanie, że głosowanie nad zaskarżoną uchwałą odbyło się w sposób zgodny z przepisami prawa, ponieważ głosy liczone były zgodnie z udziałami procentowymi, a wraz z oddaniem podpisów i głosowaniem nad uchwałą, powodowie złożyli wniosek o liczenie głosów w trybie „1 właściciel – 1 głos”; b) niewłaściwe ustalenie, nie znajdujące uzasadnienia w materiale dowodowym, że pani K. posiadała ważne pełnomocnictwo do głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów, w rezultacie czego oddany przez nią głos był w rzeczywistości oddany przez osobę nieupoważnioną, nie powinien być brany

pod uwagę, co skutkowało brakiem wymaganej większości; 8) newszechstronne zbadanie materiału dowodowego i wyciągnięcie nielogicznych wniosków w zaskarżonym wyroku, że (...), który wg ustaleń Sądu jedynie faktycznie zarządził budynkiem, mógł inicjować proces podejmowania uchwały, sporządzać projekt uchwały oraz zbierać głosy pod uchwałą w celu odwołania zarządu, podczas gdy żaden przepis prawa nie daje podstaw do tego, aby działający w imieniu współwłaściciela podmiot gospodarczy mógł zastąpić zarząd w zbieraniu głosów przy podejmowaniu uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów; zarząd nigdy nie upoważnił (...) do tego rodzaju czynności;

W konkluzji apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Uzasadniając zarzuty apelacji, skarżący podnieśli również, że Sąd Okręgowy wadliwie uznał, że Miasto G. jest nadal właścicielem niewyodrębnionej części budynku, w której znajdują się trzy lokale użytkowe.

Powodowie A. D. i M. D. wnieśli także zażalenie na rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu, zarzucając niezasadne uwzględnienie wniosku strony pozwanej o przyznanie kosztów zastępstwa w podwójnej wysokości, wobec nakładu pracy i zaangażowania pełnomocnika.

W tym zakresie powodowie wnieśli o uchylenie zaskarżonego rozstrzygnięcia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozstrzygnięcia.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz zażalenia i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd pierwszej instancji prawidłowo, na podstawie dowodów ocenionych z zachowaniem reguł wskazanych przepisem art. 233 §1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, co pozwoliło Sądowi Apelacyjnemu przyjąć go za własny.

Z zarzutów apelacji jedynie dwa dotyczyły się ustaleń faktycznych Sądu, a zasadniczo ich niepełności. Skarżący zarzucali bowiem brak ustalenia zgłoszenia przez małż. C., małż. D. i P. A. żądania głosowania wg zasady „1 właściciel – 1 głos” oraz nieustalenia braku ważnego pełnomocnictwa do głosowania dla T. K. od właścicielki jednego z lokali G. W..

Zarzutów powyższych podzielić nie można.

W pierwszej ze spornych kwestii, tj. złożenia wniosku o głosowanie wg zasady „1 właściciel – 1 głos”, podzielić należy wywody Sądu Okręgowego o niewykazaniu tej okoliczności przez powodów. Skarżący powołali się w tym względzie na fakt niezaprzeczenia tej okoliczności przez stronę pozwaną. Zauważyć jednak trzeba, że w samym pozwie nie wskazano na zgłoszenie takiego wniosku, ogólnie jedynie wskazując, że głosowanie winno się odbyć wg ww. zasady. Ponadto fakt, że strona pozwana w odpowiedzi na pozew wyraźnie nie odniosła się do tego zarzutu, nie oznacza, że okoliczność tę przyznała. Art. 230 k.p.c. obok niewypowiedzenia się do twierdzeń strony przeciwnej, dla uznania danej okoliczności za przyznaną wymaga, aby uzasadnione było to całokształtem okoliczności ujawnionych na rozprawie. Tymczasem, w rozpoznawanej sprawie stanowisko pozwanej Wspólnoty nie pozostawiało wątpliwości co do tego, że zdaniem tej strony głosowanie odbyło się zgodnie w wymogami prawa, a zatem nie mogło być mowy o zastosowaniu zasady „1 właściciel – 1 głos”. Ponadto brak jest jakichkolwiek dowodów świadczących o zgłoszeniu przez któregokolwiek z właścicieli lokalu wniosku o głosowanie wg tej zasady. Na zalegających w aktach sprawy projektach uchwał zawierających głosy przeciwko (k. 147, 148, 150, 150a) brak jest wzmianek o zgłoszeniu wniosku co do sposobu głosowania. Niezależnie od powyższego okoliczność ta nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, a to wobec niespełnienia wymogów ustawowych zgłoszenia wniosku o głosowanie wg zasady „1 właściciel – 1 głos”. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej: u.w.l.) przewiduje możliwość głosowania wg wymienionej zasady w dwóch przypadkach: gdy zdecydowano o tym w umowie lub uchwale (art. 23 ust. 2), co w rozpoznawanej sprawie nie miało miejsca lub w sytuacji, o której mowa w art. 23 ust.

2a. Powoływany w ostatniej kolejności przepis wymaga jednakże obok reprezentacji 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, także aby suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie była równa 1 lub większość udziałów należała do jednego właściciela. Jako że w sprawie żadna z wymienionych sytuacji nie zachodziła, wniosek o głosowanie wg ww. zasady skutecznie zgłoszony być nie mógł. Tym samym także zarzut obrazu art., 23 ust. 2a musiał być uznany za nieuzasadniony.

Niesłusznie także zarzucają powodowie brak umocowania T. K. do głosowania w imieniu G. W.. Po pierwsze, zarzut ten został podniesiony dopiero w apelacji, co czyni go niedopuszczalnym tak pod względem procesowym (art. 381 k.p.c.), jak i materialnoprawnym (art. 25 ust. 1a u.w.l.). Po wtóre, na dokumencie zawierającym projekt uchwały poddanej pod głosowanie widnieje podpis G. W., a nie T. K. (k. 146). Po trzecie wreszcie, podjęcie uchwały przy braku wymaganej większości nie wpływa na jej ważność, lecz istnienie.

W stanie faktycznym ustalonym przez Sąd Okręgowy nie mógł ostać się także zarzut obrazu prawa materialnego w postaci art. 23 ust. 1, 2 i 3 u.w.l. Zgodzić należy się przy tym ze stanowiskiem skarżących co do tego, że w myśl przepisu art. 23 ust. 1 u.w.l. jedynie zarząd upoważniony jest do indywidualnego zbierania głosów, co w rozpoznawanej sprawie miejsca nie miało. Za ugruntowany w orzecznictwie uznać należy jednak pogląd, podzielany także przez Sąd Apelacyjny, zgodnie z którym podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylecia przez sąd, jeżeli uchylenie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005/7-8/132). Powodom nie udało się wykazać, aby zainicjowanie podjęcia uchwały oraz zbieranie głosów przez (...) sp. z o.o. w G. miało lub mogło mieć jakikolwiek wpływ na treść uchwały. W szczególności głosowe pozostały twierdzenia o rzekomych naciskach na oddających głos. Nie bez znaczenia jest także, że część współwłaścicieli, w tym Gmina G., pozostawała w konflikcie z członkami zarządu, co mogło w pewien sposób usprawiedliwiać taki sposób zainicjowania podjęcia uchwały.

W kontekście powyższych wywodów nie mogły także okazać się skuteczne zarzuty naruszenia art. 18 i 20 u.w.l., tym bardziej, że Sąd Okręgowy powołał się na te przepisy zasadniczo w kontekście istnienia zarządu powołanego przez pozwaną Wspólnotę, co w sprawie było bezsporne. Jakkolwiek nie można podzielić poglądu Sądu pierwszej instancji o kompetencji nieformalnego zarządcy do indywidualnego zbierania głosów, szczególnie w sytuacji funkcjonowania zarządu powołanego zgodnie z art. 20 ust. 1 u.w.l., to – jak wskazano wyżej – okoliczność zbierania głosów przez osobę nieuprawnioną w danym wypadku nie miała wpływu na treść podjętej uchwały.

Nietrafiony okazał się również zarzut obrazu art. 25 ust. 1 u.w.l. Zaskarżona uchwała godzić miała zdaniem skarżących w interes wspólnoty, albowiem umożliwiała zawarcie umowy o administrowanie nieruchomością z (...), który nie rozliczył się ze wspólnotą z dochodów czerpanych z części wspólnych nieruchomości. Po pierwsze, materiał dowodowy zebrany w sprawie nie wskazuje na to, aby spółka (...) wykonywała czynności z zakresu administrowania nieruchomością wspólną wadliwie. Co więcej, przeczy temu fakt, że sami powodowie, jak podają w apelacji, wielokrotnie jako członkowie zarządu wyrażali chęć współpracy z tym podmiotem. Po wtóre, o ile skarżący uważali, że spółka (...) nieprawidłowo rozlicza się z dochodów względem Wspólnoty, mogli jako zarząd zainicjować w tym zakresie stosowną akcję prawną. Po trzecie wreszcie, nie można a priori zakładać, że zarząd będzie wykonywany niewłaściwie. Pamiętać trzeba, że każdy właściciel lokalu, nawet niedysponujący wymaganą do zainicjowania podjęcia uchwały większością, ma zagwarantowane ustawą środki prawne do zakwestionowania uchwał godzących w interesy ekonomiczne wspólnoty (art. 25 ust. 1 w zw. z art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l.) lub niezgodnych z zasadami prawidłowej gospodarki działań zarządu (art. 26 ust. 1 u.w.l.).

W kontekście powyższych rozważań jako pozbawioną znaczenia dla rozstrzygnięcia uznać należało okoliczność zasadności pobierania pożytków z określonych części nieruchomości wyłącznie przez Gminę G., albowiem kwestia ta nie była przedmiotem zaskarżonej uchwały.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego, które po stronie pozwanej ograniczyły się do wynagrodzenia będącego radcą prawnym pełnomocnika oraz kosztów dojazdu na rozprawę apelacyjną orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, w oparciu o przepis art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. oraz §2 ust. 1 i 2, §10 pkt 1 i §12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 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 (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490, dalej: Rozporządzenie). Przedstawione przez pełnomocnika pozwanej Wspólnoty zestawienie kosztów dojazdu nie budzi wątpliwości tak co do liczby kilometrów, jak i przyjętej stawki za 1 km. Zaangażowanie i nakład pracy pełnomocnika uzasadniał także przyznanie mu wynagrodzenia w podwójnej stawce. Sporządzona odpowiedź na apelację wymagała odniesienia się do szeregu zarzutów, także nie podnoszonych przed Sądem pierwszej instancji. Pełnomocnik stawiał się także przed Sądem Apelacyjnym i brał aktywny udział w rozprawie.

Jednocześnie Sąd Apelacyjny oddalił jako nieuzasadnione zażalenie powodów na rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu w pierwszej instancji. Przepis §2 ust. 2 Rozporządzenia uprawnia sąd do przyznania wynagrodzenia do wysokości sześciokrotności stawki minimalnej, o ile znajduje to uzasadnienie w nakładzie pracy pełnomocnika, charakterze sprawy oraz wkładzie pracy pełnomocnika w przyczynienie się do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia sprawy (§2 ust. 1). W rozpoznawanej sprawie pełnomocnik strony pozwanej brał aktywny udział w sprawie, składał wnioski, które przyczyniły się do rozstrzygnięcia sprawy, a nie wpływały na przedłużenie postępowania. Zachodziła także konieczność ustosunkowania się do szeregu zarzutów podnoszonych przez powodów. Sam fakt, że pełnomocnik strony pozwanej sporządził jedno pismo procesowe – odpowiedź na pozew i odbył się tylko jedno posiedzenie Sądu nie jest jednoznaczny z małym nakładem pracy czy brakiem zaangażowania pełnomocnika, tym bardziej, że jego działanie przyczyniło się do koncentracji materiału dowodowego w sposób umożliwiający szybkie zakończenie sprawy, co stanowiło realizację zasady szybkości postępowania wyrażonej w art. 6 §1 k.p.c.

Zważywszy te okoliczności, Sąd Apelacyjny oddalił zażalenie na podst. art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 §2 k.p.c.