

Sygn. akt I ACa 1116/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel
Sędziowie:	SSA Maria Kus-Trybek <u>SSA Barbara Górczanowska</u>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Barbara Piaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 30 listopada 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa K. K. (1) i K. K. (2)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 20 lipca 2012 r. sygn. akt I C 2417/11

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 180zł ( sto osiemdziesiąt złotych) tytułem kosztów procesu;**

**2. zasądza od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 335zł ( trzysta trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 30 listopada 2012 r.

Powodowie – K. K. (1) i K. K. (2) domagali się uchylenia uchwały nr (...)właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w K. z dnia 26 października 2011 r. w sprawie powierzenia Zarządowi Wspólnoty obowiązków związanych z administrowaniem nieruchomością wspólną jako sprzeczną z przepisami ustawy o własności lokali oraz umową właścicieli lokali, a także naruszającą zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością i interes strony powodowej. W szczególności powodowie zarzucali naruszenie wymogu o zaprotokołowaniu uchwały przez notariusza a także sposób podjęcia uchwały poprzez częściowe oddanie głosów na zebraniu a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania, naruszając postanowienia umowy.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...)w K. wniosła o oddalenie powództwa zaprzeczając zarzutom powodów.

Wyrokiem z dnia 20 lipca 2012 r. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny uchylił uchwałę nr(...)z dnia 26 października 2011 r. w sprawie powierzenia Zarządowi Wspólnoty obowiązków związanych z administrowaniem nieruchomością wspólną, zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów do niepodzielnej ręki kwotę 380 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że zarząd nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w K. został pierwotnie ustalony w umowie zawartej w dniu 23 lutego 2009 r. w formie aktu notarialnego. Zasady zarządu nieruchomością ustalono w Statucie wspólnoty – zarząd wspólnoty powierzono firmie (...) J. K. (...) (§ 33 Statutu). Zgodnie z § 35 Statutu zarząd nieruchomością wspólną mógł zostać zmieniony mocą uchwały Zebrania (...), w szczególności przez powołanie Zarządu Wspólnoty. W tej sytuacji w skład Zarządu miało wchodzić trzech członków wybranych spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. Zgodnie z § 35 ust. 4 Statutu Wynagrodzenie Zarządcy (Zarządu) ustalane jest w drodze uchwały Zebrania (...). Jak ustalił następnie Sąd pierwszej instancji, zgodnie ze Statutem wspólnoty Zebranie (...) może skutecznie obradować i podejmować uchwały, jeżeli uczestniczą w nim właściciele reprezentujący co najmniej 50% udziałów w nieruchomości wspólnej (§ 27). Uchwały podejmowane są większością ponad 50% głosów wszystkich właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, chyba że w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (§ 28 ust. 1). Nad uchwałami, które – poddane pod głosowanie nie zostały przyjęte wymaganą większością głosów, a liczba nieoddanych głosów z powodu nieobecności na Zebraniu (...) je reprezentujących jest taka, że gdyby oddane były „za” uchwałą, uchwała zostałaby przyjęta – Zarządca (Zarząd) przeprowadza głosowanie uzupełniające – w drodze indywidualnego zbierania głosów. Głosowanie uzupełniające przeprowadza się w formie pisemnej, w terminie 14 dni od daty zakończenia Zebrania. Raporty z głosowania uzupełniającego, podpisane przez przedstawiciela Zarządcy (Zarządu) załącza się do protokołu z Zebrania, na którym poddana była pod głosowanie uchwała będąca przedmiotem głosowania uzupełniającego (§ 29 ust. 1-3). Statut Wspólnoty przewiduje także, że uchwała może zostać podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów przez Zarządcę (Zarząd), w przypadku gdy: uchwała musi być podjęta w trybie pilnym, przewidywany koszt zwołania Zebrania (...) byłby niewspółmiernie duży w stosunku do wagi sprawy będącej przedmiotem uchwały, zostanie złożony i przegłosowany wniosek w przedmiotowej sprawie na Zebraniu (...) (§ 31 ust.1).

Według ustaleń Sądu Okręgowego, w dniu 26 października 2010 r. odbyło się Zebranie (...) lokali znajdujących się w budynku nr (...) przy ul. (...) w K.. Na wskazanym zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów została podjęta uchwała nr(...) następującej treści: „Właściciele lokali postanawiają odwołać zarząd powierzony (...) J. K. (...) (...)-(...) K., ul. (...) pok. (...)oraz postanawiają zmienić sposób zarządu, w ten sposób, że zarząd sprawowany będzie zgodnie z art. 20 ustawy o własności lokali”. Opisana uchwała została zaprotokołowana przez notariusza. Uchwałą nr (...)zebranie właścicieli powołało Zarząd Wspólnoty, w skład którego weszło 5 osób: M. S. (Prezes Zarządu) oraz A. M., M. Ł., M. P., P. P. (Członkowie Zarządu). Z kolei w dniu 12 października 2011 r. odbyło się nadzwyczajne zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w K.. W zebraniu uczestniczyło 39 właścicieli lokali, co stanowiło 59,45% udziałów w całej Wspólnocie. W toku zebrania została omówiona kwestia zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną. Poddano pod głosowanie uchwałę nr (...) o następującej treści: „Właściciele lokali – członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K., powierzają Zarządowi Wspólnoty obowiązki związane z administrowaniem nieruchomością wspólną. Właściciele ustalają, że miesięczne wynagrodzenie za czynności związane z administrowaniem nieruchomością wspólną wynosić będzie: 0,50 zł za m<sup>(( 2))</sup> – od powierzchni lokali mieszkalnych i usługowych, 0,25 zł za m<sup>(( 2))</sup> – od powierzchni garażowych”. Obecni na zebraniu członkowie Wspólnoty oddali w sprawie uchwały nr (...): 31,5% głosów za przyjęciem uchwały; 0% głosów przeciwko przyjęciu uchwały; 25,23% głosów wstrzymało się od głosowania. Wobec braku wystarczającej liczby głosów do przyjęcia lub nieprzyjęcia uchwały, poddano ją pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów. W ten sposób za jej przyjęciem zagłosowało 20,40% udziałów. Łącznie za przyjęciem uchwały opowiedzieli się właściciele reprezentujący 51,90% udziałów.

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy powołał przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. ( t.j. z 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej. u.w.l.), zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powodowie zaskarżyli uchwałę nr(...)w sprawie powierzenia Zarządowi Wspólnoty obowiązków związanych z administrowaniem nieruchomością wspólną. Zarzucili w szczególności, iż zaskarżona uchwała pomimo tego, iż miała na celu istotną zmianę sposobu zarządu, nie została zaprotokołowana przez notariusza, czym naruszono art. 18 ust. 2 a u.w.l. Skoro zaskarżona uchwała spowodowała zmianę sposobu zarządu, to wymagała rygoru określonego w art. 18 ust. 2 a u.w.l. Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali mogą w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej lub prawnej. Zarząd nieruchomością wspólną przy ul. (...) został ustanowiony w umowie z dnia 23 lutego 2009 r. w formie aktu notarialnego. Powierzono go firmie (...) J. K. (...). Sąd wskazał, że ten sposób określenia sposobu zarządu charakteryzuje się jednomyślnością. Zmiana lub uchylenie umowy określającej sposób zarządu może nastąpić w dwojaki sposób, albo w wyniku zawarcia nowej umowy przez wszystkich właścicieli lokali, albo w sposób znacznie łatwiejszy i szybszy – przez podjęcie uchwały zgodnie z art. 18 ust. 2a u.w.l. Przepis ten stanowi, że zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Brak jest wówczas konieczności wyrażenia zgody na zmianę przez wszystkich właścicieli lokali, skoro przepisy ustawy nie przewidują w tym zakresie jednomyślności. W dniu 12 października 2011 r. odbyło się nadzwyczajne zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w K., w toku którego oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów została podjęta uchwała nr (...)o następującej treści „Właściciele lokali – członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K., powierzają Zarządowi Wspólnoty obowiązki związane z administrowaniem nieruchomością wspólną. Właściciele ustalają, że miesięczne wynagrodzenie za czynności związane z administrowaniem nieruchomością wspólną wynosić będzie: 0,50 zł za m<sup>((2))</sup> – od powierzchni lokali mieszkalnych i usługowych, 0,25 zł za m<sup>((2))</sup> – od powierzchni garażowych”. Zdaniem Sądu, skoro uchwała odnosi się do powierzenia Zarządowi Wspólnoty obowiązków związanych z administrowaniem nieruchomością wspólną, stanowi ona o zmianie sposobu zarządu, co oznacza, że przy jej podjęciu naruszono ustawowy wymóg jej zaprotokołowania przez notariusza, a to musiało skutkować uchyleniem uchwały nr (...)w tym zakresie. Sąd podkreślił istotność podejmowanej decyzji dla Wspólnoty. Zmiana sposobu zarządu dotyczy poważnych interesów wszystkich członków wspólnoty i wymóg spisania protokołu przez notariusza jest dyktowany wagą czynności, w celu stwierdzenia jej przebiegu i zdarzeń wywołujących skutki prawne. Ponadto skoro zarząd został ustanowiony w formie jednomyślnej umowy wszystkich właścicieli lokali, przewidziane prawem wymogi dla zmiany sposobu zarządu muszą być postrzegane rygorystycznie. Także w orzecznictwie wskazuje się, że zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną wymaga podjęcia uchwały wspólnoty zaprotokołowanej przez notariusza (zob. wyrok SN z dnia 9 lutego 2012 r., III CSK 184/11, LEX nr 1131128; postanowienie SN z dnia 27 lutego 2009 r., II CZ 4/09, LEX nr 494006; uchwała SN z dnia 21 stycznia 2009 r., III CZP 129/08, OSNC 2009/12/158). Odnosząc się zaś do zarzutu strony pozwanej, iż kwestię zmiany zarządu uregulowała uchwała nr (...)z dnia 26 października 2010 r., zaś przedmiotem zaskarżonej uchwały nr (...)była kwestia ustalenia wysokości wynagrodzenia Zarządu za wykonywane obowiązki, Sąd stwierdził, że treść uchwały nr (...)nie pozwala na aprobatę tego stanowiska, gdyż wydzwitek zaskarżonej uchwały jest jednoznaczny. Stanowi ona o dwóch kwestiach: określa sposób zarządu nieruchomością wspólną oraz ustala wynagrodzenie za czynności związane z administrowaniem nieruchomością. Skoro zaś istnieje uchwała wcześniejsza, która ma dotyczyć tego samego zakresu, uchwałę nr (...)w sprawie powierzenia Zarządowi Wspólnoty obowiązków związanych z administrowaniem nieruchomością wspólną należało wyeliminować z obrotu, jako zbędną i mogącą dezorientować członków wspólnoty.

Z podanych wyżej względów na mocy art. 25 ust. 1 i art. 18 ust. 2 a u.w.l. Sąd uwzględnił powództwo. O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., uwzględniając uiszczoną przez powodów opłatę sądową od pozwu (kwota 200 zł – art. 27 pkt 9 u.k.s.c.) oraz koszty zastępstwa powodów przez radcę prawnego (kwotę 180 zł – § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 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.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyła strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...)w K., która zarzuciła naruszenie prawa materialnego, a to:

1. art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali poprzez błędne jego zastosowanie, skutkujące przyjęciem, iż zaskarżoną uchwałą (nr (...)z dnia 12 października 2011r.), Wspólnota dokonywała zmiany sposobu zarządu, a w konsekwencji, z uwagi na brak zachowania wymaganej prawem formy, uchwała nie mogła odnieść skutku. Sąd procedujący w sprawie dokonał błędnej subsumpcji wskazanej normy, mimo iż w sposób prawidłowy w stanie faktycznym ustalił, iż do zmiany zarządu doszło rok wcześniej - na mocy podjętej i zaprotokołowanej przez notariusza uchwały z dnia 26 października 2010r. nr (...),

2. art. 28 w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 1) ustawy o własności lokali poprzez ich pominięcie, które skutkowało przyjęciem, wbrew przywołanym przepisom ustawy, iż członkom wspólnoty mieszkaniowej, sprawującym funkcje w Zarządzie Wspólnoty i faktycznie wykonującym czynności zarządu i administrowania, nie należy się wynagrodzenie,

3. art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez błędną jego wykładnię, skutkującą przyjęciem, iż podstawą uchylenia uchwały może być okoliczność inna niż wskazane w przywołanym przepisie, tj. konieczność wyeliminowania skarżonej uchwały z obrotu prawnego jako zbędnej, a przez to mogącej dezorientować członków wspólnoty (str. 7 uzasadnienia, ostatnie zdanie pierwszego akapitu). W istocie więc Sąd uchylił uchwałę w oparciu o pozaustawową przesłankę.

Wskazując na powyższe zarzuty, strona pozwana wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej, kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych za obie instancje.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja strony pozwanej jest uzasadniona.

Apelacja nie zawiera zarzutów procesowych, dlatego na wstępie należy tylko wskazać, iż Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny akceptuje i przyjmuje jako własne. Jednakże Sąd ten wyprowadził z ustalonego przez siebie stanu faktycznego sprawy nieprawidłowe wnioski, w szczególności zaś co do przedmiotu zaskarżonej uchwały. Sąd przyjął bowiem, że jej przedmiotem jest zmiana sposobu zarządu, o której mowa w art. 18 ustawy o własności lokali, z czym nie sposób się zgodzić.

Zapisy art. 18 ust. 1 u.w.l. umożliwiają właścicielom lokali określenie sposobu zarządu wspólną nieruchomością, co oznacza, że z woli właścicieli lokali zarząd ten może być prowadzony inaczej, niż to określają kolejne przepisy ustawy u.w.l. - przy czym to określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną ma nastąpić w umowie zawartej w formie aktu notarialnego. Ustanowienie sposobu zarządu nieruchomością wspólną może, zgodnie z treścią wymienionego przepisu, polegać w szczególności na tym, że właściciele lokali powierzą zarząd nieruchomością wspólną jakiejś osobie fizycznej lub prawnej, w dalszej części ustawy nazywanej zarządcą, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną. Jeśli właściciele lokali zdecydują się zmienić tak ustalony sposób zarządu (lub osobę zarządcy), mogą to uczynić poprzez zmianę zawartej w formie aktu notarialnego umowy lub zawrzeć nową, albo w sposób określony w art. 18 ust. 2a u.w.l., czyli na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza (w przypadku wspólnot dużych), co jest równoznaczne z podjęciem uchwały z woli większości właścicieli lokali. Uchwałą zaprotokołowaną przez notariusza, o której mowa w art. 18 ust. 2a u.w.l., można także w miejsce zarządu powierzyć zarządzanie zarządcy (jeśli wcześniejszą umową w sprawie sposobu zarządu nie dokonano powierzenia zarządu żadnej osobie) albo zmienić zarządcę, przy czym sama zmiana zarządcy nie jest zmianą sposobu zarządzania (por. postanowienie SN z dnia 27 lutego 2009 r., II CZ 4/09, LEX nr 494006). Powierzenie zarządu jest traktowana jako uregulowanie sposobu zarządu, a zatem również zmiana zarządcy (sprowadzająca się do powierzenia zarządu innej osobie) wymaga zmiany umowy właścicieli zawartej albo przez wszystkich, albo w trybie art. 18 ust. 2a

u.w.l. (tj. w formie uchwały zaprotokołowanej przez notariusza). (por. też uchwała SN z dnia 21 stycznia 2009 r., III CZP 129/08, OSNC 2009, nr 12, poz. 158).

Z jednoznacznych ustaleń Sądu Okręgowego wynika jednak, że to na zebraniu właścicieli lokali w dniu 26 października 2010 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów została podjęta, zaprotokołowana przez notariusza, uchwała nr (...), którą odwołano zarząd powierzony J. K. oraz postanowiono zmienić sposób zarządu, w ten sposób, że zarząd sprawowany będzie zgodnie z art. 20 ustawy o własności lokali. Z kolei uchwałą nr (...)zebranie właścicieli powołało Zarząd Wspólnoty, w skład którego weszło 5 osób: M. S. (Prezes Zarządu) oraz A. M., M. Ł., M. P., P. P. (Członkowie Zarządu). Okoliczność, że ta ostatnia uchwała nie została zaprotokołowana przez notariusza, pozbawiona jest wpływu na rzeczywisty fakt, iż to na podstawie uchwały nr (...)doszło do zmiany sposobu zarządu. Uchwała nr (...)nie została zaskarżona i w związku z tym obowiązuje. Obowiązująca uchwała właścicieli lokali podlega zaś wykonaniu i nie mogą jej już później skutecznie kwestionować pojedynczy właściciele, także tacy, którzy w chwili jej podejmowania nie wchodzili jeszcze w skład danej wspólnoty mieszkaniowej. Przepis art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, poprzez określenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza bowiem jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem po upływie wskazanego w nim terminu, wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust. 1. (por. wyr. SA w Krakowie z dnia 19 lutego 2004 r., I ACa 1297/03, OSA 2004, z. 12, poz. 46). Zawarte w pozwie zarzuty powodów, iż tak powołany zarząd Wspólnoty nie jest umocowany do reprezentacji Wspólnoty a wszelkie jego działania nie wywołują skutków prawnych, są zatem całkowicie chybione.

Skoro w takim razie ustalono, że właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w K. uchwałą nr (...)skutecznie dokonali zmiany sposobu zarządu nieruchomością i zarząd ten powierzyli Zarządowi Wspólnoty, wyłonionemu w trybie określonym w art. 20 u.w.l., to uchwała nr (...)powierzająca obowiązki administrowania nieruchomością zarządowi Wspólnoty i ustalająca związane z tym wynagrodzenie, nie mogła prowadzić do zmiany sposobu zarządu. Przed podjęciem zaskarżonej uchwały zarząd nieruchomości także był wykonywany przez Zarząd Wspólnoty (na podstawie uchwały nr (...)i nr (...)). Dostrzegł to sam Sąd pierwszej instancji, który stwierdził, że skoro istnieje uchwała wcześniejsza, która ma dotyczyć tego samego zakresu, co uchwała zaskarżona, to uchwałę zaskarżoną należało wyeliminować z obrotu, jako zbędną i mogącą dezorientować członków Wspólnoty. Trudno jednak przyjąć, by uchwała o treści tożsamej z treścią uchwały wcześniejszej naruszała przepisy prawa lub umowę właścicieli lokali albo zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesy powodów. Taką uchwałą jako zbędna mogą wyeliminować sami właściciele lokali. Ponadto uchwała nr (...)dotyczy przede wszystkim ustalenia wynagrodzenia Zarządu za administrowanie nieruchomością, nie powiela zatem treści uchwały wcześniejszej i nie może dezorientować właścicieli lokali. Jej treść nie narusza w tym zakresie prawa, bowiem zgodnie z art. 28 u.w.l. właściciel lokalu pełniący obowiązki członka zarządu może żądać od wspólnoty wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi pracy. Zgodnie z art. 14 u.w.l. do kosztów zarządu nieruchomością wspólną, które obciążają właścicieli lokali - każdego w odpowiedniej ułamkowej części - zalicza się także wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy, a do obowiązków właścicieli lokali należy, zgodnie z art. 12 ust. 2 u.w.l., ponoszenie wszelkich wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Nie sposób zatem przyjąć, by zaskarżona uchwała naruszała także zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub interesy powodów.

Reasumując, brak jest podstaw do przyjęcia by zaskarżona uchwała naruszała prawo wskutek niezachowania formy aktu notarialnego (lub w jakikolwiek inny sposób) oraz by naruszała umowę właścicieli lokali. W szczególności za niezasadne należało uznać zarzuty powodów dotyczące sposobu oddawania głosów za uchwałą. Powodowie twierdzili, że stosowanie mieszanego sposobu głosowania – na zebraniu właścicieli i w drodze indywidualnego zbierania głosów – było niedopuszczalne z uwagi na treść § 31 umowy. Jednakże postanowienie to dotyczy jedynie sytuacji, gdy uchwała w całości ma być podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów – taki sposób w całości może być stosowany jedynie w przypadkach, gdy: uchwała musi być podjęta w trybie pilnym, przewidywany koszt zwołania Zebrania (...) byłby niewspółmiernie duży w stosunku do wagi sprawy będącej przedmiotem uchwały, zostanie złożony i przegłosowany wniosek w przedmiotowej sprawie na Zebraniu (...). Mieszanego sposobu zbierania głosów dotyczy natomiast § 29 umowy, który stanowi, że nad uchwałami, które – poddane pod głosowanie nie zostały przyjęte wymagana większością

głosów, a liczba nie oddanych głosów z powodu nieobecności na Zebraniu właścicieli je reprezentujących jest taka, że gdyby oddane były „za” uchwałą, uchwała zostałaby przyjęta – zarząd przeprowadza głosowanie uzupełniające – w drodze indywidualnego zbierania głosów. Taki przypadek miał miejsce w niniejszej sprawie, bowiem w zebraniu właścicieli w dniu 26 października 2011 r. uczestniczyło 39 właścicieli lokali, co stanowiło 59,45% udziałów w całej Wspólnocie, zaś 31,5% głosów oddano za przyjęciem uchwały; 0% głosów przeciwko przyjęciu uchwały; 25,23% głosów wstrzymało się od głosowania. Wobec braku wystarczającej liczby głosów do przyjęcia lub nieprzyjęcia uchwały, poddano ją pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów, w ramach którego za jej przyjęciem zagłosowało 20,40% udziałów. Łącznie za przyjęciem uchwały opowiedzieli się właściciele reprezentujący 51,90% udziałów. tym samym zarzuty powodów o wadliwym sposobie głosowania należało uznać za bezzasadne.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Apelacyjny uwzględniając apelację strony pozwanej zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo o uchylenie uchwały oddalił, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7, w zw. z § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 oraz § 13 ust. 1 pkt 2) rozporządzenia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. nr 163 poz. 1348 z późn.zm.).