

Sygn. akt I ACa 77/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SSA Jadwiga Chojnowska SSO del. Dariusz Małkiński (spr.)
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2015 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. C.**

przeciwko(...) **przy ul. (...) w O.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 24 listopada 2014 r. sygn. akt I C 405/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

UZASADNIENIE

Powód: P. C. wystąpił z pozwem przeciwko pozwanej (...) przy ul. (...) w O., w którym domagał się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 3.07. (...). oraz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazywał, że zaskarżoną uchwałą zarząd Wspólnoty został zobowiązany do zawarcia umowy na zarządzanie z (...) sp. z o.o. w O., która nie może zarządzać budynkami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych, gdyż w 100% stanowi własność Gminy O., a jej utworzenie nastąpiło z naruszeniem art. 10 ustawy O gospodarce komunalnej oraz art. 7 ust. 1 ustawy O samorządzie gminnym. Ponadto zaskarżona uchwała narusza jego interes oraz wprowadza dodatkowe niezasadnione koszty związane z prowadzeniem zbędnej dokumentacji, upoważnia do zawierania zbędnych umów, mnoży wydatki z tytułu obsługi prawnej i kontrolnego odczytu liczników, których część mieściła się w ramach stawki

za zarządzanie dotychczasowego zarządcy. Na rozprawie w dniu 24 listopada 2014 r. zwrócił również uwagę, że uchwała ta nie upoważnia do określenia wysokości wynagrodzenia zarządcy, co narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością i interesy współwłaścicieli, pozostawiając te kwestie poza ich kontrolą.

Pozwana (...) przy ul. (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu. Podniosła, że zaskarżona uchwała została podjęta prawidłowo i uzyskała wymaganą większość. Wskazała, że przyczyny powołania Spółki były zasadne, a jej utworzenie nie naruszało przepisów obowiązującego prawa, skoro została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego.

Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 24 listopada 2014 r. oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok został wydany na podstawie następujących ustaleń faktycznych:

Powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty, liczącej więcej niż 7 lokali.

Uchwałą nr(...) z dnia 3 lipca (...), podjętą na zebraniu Wspólnoty większością ponad połowy głosów, liczonych według wysokości udziałów, współwłaściciele postanowili zobowiązać zarząd do zawarcia umowy o zarządzanie z (...) w O., tj. Zakładem (...) sp. z o.o. w O., której udziały w całości należą do Gminy O..

W ramach zakresu działalności tej Spółki mieści się zarządzanie nieruchomościami.

W dniu 9 lipca 2014 r. zarząd pozwanej podpisał umowę z w/w podmiotem powierzając jej z dniem 1 października 2014 r. zarządzanie nieruchomością wspólną oraz zlecając m.in. zapewnienie dostaw energii, wody, gazu, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości, prowadzenie księgi finansowej, za wynagrodzeniem w wysokości 0,40 zł za metr kwadratowy powierzchni użytkowej wykupionej przez właścicieli. W ramach wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej ujęto m.in. obsługę prawną i kontrolne odczyty podliczników.

Poprzedni zarządca wykonywanie tych czynności ujmował w ramach obowiązków objętych wynagrodzeniem za zarządzanie, którego stawka wynosiła 0,56 zł za metr kwadratowy.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powołując się na art. 25 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 24.06.1994 r. O własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej u.w.l.) wskazał, że 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.

W niniejszej sprawie bezspornym było, że zaskarżona uchwała uzyskała wymaganą bezwzględną większość głosów liczonych według wysokości udziałów. Bez znaczenia była podnoszona w pozwie okoliczność, że część osób głosowała w oparciu o pełnomocnictwa, skoro ustawa O własności lokali nie wyłącza takiej możliwości. Dlatego też Sąd pominął złożony dopiero na rozprawie wniosek o przedstawienie przez pozwaną oryginałów pełnomocnictw, jako spóźniony i nie mający znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

W niniejszej sprawie sporna była zatem kwestia zgodności z prawem zobowiązania zarządu pozwanej do zawarcia umowy na zarządzanie nieruchomością ze spółką (...) w O. a także potencjalnego naruszenia tym usprawiedliwionego interesu powoda, jako jednego z właścicieli lokali położonych w budynku Wspólnoty.

W ocenie Sądu powoływane w pozwie przepisy art. 10 ustawy z dnia 20.12.1996 r. O gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011 r., nr 45, poz. 236 – dalej u.g.k.) oraz art. 7 ust. 1 i art. 9. ust. 2 ustawy z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 – dalej u.s.g.) dotyczą zakresu zadań gminy o charakterze użyteczności publicznej (art. 7 u.s.g.), możliwości prowadzenia przez gminy działalności gospodarczej wykraczającej poza te zadania

(art. 9 u.s.g.) i przesłanek tworzenia spółek prawa handlowego (art. 10 u.g.k.) a zatem nie odnoszą się do zaskarżonej uchwały, która de facto jedynie zobowiązuje zarząd Wspólnoty do zawarcia umowy o zarządzanie (administrowanie) nieruchomością wspólną z określonym podmiotem – Zakładem (...) sp. z o.o. w O.. Dlatego też samo zobowiązanie do zawarcia umowy z tym podmiotem, zawarte w zaskarżonej uchwale, nie narusza wymienionych przepisów. Tylko w przypadku stwierdzenia, że podmiot ten nie może prowadzić działalności w zakresie zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, umowa z nim zawarta okazałaby się niezgodna z prawem.

Zgodnie z art. 7 i 10 u.g.k. oraz art. 9 u.s.g. zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowym nie wchodzi w zakres zadań o charakterze użyteczności publicznej, które może wykonywać gmina lub jej jednostki organizacyjne – samorządowe zakłady budżetowe. Nakaz zawarcia umowy z gminą lub taką jednostką prowadziłby zatem do zawarcia umowy niezgodnej z wymienionymi przepisami. W niniejszej sprawie Zakład (...) sp. z o.o. w O., którego dotyczy zaskarżona uchwała, nie jest jednostką organizacyjną gminy, zwłaszcza jej zakładem budżetowym, lecz posiada odrębną osobowość prawną i jako spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego. Brak jest zatem formalnych przeszkód, by spółka ta będąca odrębnym od gminy podmiotem wykonywała działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami, o ile wchodzi to w zakres przedmiotu jej działalności. Sąd Okręgowy zwrócił również uwagę, że poza kognicją sądu w sprawie niniejszej pozostawała kwestia skuteczności lub ważności umowy powołującej Spółkę, skoro przedmiotem niniejszej sprawy była kwestia zgodności zaskarżonej uchwały z prawem, zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością lub interesem współwłaściciela. Uznał zatem, że nakaz zawarcia umowy z podmiotem, który posiada osobowość prawną i prowadzi działalność gospodarczą we własnym imieniu i na swoją rzecz nie narusza powołanych w pozwie przepisów.

Zdaniem Sądu nie można również podzielić zarzutu skarżącego, iż umowa zawarta w wykonaniu uchwały jest mniej korzystna dla Wspólnoty niż umowa z poprzednim podmiotem, który zarządzał nieruchomością. Wskazał, że zaskarżona uchwała nie przesądza o treści umowy, jaka ma być zawarta z nowym podmiotem, a jedynie upoważnia zarząd do jej zawarcia, co oznacza, że określenie szczegółowych warunków umowy pozostawione zostało do decyzji zarządu Wspólnoty. Poza tym interesy te mogłyby zostać naruszone dopiero wskutek zawarcia umowy ewidentnie dla nich niekorzystnej, co nie było przedmiotem kognicji w niniejszej sprawie. Sąd zwrócił również uwagę, że stawka wynagrodzenia (...) sp. z o.o. jest mniejsza niż stawka poprzedniego zarządcy (0,40 zł/m² w stosunku do 0,56 zł/m²), co może zrównoważyć zwiększenie kosztów zarządu o kontrolne odczyty podliczników, obsługę prawną, czy inne wskazywane przez powoda. Ponadto nie zgodził się z powodem, że prowadzenie przez obecnego zarządcę dokumentacji w postaci księgi finansowej narusza interesy współwłaścicieli lub zasady prawidłowego zarządu, nawet jeżeli będzie się wiązało z pewnymi kosztami. Same zaś subiektywne obawy co do rzetelności nowego zarządcy i możliwości powstania długów z powołaniem się na powstanie takich w przeszłości nie mogą przesądzać o konieczności zakwestionowania woli większości współwłaścicieli, którzy zagłosowali za przyjęciem uchwały. Za bezzasadny uznał także zarzut braku określenia w uchwale wynagrodzenia (...) sp. z o.o. w O.. Wskazał, że zgodnie z art. 22 ust. 3 u.w.l., ustalenie wynagrodzenia zarządcy jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, wymagającą podjęcia uchwały właścicieli lokali, a skoro zaskarżona uchwała nie określała tego wynagrodzenia konieczne będzie podjęcie dodatkowej uchwały regulującej tę kwestię. Nie można zatem uznać, aby brak ten pozbawił współwłaścicieli możliwości kontroli decyzji zarządu w tym zakresie lub prawidłowości umowy zawartej w wykonaniu zaskarżonej uchwały.

Reasumując powyższe, Sąd uznał, że powód nie wykazał istnienia przesłanek określonych w art. 25 u.w.l. Z tych też przyczyn powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu.

Powód zaskarżył powyższy wyrok w apelacji, zarzucając mu:

1. nierozpoznanie istoty sprawy polegające na zaniechaniu zbadania materialnoprawnej podstawy żądania pozwu o uchylenie uchwały nr (...) pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, pod kątem przewidzianej w art. 25 ust. 1 u.w.l. jednej z alternatywnych przesłanek uchylenia takiej uchwały - tj. czy narusza ona zasady prawidłowego zarządzania

nieruchomością wspólną, pomimo powoływania się przez stronę powodową w toku sprawy m.in. na tę przesłankę uchylenia zaskarżonej uchwały, zwłaszcza w kontekście zarzutu niezawarcia w zaskarżonej uchwale, lub braku istnienia odrębnej uchwały określającej co najmniej maksymalne wynagrodzenie, jakie można przyznać w umowie zarządcy nieruchomości.

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 9 ust. 1 u.s.g., przez błędną wykładnię polegającą na wadliwym przyjęciu, że Zakład (...) sp. z o.o. w O. nie jest jednostką organizacyjną gminy w rozumieniu w/w przepisu, pomimo bezsporności faktu, że jest to spółka tzw. komunalna ze 100-procentowym udziałem gminy, w świetle twierdzeń zawartych w odpowiedzi na pozew utworzona zgodnie z regulacjami ustawy o gospodarce komunalnej (a w szczególności art. 10 tej ustawy).

- art. 10 ust. 1 u.g.k. w zw. z art. 9 ust. 2 u.s.g. przez błędną wykładnię, polegającą na wadliwym przyjęciu, że spółka handlowa utworzona przez jednostkę samorządu gminnego, przy nawet hipotetycznym ziszczeniu się w momencie tworzenia tej spółki przesłanek z tego przepisu warunkujących jej utworzenie, może podejmować i prowadzić dowolną działalność gospodarczą, jak każda - w tym prywatna - spółka handlowa, nawet gdy prowadzenie tej działalności przez tą Spółkę nie spełnia warunków określonych w art. 10 ust. 1 pkt. 1 lub 2 u.g.k., która to wykładnia jest sprzeczna z funkcją tego przepisu.

Mając na uwadze powyższe powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania przy pozostawieniu temu Sądowi orzeczenia o kosztach procesu (w tym kosztach zastępstwa procesowego stron) w obu instancjach.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

W świetle art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. O samorządzie gminnym (Dz. U. 2001 r., nr 142, poz. 1591 ze zm; dalej u.s.g.) gmina w celu wykonania swoich działań może tworzyć jednostki organizacyjne. Podmioty, o których mówi ten przepis należą do kategorii: „jednostek organizacyjnych gminy”, „gminnych jednostek organizacyjnych” i „gminnych osób prawnych”. Gminna osoba prawna jest pojęciem węższym niż jednostka organizacyjna gminy i w ustawie nie określono legalnej definicji tego pojęcia. W tych warunkach określenie „gminna osoba prawna” nie może być rozumiane inaczej, niż to samo pojęcie użyte w identycznym znaczeniu w art. 9 ust. 2 u.s.g. który stanowi, że gmina oraz gminna osoba prawna może prowadzić działalność gospodarczą wykraczającą poza zadania o charakterze użyteczności publicznej. Dzieje się tak jednak wyłącznie w przypadkach określonych w odrębnej ustawie (por. SN. w wyroku z dnia 28 lutego 2006, IIPK 189/05, OSNP 2007/5-6/63 z glosami krytycznymi A. Żeteckiej – Gil i A.M. Wierzbicy).

Zgodzić się należy z poglądem wskazującym, że gminna osoba prawna to gminna jednostka organizacyjna, która została stworzona przez gminę i ma nadany przymiot osobowości prawnej a ponadto może prowadzić działalność gospodarczą wykraczającą poza zadania o charakterze użyteczności publicznej. Podkreślić przy tym trzeba, że jednostką organizacyjną gminy jest równocześnie gminna jednostka organizacyjna, ale nie każda z tych ostatnich należy do pierwszej z wymienionych kategorii. Generalnie jednostka organizacyjna gminy jest podmiotem stanowiącym fragment struktury organizacyjnej gminy i wykonującej zadania należące do zadań własnych gminy (por. WSA w Bydgoszczy w wyroku z dnia 8.01. 2009 r., II SA /Bd 878/08).

(...) sp. z o.o. w O. należy do kategorii gminnych osób prawnych i nie wykonuje zadań o charakterze użyteczności publicznej. W świetle zapisów w KRS odnotowanych przez (...) przedmiotem działalności powyższej spółki jest między innymi zarządzanie nieruchomościami, zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych oraz zarządzanie i administrowanie wszelkimi nieruchomościami. Pojęcie „zarządzania wszelkimi nieruchomościami i zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych jest uregulowane znacznie szerzej niż wynika to z art. 189 u.g.n., co oznacza również, że wskazana forma działalności może być kształtowana w drodze zawierania umów cywilnoprawnych. Tak określony przedmiot działalności spółki oznacza w istocie, że wykracza on poza sferę działalności publicznej” (por. wyrok NSA z dnia 11.08. 2005r. II GSK 105/05, ONSAi WSA 2006/2/62 oraz WSA w Gorzowie Wielkopolskim w wyroku z dnia 30.01.2008r., II SA/Go 780/07, LEX 365361).

Mając na uwadze powyższe, należy uznać, że w analizowanym stanie faktycznym i prawnym nie zachodziło przeciwnie do wyboru jako potencjalnego administratora pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej - (...) spółki z o.o. w O., ponieważ nie należy ona do grupy podmiotów realizujących na rzecz gminy zadania o charakterze publicznym. Spółka wymieniona jako gminna osoba prawna prowadząca w ramach administrowania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych działalność ukierunkowaną na zysk nie może być oceniana na gruncie art. 9 ust, 1 u.s.g. jako jednostka organizacyjna gminy, co implikuje stwierdzenie, że zgłaszany w tej materii przez apelującego powoda zarzut naruszenia powyższego przepisu jest niezasadny.

Podstawowym źródłem określającym prawne podstawy tworzenia gminnych osób prawnych dla celów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej jest art. 10 ust. pkt. 1 i 2 oraz ust. 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. O gospodarce komunalnej (Dz. U. 2011 r., nr 45, poz. 236- dalej w skrócie „u.g.k.”). Zgodnie z powyższą normą poza sferą użyteczności publicznej gmina może tworzyć spółki prawa handlowego i przystępować do nich, jeżeli łącznie zostaną spełnione następujące warunki: istnieją niezaspokojone potrzeby wspólnoty samorządowej na rynku lokalnym i występujące w gminie bezrobocie w znacznym stopniu wpływa ujemnie na poziom życia wspólnoty samorządowej, a zastosowanie innych działań i wynikających z obowiązujących przepisów środków prawnych nie doprowadziło do aktywizacji gospodarczej a w szczególności do znacznego ożywienia rynku lokalnego lub trwałego ograniczenia bezrobocia. Ponadto gmina może być posiadaczem udziałów lub akcji spółek zajmujących się czynnościami bankowymi, ubezpieczeniowymi, oraz działalnością doradczą, promocyjną, edukacyjną i wydawniczą na rzecz samorządu terytorialnego, a także innych spółek ważnych dla rozwoju gminy, w tym klubów sportowych działających w formie spółek kapitałowych.

Analizując przedmiot działalności (...) sp. z o.o. w O. nie można uznać, że należy ona do kategorii spółek zajmujących się czynnościami bankowymi, ubezpieczeniowymi, doradczymi, promocyjnymi, edukacyjnymi i wydawniczymi na rzecz samorządu terytorialnego. Nieoczywista w świetle zebranego materiału dowodowego jest ważność tej Spółki dla rozwoju gminy. Nie sposób również wykluczyć, że podstawą jej założenia były przesłanki, o którym mówi art. 10 ust. 1 pkt. 1,2 u.g.k.

Stanowisko powoda wynikające z przekonania, że Spółka ta nie należy do powyższej kategorii a zalicza się do jednostek organizacyjnych gminy prowadzących działalność na jej rzecz w ramach zadań o charakterze użyteczności publicznej, a ponadto wskazujące na obowiązek pozwanej udowodnienia, że (...) sp. z o o w O. spełnia przesłanki art. 10 ust. 1 u.g.k. jest nietrafne oraz nie znajduje dostatecznego umocowania w zaoficerowanym przez powoda materiale dowodowym.

Sąd rejestrowy dokonując wpisu powyższej Spółki do KRS przesądził w ten sposób kwestię legalności treści wpisanej do tego rejestru.; skoro zarejestrowano przedmiot działalności o charakterze komercyjnym spółki kapitałowej prawa handlowego założonej wyłącznie przez gminę to przyjąć należy, że Sąd uznał istnienie przesłanek z art. 10 u.g.k. za oczywiste, w przeciwnym razie wpis rejestrowy o treści aktualnej do dnia dzisiejszego nie zapadłby. Domniemanie legalności wpisów rejestrowych należy powiązać z ogólnym domniemaniem prawdziwości takich wpisów, o którym mówi art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. O Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. 2013.1203 ze zm.). To drugie jest domniemaniem prawnym usuwalnym z art. 234 k.p.c., z tym że może być obalone, ponieważ ustawa tego nie wyłącza. Domniemanie to dotyczy wpisów i obejmuje treść zamieszczoną w odpowiednim dziale rejestrowym, natomiast nie dotyczy danych znajdujących się w aktach rejestrowych, jeżeli nie zostały wpisane do

rejestr. Prawdziwość danych wpisanych do rejestru oznacza ich zgodność z obiektywną rzeczywistością (por. SN w wyroku z dnia 14.03. 2012 r. II CSK 328/11, LEX nr 116 319).

W tych warunkach uznać należy, wbrew stanowisku apelacji, że to na powódzie ciążył obowiązek obalenia domniemania prawdziwości i legalność wpisu rejestrowego, na mocy którego uzyskała osobowość (...) sp. z o.o. w O.. Powód nie udowodnił aby przesłanki zarejestrowania tej Spółki jako gminnej osoby prawnej prowadzącej działalność gospodarczą nienależącą do kategorii zadań użyteczności publicznej w dacie powstania rejestracji lub wydania zaskarżonego wyroku nie istniały, co oznacza również bezzasadność zarzutu naruszenia w zaskarżonym orzeczeniu art. 10 ust. 1 u.g.k.

Zaskarżona uchwała zawiera w swojej treści zobowiązanie zarządu pozwanej Wspólnoty do zawarcia z wyżej wymienioną Spółką umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną. W treści uchwały zabrakło dyspozycji właścicieli lokali w przedmiocie ustalenia wysokości wynagrodzenia zarządcy, która to czynność jako przekraczająca zakres zwykłego zarządu została wymieniona w art. 22 ust. 3 pkt. 1 ustawy o z dnia 24 czerwca 1994 r. O własności lokali (Dz. U. 2000 nr 80, poz. 903 ze zm., zwanej dalej u.w.l.). W konsekwencji ocena materii wysokości wynagrodzenia na gruncie przesłanki prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (art. 25 ust. 1 u.w.l.) nie może być w niniejszej sprawie przeprowadzona.

Uchwała o wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością podjęta została dnia 15 października 2015 r. i nie doszło do jej zaskarżenia. Na gruncie powództwa o uchylenie uchwały zobowiązującej do zawarcia umowy z zarządcą nie może dokonywać się rozszerzająca ocena innych uchwał przyjętych po podjęciu uchwały kwestionowanej. Sądy obu instancji w niniejszej sprawie działały bowiem w granicach sporu i nie wyrokują poza przedmiotem poddanym rozstrzygnięciu, z naruszeniem art. 321 § 1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny akceptuje stanowisko, wedle którego uchwała określająca wysokość wynagrodzenia zarządcy nieruchomością wspólną może być podjęta po przyjęciu uchwały zobowiązującej zarząd do zawarcia umowy ze wskazanym zarządcą. Przyjęcie uchwały o wysokości wynagrodzenia zarządcy należy ponadto uznać za swoistą akceptację osoby zarządcy i wynegocjowanych z nim warunków finansowych. Apelujący nie udowodnił aby stawki przyjęte w uchwale o wysokości wynagrodzenia zarządcy były rażące, niewspółmierne lub w inny sposób naruszały jego interes lub zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (por. SA. w W. w wyroku z dnia 21.11. 2013 r., VI A Ca 611/2013, LEX 143 9329).

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt. I sentencji wyroku na zasadzie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu odwoławczego postanowiono w zgodzie z art. 98 - 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z §10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 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 (Dz. U. z 2013 r., poz. 490).