

Sygn. akt V ACa 36/18

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 11 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Strugała
Sędziowie:	SA Roman Kowalkowski SO del. Krzysztof Gajewski (spr.)
Protokolant:	stażysta Karolina Sowińska

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2018 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa Miasta S.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 27 października 2017 r., sygn. akt I C 9/17

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Krzysztof Gajewski SSA Anna Strugała SSA Roman Kowalkowski

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 36/18

## UZASADNIENIE

Powód Miasto S. w pozwie skierowanym do Sądu Okręgowego w S. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S. wniósł o uchylenie uchwały pozwanej wspólnoty w przedmiocie wypowiedzenia umowy o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną z firmą (...) sp. z o.o. w S..

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, że powyższa uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej

1) w sposób znaczący narusza interes powoda, albowiem został on całkowicie pominiętych w procesie głosowania nad tą uchwałą,

2) jest sprzeczna z obowiązującym prawem i pozostaje w sprzeczności z zasadą prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną albowiem nie jest możliwe do zweryfikowania kto sporządził projekt uchwały oraz kto rzeczywiście zbierał głosy pod uchwałą od właścicieli lokali,

3) oraz rażąco narusza przepisy ustawy o własności lokali, bowiem nie wskazuje na wystąpienie wskazanych w umowie o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną zawartej pomiędzy Wspólnotą a Przedsiębiorstwem (...) sp. z o.o. w S. w dniu 22 lutego 2006r. opisanych w jej treści przesłanek umownych do skutecznego rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, ani nie precyzuje tych okoliczności, ograniczając się do wskazania bardzo ogólnych zarzutów wobec zarządcy nieruchomości wspólnej.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa, wskazując w uzasadnieniu swojego stanowiska, iż przedmiotowa uchwała została podjęta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Nadto wskazała, iż w przedmiotowej Wspólnocie mieszkańcy lokali odrębnych stanowią znaczną większość właścicieli i dysponując prawem własności mają upoważnienie do współdecydowania o korzystnym dla siebie sposobie zarządzania nieruchomością wspólną oraz podmiocie któremu chcą ten zarząd powierzyć.

Wyrokiem z dnia 27 października 2017r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. podjęła w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwałę w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną z firmą (...) sp. z o.o. w S.. W treści § 1 uchwały wskazane było, że wypowiedzenie umowy, będące przedmiotem niniejszej uchwały wynika z braku wykonywania przez (...) Sp. z o.o. w S. czynności zarządzania powierzoną nieruchomością zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa oraz standardów zawodowych, w tym narażenia Wspólnoty na utratę potencjalnych korzyści majątkowych, braku terminowej realizacji uchwał i poleceń zarządu Wspólnoty. Treść uchwały upoważniała zarząd Wspólnoty do złożenia w jej imieniu oświadczenia o wypowiedzeniu umowy Przedsiębiorstwu (...) Sp. z o.o. w S.. Utrata potencjalnych korzyści związana była z niedopełnieniem przez zarządcę Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w S., czynności związanych ze złożeniem wniosku o zwrot środków z tytułu likwidacji węglowych źródeł ciepła oraz piecyków gazowych.

W treści księgi wieczystej nr (...) ujawniono prawo współwłasności powoda - jako właściciel lokalu oznaczonego numerem (...).

Uchwała została złożona w siedzibie zarządcy w dniu 30 grudnia 2016r. wraz z oświadczeniem podpisanym przez zarząd pozwanej Wspólnoty reprezentowany jednoosobowo przez M. D. o rozwiązaniu umowy o administrowanie. Z treści oświadczenia zarządu pozwanej wspólnoty wynikało, że celem tego oświadczenia jest rozwiązanie umowy łączącej pozwaną Wspólnotę z (...) spółką z o.o. w S. ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2016 roku, bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Sąd okręgowy wskazał, że legitymacja powoda do wystąpienia z żądaniem uchylenia uchwały w oparciu o art. 25 ustawy o własności lokali nie była kwestionowana. To samo dotyczy zachowania terminu do zaskarżenia uchwały przez wniesienie odpowiedniego powództwa. Pozostawało zatem do wyjaśnienia czy zaskarżona uchwała jest wadliwa z punktu widzenia kryteriów opisanych w art.25 ust.1 ustawy.

W niniejszej sprawie stan faktyczny jest bezsporny.

Odnosząc się do zgłoszonych zarzutów proceduralnych towarzyszących podjęciu przedmiotowej uchwały Sąd I instancji wskazał, że w świetle poczynionych ustaleń faktycznych, nie budzi wątpliwości, iż istotnie zarząd Wspólnoty zaniechał odebrania od powoda stanowiska w przedmiocie treści zaskarżonej uchwały. Ustawa o własności lokali w art. 23 ust. 2 określa zasadę (z pewnymi wyjątkami tu nie zaistniałymi), że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Zachowana jest więc proporcja między wpływem poszczególnych właścicieli na podejmowanie decyzji a ich udziałem we współwłasności. Każdy właściciel ma tyle głosów, ile wynosi jego udział w nieruchomości wspólnej, a większość udziałów to ponad 50% udziałów wszystkich właścicieli lokali. Z przedłożonych przez pozwaną dokumentów, w postaci list do głosowania, wynika, że "za przyjęciem" zaskarżonej uchwały opowiedzieli się właściciele dysponujący znaczną większością udziałów w nieruchomości wspólnej, co odpowiadało 75,86 %, i nie zostało przez stronę powodową wykazane, aby zbieraniu głosów towarzyszyły naciski, nakłaniania czy w inny sposób wywierana była presja. Nie wydaje się więc, by fakt pominięcia powoda przy zbieraniu głosów w sposób decydujący mógł wpłynąć na głosowanie członków Wspólnoty wyrażających swoje poparcie za uchwałą.

W tej sytuacji bez znaczenia była okoliczność, że nie wszyscy właściciele lokali brali udział w głosowaniu bowiem uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów zostaje podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość liczoną według wielkości udziałów właścicieli. To oznacza, że powód nie wykazał, pomimo zarzutów, że „nic nie jest mu wiadome kiedy i przez kogo została podjęta zaskarżona uchwała”, by przy podejmowaniu uchwały doszło do naruszenia jakichkolwiek bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, i to mogących mieć wpływ na jej treść.

Sądowi orzekającemu w niniejszej sprawie znane jest stanowisko Sądu Apelacyjnego w Katowicach wyrażone w wyroku z dnia 29 stycznia 2010 roku, w sprawie o sygn. akt V ACa (...), przywołanym przez powoda w uzasadnieniu pozwu, i całkowicie je podziela, jednak zapadło ono na tle zupełnie odmiennego stanu faktycznego niż ten w niniejszej sprawie, stąd nie znajduje odniesienia. W tej sprawie bowiem większościowy właściciel dysponujący 81,66 % udziałów w nieruchomości wspólnej, bez dyskusji z pozostałymi właścicielami podjął uchwałę o sobie tylko znanej treści, bez uruchomienia procedury indywidualnego zebrania głosów, czy głosowania na zebraniu bądź mieszanej, gdyż i tak miał większość. W takiej właśnie sytuacji Sąd Apelacyjny uznał, że co do zasady - pominięcie sposobów głosowania określonych w art. 23 ust.1 ustawy o własności lokali może mieć wpływ na treść uchwały. Większościowy właściciel nie będzie miał nawet możliwości zaznajomienia się ze stanowiskiem pozostałych i ich argumentacją odnośnie do odmiennego spojrzenia na zagadnienie, którego uchwała dotyczy, a tym samym zmiany własnego poglądu co do danego zagadnienia. Taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie. W tym miejscu należy przywołać inne stanowisko ugruntowane w orzecznictwie sądów powszechnych wszystkich instancji, że jeżeli zostanie podjęta uchwała, gdyż oddali za nią głos właściciele, którzy w sumie mają większość udziałów we własności nieruchomości wspólnej, to taka uchwała może zostać uchylona przez sąd tylko wtedy, gdy wykazane zostanie, że uchybienie proceduralne miało wpływ na podjęcie i treść uchwały Analogicznie jak w literaturze z zakresu Prawa Spółdzielczego przyjmuje się, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Prawo spółdzielcze. Komentarz, Warszawa 1985, s. 113-114.)

Natomiast zupełnie gołosłowny był i pozostał zarzut dotyczący naruszenia przy podejmowaniu uchwały art. 23 ust.1 ustawy o własności lokali, albowiem nie zostało wykazane by podpisy pod zaskarżoną uchwałą zbierała inna osoba niż M. D. pełniący jednoosobowo funkcję zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S.. Mając zatem powyższe na uwadze stwierdzić należy, że nie mogły odnieść zamierzonego skutku argumenty strony powodowej, że w przypadku zaskarżonej uchwały doszło do takich uchybień formalnych, które mogłyby mieć wpływ na jej treść, a tym samym ważność. Nie wykazano bowiem związku pomiędzy stwierdzonymi wyżej opisanymi uchybieniami, a treścią podjętej uchwały, w tym rozumieniu, że owe braki formalne same w sobie wpłynęły na jej treść.

Co do zarzutu merytorycznego jakoby zaskarżona uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, to powód nie przedstawił na tę okoliczność żadnych argumentów i dowodów, w przeciwieństwie

do pozwanej, która precyzyjnie wskazywała i wyjaśniała przyczyny które legły u podstaw jej podjęcia. Wspólnota, po zrealizowaniu w grudniu 2014 roku montażu instalacji centralnego ogrzewania, mogła otrzymać zwrot środków z tytułu likwidacji węglowych źródeł ciepła oraz piecyków gazowych. Dotację otrzymywała każda wspólnota, jaka wykonała modernizację źródeł ciepła. Wspólnota sfinansowała inwestycje ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym oraz z kredytu bankowego. Od dnia wykonania przyłączenia budynku do sieci co. do chwili złożenia wniosku o uzyskanie dotacji minęło półtora roku. Po licznych interwencjach zarządu Wspólnoty administrator dopiero w dniu 28.04.2016r. złożył wniosek, który posiadał wiele braków, i ostatecznie wobec nieusunięcia jego braków został rozpatrzony negatywnie. Ostatecznie odszkodowanie którego wysokość ustalona na podstawie poniesionych kosztów realizacji zadania przypadających na dany lokal, w którym zostało ono zrealizowane zgodnie z zapisami uchwały obowiązującej w dniu składania przez wspólnotę mieszkaniową wniosku o udzielenie dotacji z budżetu Miasta S. na ochronę środowiska i gospodarkę wodną, zostało przyznane w ramach obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Zarządcy nieruchomości czyli Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w S.. Wspólnota za pośrednictwem zarządu zgłaszała również zarządcy zastrzeżenia co do kontroli i utrzymania w należyтым porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku właścicieli lokali, terenu nieruchomości, chodnika przed budynkiem, poprzez nadzór nad realizacją zawartych w tym zakresie umów, brak nadzoru nad czystością terenów i sposobem gromadzenia odpadów, co do liczby pojemników na odpady jako niewystarczających. Trudno też mówić o nieprawidłowym zarządzaniu nieruchomością w sytuacji gdy zmniejszeniu uległy koszty zarządu nieruchomością wspólną, który jest niższy o 5 groszy za metr kwadratowy.

Przesłanką wytoczenia powództwa z art.25 ustawy o własności lokali. W doktrynie zauważono, że chodzi o każdą uchwałę która z gospodarczego lub osobistego punktu widzenia dla skarżącego jest niekorzystna.

Zaskarżona uchwała w ocenie Sądu I instancji nie narusza również interesów powoda. Nie uszło uwadze Sądu, że zarzuty powoda koncentrowały się wyłącznie wokół interesu zarządcy, a nie jego jako członka wspólnoty i niewątpliwie miał on problem z oddzieleniem interesów Miasta S. jako członka wspólnoty mieszkaniowej, od interesu spółki (...) - Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. która nie skorzystała z żadnych instrumentów prawnych na drodze postępowania cywilnego, zmierzających do podważenia zasadności wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym. Tym samym stwierdzić należy, że niniejsze postępowanie nie wynika z naruszenia interesu powoda, lecz dotychczasowego zarządcy - administratora Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. w S., który sam nie podjął się obrony własnych interesów.

Mając powyższe na uwadze, przyjmując, że przedmiotowa uchwała narusza przepis art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie o czym orzeczono jak w sentencji. O kosztach orzeczono na podstawie art.98 k.p.c. w zw. z art.108 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w całości z zarzucając naruszenie:

1. art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez wadliwe przyjęcie, że świadome pominięcie właściciela lokalu w toku zbierania głosów pod uchwałą nie skutkuje naruszeniem prawa i nie stanowi podstawy do uchylenia takiej uchwały, co skutkowało nieuzasadnionym oddaleniem powództwa w sytuacji, gdy bezsporny stan faktyczny uzasadniał uchylenie zaskarżonej uchwały z uwagi na jej oczywistą sprzeczność z prawem, art.
2. 23 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez nieuzasadnione oddalenie powództwa w sytuacji, w której z ustalonego w sposób bezsporny stanu faktycznego wynikało, że zarząd pozwanej wspólnoty mieszkaniowej - wbrew ustawowemu obowiązkowi w tym zakresie - faktycznie nie poinformował powoda o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Wskazując na powyższe, wniesiono o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. w sprawie wypowiedzenia umowy o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną firmie (...) sp. z o.o., zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu z tytułu postępowania przed

Sądem Okręgowym według norm przepisanych, zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, iż o podjęciu zaskarżonej uchwały, jak i o zbieraniu głosów, powód dowiedział się nie tylko już po głosowaniu nad uchwałą, ale nawet po fakcie złożenia przez zarząd wspólnoty oświadczenia o rozwiązaniu umowy z (...) spółka z o.o. Zdaniem powoda należy więc uznać takie postępowanie zarządu pozwanej za niedopuszczalne i dokonane z rażącym naruszeniem przez pozwaną art. 23, art. 27 i art. 29 ust. 3 ustawy o własności lokali. Zarząd pozwanej nie podjął przy tym żadnych czynności, aby poinformować powoda o głosowaniu, jego trybie i projekcie uchwały, stąd też głosy zostały odebrane wyłącznie od wybranych przez zarząd właścicieli. Nie może być więc tak, że zarząd pozwanej decyduje kto głosuje w sprawach wspólnoty, a kto jest pominięty w procesie głosowania. Takie postępowanie zarządu prowadzi w konsekwencji do ukrywania przed powodem podejmowanych uchwał przez grupę wybranych właścicieli, co wpływa także na możliwość zaskarżania uchwał pozwanej. Mając na względzie opisany wyżej tryb podjęcia zaskarżonej uchwały, a w szczególności fakt całkowitego pominięcia przy jej podejmowaniu dwóch właścicieli - w tym powoda – skarżący argumentując swoje stanowisko odwołał się do treści wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2014 roku, wydanego w sprawie o sygn. akt IV CSK (...), w którym wskazano jednoznacznie, iż podejmowanie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów z ograniczeniem tylko do właścicieli oddających pozytywny głos nie może zostać uznane za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli

Zaskarżona uchwała upoważniała przy tym zarząd nie tylko do rozwiązania umowy o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną ale do dokonania tego rozwiązania w trybie nadzwyczajnym, a więc bez zachowania okresu wypowiedzenia. Stosownie zaś do treści § 14 umowy o zarządzanie i administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 22 lutego 2006 roku, zasadą jest że każda ze stron tej umowy może ją wypowiedzieć najpóźniej na 3 miesiące naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca grudnia, zaś rozwiązanie umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia może nastąpić tylko w przypadku rażącego zaniedbywania przez jedną ze stron obowiązków wynikających z niniejszej umowy, bądź postępowania w sposób sprzeczny z prawem. Aby więc skutecznie dokonać wypowiedzenia wspomnianej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia - na co zdecydował się zarząd pozwanej w piśmie datowanym na dzień 29 grudnia 2016 roku - konieczne było zaistnienie rażącego naruszenia obowiązków umownych lub wykazanie działań sprzecznych z prawem. Złożenie oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia powinno przy tym bezwzględnie zawierać wskazanie przyczyn - wraz z przytoczeniem konkretnych faktów - uzasadniających rozwiązanie umowy w tym trybie, co w n/n sprawie nie miało miejsca.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy w sposób właściwy rozważył wszystkie dowody oraz okoliczności i na ich podstawie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, nie przekraczając w tej mierze zasady swobodnej oceny dowodów. Sąd I instancji podejmując zaskarżone rozstrzygnięcie nie naruszył także przepisów prawa materialnego i dlatego Sąd Apelacyjny akceptuje argumenty przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

W n/n sprawie jej stan faktyczny w zakresie dotyczącym podjęcia przedmiotowej w sprawie uchwały, jak również okoliczności, iż powódka dowiedziała się o niej po jej przegłosowaniu i złożeniu przez zarząd Wspólnoty oświadczenia o rozwiązaniu umowy z (...) sp. z o.o. w S. – nie budził wątpliwości. Na tle tak ustalonych faktów, skarżący zarzucił naruszenie art. 23 ust. 3 i 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, stojąc na stanowisku, iż niepoinformowanie powódki o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, uzasadniało jej uchylene.

Odnosząc się do powyższej kwestii na wstępie wskazać należy, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu, jeżeli jest ona niezgodna z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Każdą z wymienionych przesłanek można traktować jako samodzielną podstawę zaskarżenia. Niezgodność

z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami k.c. w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia, co oznacza, że obok zarzutów merytorycznych właściciel może podnosić również zarzuty formalne, jeżeli uważa, że naruszone zostały przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał we wspólnocie. Sąd Apelacyjny nie podzielił wyrażonego przez powódkę poglądu, iż brak poinformowania jej o podejmowaniu uchwały uzasadnia jej uchylenie, albowiem z przepisu art. 23 ustawy o własności lokali nie wynika, by w przypadku indywidualnego zbierania głosów, koniecznym dla ważności tak podjętej uchwały było, by udział w głosowaniu wzięli wszyscy właściciele lokali. Wspomniany przepis statuuje bowiem jako równorzędne trzy sposoby podejmowania uchwał przez właścicieli lokali: albo na zebraniu, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, uchwała może być też wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Uchwały, co do zasady, zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według udziałów, chyba że w umowie lub uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (ust. 2 art. 23 u.w.l.). Z przepisu tego wynika zatem, że w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała zostaje podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość, liczoną w tym wypadku wielkością udziałów. Bez znaczenia dla jej skuteczności jest natomiast, czy w głosowaniu takim wzięli udział wszyscy właściciele lokali. Brak okazania uchwały wszystkim właścicielom nie ma wpływu na jej skuteczność, albowiem w tym trybie zapada ona z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu większości, co powoduje, że nieprzedstawienie uchwały pod głosowanie pozostałych właścicieli, nie wpływa na ocenę bytu prawnego uchwały (por. orz. Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004r., IV CK (...), orz. Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 17 lipca 2014r. I ACa (...), orz. Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 lutego 2013r., I ACa (...), orz. Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z 17 kwietnia 2014r. I ACa (...), orz. Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 13 kwietnia 2017r., I ACa (...), orz. Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 25 stycznia 2017r., I ACa (...)). Podkreślenia wymaga, iż prawidłowe funkcjonowanie wspólnot mieszkaniowych nierzadko wiąże się z koniecznością podejmowania uchwał w krótkim okresie czasu. Przyjęcie koncepcji, iż dla skuteczności podjęcia uchwały konieczne jest przedstawienie jej wszystkim członkom wspólnoty, osiągnięcie powyższego celu może utrudnić, a w skrajnych sytuacjach uniemożliwić, co pozostaje w sprzeczności nie tylko z interesem wspólnoty, ale także ratio legis przepisów o własności lokali określających sposób funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych. Problemy z tym związane są szczególnie widoczne w sytuacji, gdy wspólnota liczy wielu członków, którzy nie zawsze zamieszkują w lokalu wchodzącym w jej skład, bądź jej poszczególni członek, z uwagi na swoje partykularne interesy, są zainteresowani przedłużaniem procedury podejmowania uchwały. W kontekście powyższych rozważań przyjąć należy, iż wyrażone powyżej stanowisko zakładające podjęcie uchwały z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość, bez konieczności zapoznania z jej treścią wszystkich członków wspólnoty, pozostaje w zgodzie nie tylko z brzmieniem art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, ale także wykładnią celowościową zapisów tej ustawy. Wskazania w tym miejscu wymaga, iż art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali - odmiennie aniżeli ust. 3 tego artykułu - nie nakłada obowiązku, aby w podejmowaniu uchwał brali udział wszyscy członkowie wspólnoty. Wspomniana interpretacja nie narusza przy tym praw członków nie biorących udziału w głosowaniu i jest spójna z brzmieniem ust. 3 art. 23 ustawy, który przewiduje, że o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Od tego momentu bowiem, członek wspólnoty, który nie brał udziału w głosowaniu ma możliwość zaskarżenia uchwały 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 (art. 25 ust. 1 o.w.l.). Tym samym zabezpieczony jest jego wpływ na treść, ale także procedurę podejmowania określonej uchwały. W kontekście powyższych rozważań Sąd Apelacyjny z ostrożnością podszedł do stanowiska wyrażonego w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2014r. (IV CSK (...)), dzieląc utrwalony zarówno w orzecznictwie, jak również doktrynie pogląd, iż niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść (por. orz. Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002r., IV CKN 1351/00, orz. Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004r., IV CK 543/03, orz. SA w Szczecinie z dnia 19 stycznia 2017r. I ACa 792/16, M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Prawo spółdzielcze, Komentarz, Warszawa 1985, s. 113-114), przy czym ciężar wykazania takich uchybień obciąża podmiot, który takie zarzuty podnosi, skarżąc uchwałę (art. 6 k.c.). Jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy, w toku postępowania powódka nie wykazała, aby w n/n sprawie tego rodzaju

uchybień miały miejsce, a tym bardziej, aby wpływały na treść przedmiotowej uchwały. Jedynie na marginesie wskazania wymaga, iż biorąc pod uwagę stopień zależności istniejący pomiędzy powódką, a zarządcą (...) sp. z o.o. przyjąć należy - w stopniu granicznym z pewnością - iż skarżąca negatywnie odniosłaby się do treści wspomnianej uchwały, co jednak w żaden sposób nie wpłynęłoby na jej skuteczność, zdecydowana większość członków Wspólnoty ją bowiem popierała.

Za niezasadne uznać należało również zarzuty powódki, co do braku podstaw wypowiedzenia przedmiotowej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. W toku postępowania skarżąca nie kwestionowała, że pomimo wniosków i licznych ponagieł pozwanej, (...) sp. z o.o. dopiero w dniu 28 kwietnia 2016r. złożyła wniosek w sprawie zwrotu środków z tytułu likwidacji węglowych źródeł ciepła oraz piecyków gazowych, który posiadał wiele braków i ostatecznie - wobec ich nieusunięcia - został on rozpatrzony negatywnie. Okoliczność, iż część z tych środków została pozwanej przyznana w ramach obowiązkowego ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w S., nie wpływa na naganną ocenę postępowania administratora, który pomimo licznych interwencji, naraził pozwaną na straty finansowe. Okoliczność powyższa - niezależnie od zgłaszanych zarządcy zastrzeżeń, co do kontroli i utrzymania w należytym porządku i czystości pomieszczeń oraz urządzeń budynku służących do wspólnego użytku, terenu nieruchomości, jak również co do nadzoru nad realizacją zawartych w tym zakresie umów, braku nadzoru nad sposobem gromadzenia odpadów, co do liczby pojemników na odpady - stanowi samodzielną i wystarczającą podstawę rozwiązania umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną, w trybie natychmiastowym, zgodnie z jej § 14. Początkowy brak reakcji na prośby zarządu Wspólnoty w zakresie nadania biegu wnioskowi w sprawie zwrotu środków z tytułu likwidacji węglowych źródeł ciepła oraz piecyków gazowych oraz późniejsze złożenie go z brakami, które pomimo takiej możliwości, nie zostały usunięte, świadczy o rażącym zaniedbaniu przez (...) sp. z o.o. obowiązków wynikających z umowy o zarządzanie i administrowanie. Brak jest także podstaw do kwestionowania poprawności treści przedmiotowej uchwały z punktu widzenia przyczyn uzasadniających jej podjęcie. Ze swojej istoty nie może ona szczegółowo opisywać przyczyn jej uchwalenia, ale winna odsyłać do zaniechań leżących u podstaw jej podjęcie, co w n/n sprawie nastąpiło. Uchwała bowiem w sposób wystarczający wymienia uchybień, jakich dopuścił się zarządca, pozwalający na odniesienie ich do poszczególnych zdarzeń stanowiących źródło jej podjęcia. W toku postępowania powódka nie wykazała ponadto, aby podjęto ją w pośpiechu, jak również, aby członkowie, którzy za nią głosowali nie mieli świadomości, czego dotyczy. Natomiast okoliczność, że inna wspólnota podjęła podobną uchwałę, potwierdza jedynie zasadność zastrzeżeń pozwanej, co do sposobu zarządu nieruchomością przez (...) Sp. z o.o.

Uwzględniając powyższe rozważania Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.c. oddalił apelację uznając, iż zawarte w niej zarzuty nie podważają prawidłowości zaskarżonego orzeczenia.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł w pkt. 2 wyroku na podstawie art. 98 kpc w związku z § 8 ust.1 pkt 1 i § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 265/18) i obciążył nimi powoda, jako stronę przegrywającą postępowanie apelacyjne.