

Sygn. akt V ACa 609/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2018r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Irena Piotrowska
Sędziowie:	SA Aleksandra Janas (spr.) SA Olga Gornowicz-Owczarek
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2018r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa D. L.

przeciwko (...) w G.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 26 maja 2017r., sygn. akt I C 164/16

1. oddala apelację;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Aleksandra Janas	SSA Irena Piotrowska	SSA Olga Gornowicz-Owczarek
----------------------	----------------------	-----------------------------

Sygn. akt V ACa 609/17

UZASADNIENIE

Powód D. L. wystąpił do Sądu Okręgowego w Gliwicach z trzema pozwami, w których domagał się ustalenia nieistnienia, ewentualnie stwierdzenia nieważności, ewentualnie uchylenie uchwał pozwanej (...) w G. o numerach

(...) z 19 maja 2016 r. w przedmiocie odwołania powoda z funkcji członka zarządu Wspólnoty, nr (...) i (...), podjętych w dniu 2 czerwca 2016r., a dotyczących odpowiednio wyrażenia zgody na natychmiastowe rozwiązanie umowy o zarządzanie z dotychczasowy zarządcą

i powierzenie tych czynności innemu, wskazanemu w uchwale podmiotowi. Uzasadniając żądania wskazał, że uchwała (...) nie została podjęta na zebraniu wspólnoty jak nakazuje statut, lecz w drodze indywidualnego zbierania głosów, przy czym głosy były zbierane przez osoby nieuprawnione (nie będące członkami zarządu), że nie został powiadomiony o treści uchwały w trakcie zbierania głosów, a samo głosowanie odbyło się wbrew dotychczasowej praktyce wspólnotowej. Ponadto powód podał, że członkowie Wspólnoty nie znali treści uchwał w chwili składania podpisów, nie zostali poinformowani o treści podjętych uchwał, a same uchwały nie były podpisane. Odnośnie uchwały (...) wskazał dodatkowo, że uchwała została podjęta bez podjęcia wstępnej uchwały przez zebranie wspólnoty, co należało zrobić z uwagi na przedmiot uchwały (zmiana zarządcy), a za uchwałą oddały głosy także osoby nieuprawnione. Fakt podjęcia tej uchwały oraz jej treść została przed nim ukryta, przez co został on pozbawiony możliwości skutecznego jej zaskarżenia, a przynajmniej wstrzymania jej wykonania. Uchwalanie zawiera istotnych dla wspólnoty warunków, na jakich można podpisać umowę z nowym zarządcą (zakres uprawnień, wynagrodzenie). Odnośnie uchwały (...) podniósł też, że na skutek jej podjęcia Wspólnota musiała zapłacić na rzecz dotychczasowego zarządcy karę umowną

w wysokości 5000 zł, co naruszyło zasady prawidłowej gospodarki.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu. Wskazała, że podpisy pod zaskarżonymi uchwałami zbierały osoby uprawnione, będące członkami zarządu Wspólnoty. Podstawą podjęcia uchwały o zmianie zarządy i powierzenia zarządu innemu podmiotowi było natomiast niezastosowanie się dotychczasowego zarządcy do prośby Wspólnoty o wstrzymanie prac remontowych na nieruchomości wspólnej. Z tego względu właściciele podjęli trzecią z zaskarżonych uchwał, w której zdecydowali, że umowa o zarządzanie zostanie rozwiązana w trybie natychmiastowym, do czego mieli prawo. Pozwana wskazała, że istniała znaczna ilość przyczyn uzasadniających zarówno odwołanie powoda z zarządu, jak i zmianę zarządcy. Główną z nich było zawyżenie kosztu termomodernizacji o ponad 1.200.000 zł i niegospodarność, polegająca na wydatkowaniu pieniędzy z funduszu eksploatacyjnego do celów do tego nieprzeznaczonych. Pozwana argumentowała też, że licząc się z koniecznością opłacenia kosztów zarządu w okresie wypowiedzenia wynegocjowała z nowym zarządcą zarządzanie w okresie wypowiedzenia za symboliczną złotówkę. Z tego względu niezasadny jest zarzut narazienia Wspólnoty na stratę w wysokości 5.000 zł. Twierdziła również, że umowa z nowym zarządcą jest korzystniejsza i przynosi wspólnocie oszczędności, zaprzeczyła również, że część głosów została oddana przez osoby do tego nieuprawnione lub by członkowie Wspólnoty nie zostali powiadomieni o zbieraniu głosów nad uchwałami, czy też o podjęciu uchwał. W ocenie pozwanej, nawet jeśli doszło do uchybień proceduralnych, miały one drobny charakter i pozostały bez wpływu na wynik głosowania.

Ponieważ w odniesieniu do każdej z uchwał powód wystąpił z odrębnym powództwem, sprawy wywołane ich wniesieniem zostały połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą I C 164/16 jako wszczętą najwcześniej.

W toku postępowania powód ograniczył żądanie pozwów do uchylenia opisanych wyżej uchwał, a pozostałym zakresie powództwa cofnął ze zrzeczeniem się roszczenia.

Wyrokiem z 26 maja 2017 r. Sąd Okręgowy w Gliwicach umorzył postępowanie w zakresie, w jakim powód cofnął swe żądania, a także oddalił żądania uchylenia uchwał pozwanej Wspólnoty oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.131 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił między innymi, że powód był dwukrotnie członkiem zarządu pozwanej Wspólnoty, a uchwałą nr (...) z 19 maja 2016 r. został odwołany z tej funkcji. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele skupiający 59,718 % udziałów, przeciwko byli właściciele reprezentujący 0,93 % udziałów. Uchwałę podjęto na wniosek właścicieli lokali. W dniu 19 maja 2016 r. Wspólnota podjęła też uchwałę (...), na mocy której rozwiązała umowę o zarządzanie z obecnym zarządcą nieruchomości wspólnej ((...) spółką z o.o. w G.) ze skutkiem na dzień 31 maja 2016 r. Jednocześnie

zarząd został zobowiązany do wystąpienia z pismem do obecnego zarządcy o skrócenie okresu wypowiedzenia. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 62,279% udziałów. Uchwała ta nie została zaskarżona do Sądu. W związku z podjęciem uchwały Wspólnota

w piśmie do (...) oświadczyła, iż wstrzymuje wykonywanie jakichkolwiek prac związanych z remontem budynku wspólnoty (nieruchomości wspólnej). Pismo do (...) podpisało dwóch członków zarządu: S. B. oraz U. R.. Odrębnym pismem podpisanym przez te same osoby Wspólnota oświadczyła, że wypowiada umowę o zarządzanie nieruchomością na dzień 31 maja 2016 r. ze skutkiem na 30 czerwca 2016 r., wnosząc tym samym o wyrażenie zgody na skrócenie okresu wypowiedzenia umowy o zarządzanie i zakończenie współpracy

w dniu 30 czerwca 2016 r. Odrębnym pismem wypowiedziano umowę o obsługę konserwacyjną części wspólnej budynku ze skutkiem na dzień 31 maja 2016 r. Ponieważ dotychczasowy zarządca nie zareagował na pismo w sprawie skrócenia okresu wypowiedzenia, trzecią z zaskarżonych uchwał nr (...) z dnia 22 czerwca 2016 r., podjętą na wniosek właścicieli lokali, upoważniono zarząd do rozwiązania umowy z obecnym zarządcą w trybie natychmiastowym. Za podjęciem tej uchwały głosowali właściciele skupiający 53,504% udziałów. Z uwagi na zerwanie umowy zarządca obciążył Wspólnotę karą umowną w wysokości 5.000 zł, którą Wspólnota zapłaciła. Gdyby umowa nie została zerwana, Wspólnota musiałaby zapłacić dotychczasowemu zarządcy za zarządzanie w okresie wypowiedzenia 7.400 zł. Sąd Okręgowy ustalił także, że w piśmie skierowanym do dotychczasowego zarządcy

z 1 czerwca 2016 r. zarząd Wspólnoty w składzie uwzględniającym również powoda, wyraził swe stanowisko o wadliwości procedowania nad podjęciem uchwały nr (...). W dniu 6 czerwca 2016 r. odbyło się spotkanie zarządu Wspólnoty,

w trakcie którego powód oświadczył, że wiele osób nie podpisywało uchwały o jego odwołaniu ani uchwały o wypowiedzeniu zarządu nieruchomością wspólną. Jak ustalono, 19 maja 2016 r. na wniosek swych członków Wspólnota podjęła uchwałę (...), zgodnie z którą postanowiła zmienić z dniem 1 lipca 2016 r. osobę zarządcy i zlecić zarządzanie nieruchomością wspólną licencjonowanemu zarządcy nieruchomości E. J., działającej pod firmą Przedsiębiorstwo Handlowo - Usługowe (...) E. J. z siedzibą w G.. Uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za jej podjęciem głosowali właściciele reprezentujący 61,459% udziałów. W dniu 29 czerwca 2016 r. Wspólnota zawarła

z E. J. umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną, przewidziano w niej, że przez okres dwóch miesięcy nieruchomość była zarządzana za symboliczną złotówkę, za inne czynności jak np. przegląd dokumentacji finansowo - księgowej za I półrocze poprzedniego roku, zarządca nie pobrał opłaty. Sąd Okręgowy ustalił również, że wymienione wyżej uchwały nie były przedmiotem omówienia na Zebraniu Wspólnoty, a ich podjęcie zostało zainicjowane wnioskami członków Wspólnoty. Procedura taka była dopuszczalna w świetle uchwały Wspólnoty z 11 lipca 2007r. nr (...), zgodnie z którą każdy członek Wspólnoty może wnioskować o przegłosowanie swojego projektu uchwały z chwilą załączenia do niego listy osób popierających projekt, którzy łącznie posiadają w nieruchomości co najmniej 10% udziału. Wszystkie wnioski zostały przygotowane w domu członka zarządu S. B.

i u niego przechowywane, a następnie na początku lipca 2016r. przekazane wraz

z uchwałami nowemu zarządcy. Odnośnie sposobu podjęcia zaskarżonych uchwał Sąd Okręgowy ustalił, że głosy pod uchwałami zbierała członek zarządu U. R. (nowy członek zarządu wybrany w tym czasie) oraz drugi członek zarządu S. B., który jednak uczestniczył w zbieraniu głosów tylko w niektórych klatkach

i tylko w zakresie uchwały nr (...). W zbieraniu głosów uczestniczył również jeden członek Wspólnoty nie będący w zarządzie, nazwiskiem J., ale był on tylko u dwóch członków Wspólnoty. Osoby zbierające głosy miały przy sobie listę członków Wspólnoty w formie tabeli umożliwiającej oddanie głosu. Dla każdego z członków Wspólnoty było wiadome, jakiej uchwały dotyczy lista do głosowania, bowiem projekt uchwały podpisany był do listy, a na każdej stronie listy wskazane było jakiego numeru uchwały dotyczy. W przypadku każdej zaskarżonych uchwał wyjaśniana była przyczyna wystąpienia z jej projektem. Istniała wówczas możliwość zapoznania się

z treścią projektów każdej uchwały i uzyskania informacji od osób zbierających głosy. Osoby te starały się dotrzeć do wszystkich członków Wspólnoty, przy czym nie wszyscy byli obecni w domu, bądź nie wszyscy otworzyli drzwi. Członkowie Zarządu odstąpili od zwyczajowo przyjętego we Wspólnocie sposobu zbierania głosów, który polegał na tym, że uchwały do podpisania były zostawiane w skrzynkach w formie karty do głosowania, następnie po podpisaniu

członkowie wspólnoty karty te wrzucali do skrzynek, a zarząd je stamtąd wyjmował. Ponieważ kluczami do skrzynek dysponował powód.

obawiano się, że karty do głosowania mogą zostać przez niego wyjęte i mogą zaginać. Sąd Okręgowy ustalił też, że niektórzy właściciele oddali głosy poprzez swoich przedstawicieli, udzielając im do tego stosownych upoważnień (M. T., rodziny (...)

i J.). Zdarzyło się nadto, że na liście głosujących znajdowały się osoby nieżyjące, przy których nazwisku ktoś oddał głos: było tak w przypadku Z. J., która w chwili podejmowania zaskarżanych uchwał nie żyła, a przy nazwisku której na liście podpisała się osoba, o której myślano, że jest wdowcem po Z. J., a zatem uprawnionym do oddania głosu. Od rodzin W., J. i P. osobiście odbierała głosy U. R.. Po obliczeniu liczby głosów przez członów Zarządu U. R. i S. B. w skrzynkach członków Wspólnoty umieszczano informację o podjęciu zaskarżonych uchwał wraz z ich treścią. W sprawie ustalono też, że kwestia zmiany zarządcy była od długiego czasu przedmiotem dyskusji między członkami Wspólnoty, albowiem byli oni niezadowoleni z pracy dotychczasowego zarządcy, uważali, że przedstawiciel zarządcy przychodził nieprzygotowany na zebrania i nie potrafił udzielić odpowiedzi na pytania, nie był też zorientowany w sprawach wspólnoty, zarządca nie wywiązywał się ze składanych obietnic i nie potrafił załatwić bagatelnych spraw, a ponadto zastrzeżenia budziła wysokość kosztów termoizolacji budynku (ponad 3.000.000 zł), natomiast niezadowolenie z działań powoda jako członka zarządu datuje się od ok. listopada - grudnia 2015r. Obecnie wielu członków Wspólnoty ocenia dobrze współpracę z nowym zarządcą.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o okoliczności niesporne oraz zgromadzone w sprawie dowody, oddalił natomiast wnioski dowodowe powoda zawarte w piśmie z 23 stycznia 2017 r. jako spóźnione.

W oparciu o te ustalenia Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo nie jest zasadne. Wskazując na zawarte w art. 25 ust. 1 oraz 1a ustawy z 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali (u.w.l.) przesłanki uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej (niezgodność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub naruszenie interesów członka wspólnoty w inny sposób) stwierdził, że zarzuty podniesione przez powoda okazały się niezasadne. W pierwszej kolejności wskazał, że nietrafny jest zarzut sprzeczności z prawem uchwał poprzez podjęcie ich w drodze indywidualnego zbierania głosów. Wskazał, że decydujące znaczenie mają przepisy ustawy umożliwiające podejmowanie uchwał na zebraniu, w drodze indywidualnego zbierania głosów lub też w sposób mieszany, a uprawnienia te nie mogą zostać ograniczone przez wewnętrzne regulacje wspólnoty. Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że nie potwierdziło się by uchwały zostały podjęte bez wniosków o ich podjęcie, o czym świadczyła treść złożonych do akt sprawy dokumentów. Generalnie głosy nad zaskarżonymi uchwałami zbierały osoby do tego upoważnione, co dotyczy w szczególności U. R., wybranej do zarządu Wspólnoty uchwałą z dnia 10 maja 2016 r. Z akt sprawy wynikało bowiem, że w chwili podejmowania najwcześniej datowanych uchwały, tj. 19 maja 2016 r., była ona już członkiem zarządu. Jak wskazał Sąd, ostatni głos w sprawie wyboru U. R. zapadł dzień wcześniej, tj. 18 maja 2016 r. Nie miało przy tym znaczenia, że liczenie głosów odbyło się dopiero 24 maja 2016 r., która to czynność miała techniczny charakter i nie przesądzała o chwili wyboru członka zarządu. Jednocześnie Sąd uznał, że powód nie wykazał, by zbieranie głosów przez ewentualne osoby przybrane, nie będące członkami zarządu, miało wpływ na wynik głosowania nad uchwałami, choć to jego obciążała ciężar dowodzenia. Nie potwierdził się również kolejny zarzut nieinformowania członków wspólnoty o zakresie przedmiotowym każdej z zaskarżanych uchwał: ze zgromadzonego materiału dowodowego wynikało, że członkowie Wspólnoty mieli możliwość uzyskania wszelkich niezbędnych informacji odnośnie każdej z procedowanych uchwał, a powód nie przedstawił żadnego przekonującego przeciwdowodu, że było inaczej. Sąd Okręgowy uznał także, że choć niektórzy członkowie Wspólnoty, w tym powód oraz inne wskazywane w toku postępowania osoby, w ogóle nie głosowały nad uchwałami, jednak wynikało to bądź to z ich nieobecności w lokalach, bądź z niechęci do rozmów z osobami zbierającymi głosy. Uznał także za ustalony fakt, że co do zasady podejmowane były próby zbierania głosów, a zasadą osób zbierających głosy nie było unikanie niektórych członków Wspólnoty. Ostatecznie za każdą z uchwał zebrano większość głosów liczonych według większości udziałów, powód nie wykazał, by nieodebranie głosów od mniejszości miało jakikolwiek wpływ na wynik głosowania. Nawet

jeżeli uznać przy tym, że niektóre głosy zostały oddane przez osoby nieuprawnione, to także i w tym zakresie powód nie wykazał, by miało to jakikolwiek wpływ na wynik głosowań. W ocenie Sądu Okręgowego, nie przesądzał również o nielegalności uchwał inny sposób zbierania głosów aniżeli dotychczasowa praktyka: podpisywanie listy zamiast wypełniania kart do głosowania i wrzucania ich do skrzynek, a to z uwagi na swobodę zapewnioną wspólnotom co do sposobu realizowania głosowania i brak ograniczeń w ustawie o własności lokali i statucie wspólnoty. Nie wykazał również powód, by członkowie Wspólnoty nie byli informowani o podjęciu uchwał, a z zeznań świadków wynikało, że obowiązek ten został dochowany, natomiast fakt niepodpisania uchwał nie może mieć wpływu na ważność uchwał czy też skuteczność ich podjęcia. Odnośnie pierwszej z zaskarżonych uchwał Sąd podkreślił, że wspólnota ma prawo odwołać członka swojego zarządu w każdym czasie, co wynika z art. 20 ust. 2 u.w.l, a powód jako członek zarządu winien się z taką ewentualnością liczyć w każdym momencie, niezależnie od oceny jego pracy. Podjęcie zatem takiej uchwały nie narusza interesów powoda. Jak wskazał Sąd Okręgowy, brak było też podstaw do uznania, iż uchwała nr (...) odnośnie upoważnienia zarządu Wspólnoty do zawarcia umowy o zarząd z nowym, konkretnie wskazanym w uchwale zarządcą, naruszała interes Wspólnoty. Podkreślił Sąd, że osobną uchwałą, nie zaskarżoną przez powoda, wypowiedziano umowę o zarząd dotychczasowemu zarządcy, a interes Wspólnoty wymagał wyłonienia nowego zarządcy. Powód nie wykazał, że nowy zarządca działa na szkodę Wspólnoty, co było istotne w świetle zeznań świadków podających argumenty i przyczyny, dla jakich umowa z dotychczasowym zarządcą winna być rozwiązana. Odnośnie zarzutu naruszenia zasad prawidłowej gospodarki poprzez uchwałę (...) Sąd Okręgowy wskazał, iż wprawdzie Wspólnota musiała zapłacić karę za zerwanie umowy, jednakże koszty te były niższe aniżeli te, które musiałaby ponieść z tytułu kosztów zarządu w okresie wypowiedzenia. Poza tym nowy zarządca przez pewien czas zarządzał nieruchomością wspólną za symboliczną złotówkę. Z uwagi na te okoliczności uznał, że zasady prawidłowej gospodarki nie zostały w ten sposób naruszone. Z tych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił powództwo, w zakresie, w jakim powództwo cofnięto, Sąd Okręgowy umorzył postępowanie w oparciu o art.355 k.p.c. O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 99 w zw. z art. 98 k.p.c.

W apelacji od tego wyroku (w części, w jakiej powództwa oddalono - oświadczenie powoda na rozprawie apelacyjnej, precyzujące zakres zaskarżenia) powód zarzucił naruszenie przepisów postępowania poprzez pominięcie zgłaszanych przez niego wniosków dowodowych i tym samym błędne ustalenie stanu faktycznego, a także błędne zinterpretowanie udowodnionego już stanu faktycznego i błędne uznanie, że zaskarżone uchwały zostały podjęte prawidłowo. Zakwestionował także skarżący prawidłowość umocowania pełnomocnika procesowego pozwanej z uwagi na brak opłaty od pełnomocnictwa oraz złożenie podpisu na dokumencie obejmującym udzielenie pełnomocnictwa przez dwóch członków zarządu, podczas gdy wymagane było złożenie podpisu przez trzy osoby. Powód twierdził także, że pełnomocnictwo wygasło z uwagi na odwołanie z zarządu U. R. i S. B., to jest osób, które udzieliły umocowania. W dalszym piśmie procesowym powód dodatkowo podniósł, że Sąd Okręgowy nieprawidłowo ustalił jaki udział współwłaścicieli oddał głosy ponieważ wyodrębnionych lokali jest 117, a współwłaścicieli 190, z uwagi na nieczytelne podpisy nie można ustalić kto brał udział w głosowaniu. W oparciu o te zarzuty powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i uchylenie opisanych wyżej uchwał.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje.

Apelacja nie może odnieść skutku.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które w całej rozciągłości znajdują oparcie w zgromadzonych w sprawie dowodach.

W apelacji skarżący ponownie podnosi szereg zarzutów dotyczących sposobu głosowania - twierdzi, że niektórzy członkowie Wspólnoty oraz poprzedni zarządca celowo nie zostali zawiadomieni o głosowaniu, nie otrzymali także wniosków, które zainicjowały rozpoczęcie procedowania nad uchwałami, część głosów była zbierana przez osoby nie

będące członkami zarządu Wspólnoty, a część głosów (tu wskazano Z. J., nie żyjącą w dacie głosowania) oddały nieustalone osoby lub osoby, których tożsamości zbierający głosy nie znali. Powód zarzucał także, że oddając głos członkowie Wspólnoty nie znali treści uchwał, których projektów nie przekazano im na piśmie, a ponadto twierdził, że w głosowaniu nad tymi uchwałami, ponowionym przez dotychczasowego zarządcę, uchwały nie zostały podjęte z braku wystarczającej liczby głosów „za”.

Dla oceny stanowiska procesowego powoda przydatny jest powszechnie akceptowany w judykaturze pogląd, wypowiedziany na gruncie oceny skuteczności zarzutu naruszenia art.233 § 1 k.p.c. Przyjmuje się mianowicie, iż zakwestionowanie dokonanej przez sąd pierwszej instancji oceny dowodów, a w konsekwencji opartych na tych dowodach ustaleń faktycznych, możliwe jest tylko w wypadkach, w których skarżący wskaże konkretne uchybienia, jakich dopuścił się ten sąd poprzez naruszenie zasad logiki, rozsądku czy doświadczenia życiowego. Nie jest natomiast wystarczające przytoczenie innej wersji wydarzeń, nawet równie prawdopodobnej jak ta, którą ustalił sąd. W rozpoznawanej sprawie wymogi te nie zostały spełnione. Podnosząc zarzuty dotyczące stanu faktycznego skarżący nie odwołał się nawet do ustaleń Sądu Okręgowego, ani nie wskazał na żadne uchybienia, które prowadziłyby do wniosku o naruszeniu zasad oceny dowodów, o jakich mowa w art. 233 § 1 k.p.c. Co więcej, powód w ogóle nie zakwestionował wiarygodności świadków ani osób przesłuchanych w charakterze przedstawicieli pozwanej, których zeznania stały się podstawą poczynienia ustaleń faktycznych, podobnie jak nie podważał mocy dowodowej zebranych w sprawie dokumentów. Zarzuty skarżącego sprowadzają się do przedstawienia własnej wersji stanu faktycznego, co musi zostać potraktowane jako polemika ze stanowiskiem Sądu, która nie rodzi skutku w postaci podważenia podstawy faktycznej orzeczenia.

Zgodzić się też trzeba z Sądem Okręgowym, że powód nie wykazał okoliczności faktycznych, na których opierał swe żądania. Wprawdzie w piśmie z 23 stycznia 2017r. zgłosił on wnioski dowodowe, jednak nastąpiło to po upływie wyznaczonego terminu, którym zakończył swój bieg w dniu 9 stycznia 2017r. Spóźnienie to, zgodnie z zastrzeżonym rygorem, uprawniało Sąd do oddalenia wniosków jako spóźnionych, stosownie do art.217 § 2 k.p.c. Jednocześnie nie zachodziły wskazane w tym przepisie okoliczności, uzasadniające dopuszczenie dowodu spóźnionego. Powód nie uprawdopodobnił, że nie zgłosił tych wniosków we właściwym czasie bez swojej winy, a z uwagi na charakter wniosków (min. dopuszczenie dowodu z zeznań świadków) ich uwzględnienie spowodowałoby zwłokę w rozpoznaniu sprawy, ponadto w sprawie nie wystąpiły żadne wyjątkowe okoliczności, które przemawiałyby za uwzględnieniem wniosku mimo złożenia go po terminie.

Niezasadne są zarzuty powoda odnoszące się do ważności umocowania udzielonego pełnomocnikowi procesowemu. Po pierwsze, skuteczność tej czynności nie jest w żadnym wypadku uzależniona od uiszczenia opłaty skarbowej, której brak może ewentualnie narazić osoby odpowiedzialne za taki stan rzeczy na sankcje związane z uchybieniem obowiązkowi podatkowemu. Po wtóre, dokument pełnomocnictwa został opatrzony podpisami dwóch członków zarządu, tj. U. R. i S. B., co jest zgodne z regulacją zawartą w art.21 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali. Przepis ten przewiduje, że gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie. Oznacza to, że do złożenia oświadczenia woli w imieniu wspólnoty mieszkaniowej konieczne jest współdziałania co najmniej dwóch, a nie wszystkich członków zarządu, jeśli w skład tego ciała wchodzi więcej niż dwie osoby. Żadne zgromadzone w sprawie dowody nie pozwalają przy tym na przyjęcie, że wyżej wymienieni nie pełnią już funkcji członków zarządu pozwanej lub by funkcji tej nie pełnili w chwili udzielenia pełnomocnictwa.

Podsumowując - wobec braku innych zarzutów naruszenia prawa procesowego, którymi to zarzutami sąd odwoławczy jest związany (uchwała 7 sędziów SN z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07 - zasada prawna), Sąd Apelacyjny nie oceniał ponownie zgromadzonych w sprawie dowodów, poprzestając na ich ocenie dokonanej przez Sąd Okręgowy. Uwzględniając jej wyniki oraz mając na uwadze niezasadność podnoszonych zarzutów procesowych Sąd Apelacyjny zaakceptował te ustalenia i bez zbędnego powtarzania uczynił własnymi, z tym jedynie sprostowaniem, że uchwałę nr (...) podjęto w dniu 22 czerwca 2016r., a nie w dniu 19 maja 2016r., jak wskazał w motywach orzeczenia Sąd Okręgowy. Podanie innej daty podjęcia

uchwały, wobec prawidłowego jej oznaczenia w sentencji wyroku, stanowi oczywistą omyłkę, pozostającą bez wpływu na treść orzeczenia.

W tak ustalonym stanie faktycznym należy podzielić stanowisko Sądu Okręgowego o braku przesłanek wymienionych w art. 25 ust. 1 u.w.l., uzasadniających uchylenie zaskarżonych uchwał. Przepis ten przewiduje, 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. Należy przy tym podkreślić, że z mocy art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c. to powód miał obowiązek podać przyczyny, dla których zaskarżone uchwały w jego ocenie podlegały uchyleniu, a zatem wskazać, że zachodzą wszystkie lub niektóre przesłanki z art. 25 ust. 1 u.w.l. i przyczyny te udowodnić (zob. wyrok SA w Łodzi z 7 listopada 2017r., I ACa 340/17).

Powód upatrywał podstaw uchylenia zaskarżonych uchwał w naruszeniu zasad dotyczących głosowania, naruszeniu zasad prawidłowej gospodarki poprzez rozwiązanie umowy z dotychczasowym zarządcą, co wiązało się z koniecznością zapłaty kary umownej i powierzeniem zarządu innemu podmiotowi bez sprawdzenia innych ofert na rynku, a także w naruszeniu swych interesów jako członka wspólnoty.

Odnosząc się do kwestii prawidłowości głosowania na należy wskazać, że powszechnie akceptowany jest pogląd, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały właścicieli lokali tylko wtedy, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak min. wyroki SA: w Szczecinie z dnia 21 maja 2015r., I ACa 85/15 i z dnia 30 czerwca 2015r., I ACa 209/15, w Warszawie z 23 czerwca 2015r., VI ACa 1157/14).

W rozpoznawanej sprawie ustalono, że procedowanie uchwał rozpoczęto na wniosek uprawnionej liczby członków Wspólnoty, którym przysługiwało łącznie nie mniej niż 10% udziałów w nieruchomości wspólnej i że w zbieraniu podpisów brali udział członkowie zarządu pozwanej U. R. i S. B. oraz jedna osoba nieuprawniona, która jednakże udała się wyłącznie do dwóch innych członków Wspólnoty. Nie można bowiem zgodzić się z poglądem powoda o tym, że członkowie zarządu pozwanej byli osobami nieuprawnionymi do zbierania głosów już chociażby z tej przyczyny, że art.23 ust.1 u.w.l., regulujący głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów, wyraźnie wskazuje na kompetencje zarządu wspólnoty w tej materii (zob. E.Bończak - Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz, WK 2016, uwagi do art.23). Niezależnie od tego zbieranie głosów przez niewłaściwe osoby nie zostało uznane za wystarczającą przesłankę uchylenia uchwały, w tym celu trzeba jeszcze wykazać, że miało to lub mogło mieć wpływ na treść uchwały {tamże). Powód okoliczności tego rodzaju nie wykazał.

Oczywiście zasadny jest pogląd przywołany przez powoda w apelacji, że podejmowanie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów z ograniczeniem się do właścicieli oddających pozytywny głos nie może zostać uznane za uchwałę podjętą przez ogół właścicieli (tak SN w wyroku z 26 września 2014r., IV CSK 727/13). Niezapewnienie zaś wszystkim właścicielom udziału w głosowaniu nad uchwałą narusza art.23 ust.1 i 2 u.w.l. w związku z art.6 zd.1 u.w.l. oraz art.27 u.w.l. Określony w ustawie sposób indywidualnego zbierania podpisów oznacza natomiast, że niezbędne jest aby zarząd przedstawił właścicielowi na piśmie projekt uchwały, a następnie odebrał od każdego właściciela lokalu jego głos ze wskazaniem, czy był on za czy przeciw, czy też wstrzymał się od głosu. Tylko w razie wykazania przez wspólnotę, że nie było możliwe odebranie głosów od wszystkich uprawnionych do głosowania, uprawniony byłby wniosek, że uchwałę podjął ogół właścicieli (zob. wyrok SA w Krakowie z 8 kwietnia 2016r., I ACa 135/15). Choć w rozpoznawanej sprawie nie wszyscy właściciele będący członkami pozwanej Wspólnoty wzięli udział w głosowaniach nad uchwałami, Sąd Apelacyjny uznał, że pozwana wykazała podejmowanie starań w celu uzyskania wszystkich podpisów, a ich brak nie był wynikiem celowego działania czy też zaniedbań, lecz przeszkód o charakterze od pozwanej niezależnym (nieobecność w domu niektórych członków, odmowa złożenia podpisu). Wniosek taki wypływał ze zgromadzonych dowodów, których wiarygodności powód w apelacji nie podważał. Ze zgromadzonych dowodów wynikało również, że członkowie Wspólnoty znali treść procedowanych uchwał i wiedzieli nad czym głosują. Do list uprawnionych do głosowania dołączono bowiem pisma zawierające projekty uchwały, z którymi głosujący się zapoznawali, a osoby zbierające głosy udzielały także wyjaśnień i odpowiadały na pytania zadawane przez członków

składających podpisy w ramach aktu głosowania. Członkowie Wspólnoty zostali także poinformowani o wynikach głosowania. Z żadnego dowodu nie wynika natomiast by nie mieli oni sposobności zapoznania się z treścią uchwał, których głosowanie dotyczyło, co pozostaje w sprzeczności z zarzutami formułowanymi przez powoda.

Powód podnosił także zarzuty odnoszące się do osób, które uczestniczyły w głosowaniu - zarzucał, że nie były one znane zbierającym podpisy, którzy nie ustalili ich tożsamości, że w rubryce dotyczącej Z. J., która nie żyła w dacie głosowania, podpis złożyła inna osoba, o której nie wiadomo czy była do tego uprawniona, a nadto że nie udowodniono prawidłowości głosowania w przypadku osób będących współwłaścicielami poszczególnych lokali.

O ile bez wątplenia głos zamieszczony w rubryce przeznaczonej dla Z. J. nie może zostać uwzględniony ponieważ istotnie nie wiadomo czy osoba biorąca udział

w głosowaniach była do tego uprawniona w świetle przepisów ustawy o własności lokali, to wadliwość ta pozostała bez wpływu na wynik głosowań, a to z uwagi na wysokość udziału

w nieruchomości wspólnej związanej z tym lokalem ((...), k.76). Pozostałe zarzuty nie zostały natomiast wykazane.

Po pierwsze, powód nie udowodnił ani jednego przypadku, by w głosowaniu wzięła udział osoba do tego nieuprawniona, to jest taka, która nie widniała na przedłożonej liście członków Wspólnoty, a mimo to, bez należytego umocowania, umieściła na tej liście swój podpis. Po wtóre, faktem jest, że współuprawnionym do lokalu (małżonkom, współwłaścicielom) przysługuje jeden głos i że wynikające z niego prawo głosu może być wykonywane niepodzielnie, współuprawnieni powinni zaś zajmować jednolite stanowisko w kwestii będącej przedmiotem uchwały, a w razie braku zgody zwrócić się

o wydanie odpowiedniego rozstrzygnięcia przez sąd. Powód nie wykazał jednak, ani nawet nie twierdził, że członkowie Wspólnoty, którym własność lokalu przysługiwała na zasadzie wspólności majątkowej (współwłasności), uczestniczyli w głosowaniu bez zgody pozostałych uprawnionych, innymi słowy, że oddany przez nich głos nie był przejawem woli wszystkich uprawnionych, a został oddany bez zgody czy wręcz przy sprzeciwie współuprawnionych. Na marginesie jedynie należy zauważyć, że zarzutów takich powód nie zawarł w pozwie, ani nie formułował w toku postępowania przed Sądem Okręgowym, a przedstawił je już po wniesieniu apelacji, co jednak pozostawało o tyle bez znaczenia, że sąd odwoławczy nie jest związany zarzutami naruszenia prawa materialnego i bada z urzędu prawidłowość jego zastosowania, a tym samym skarżący w tym zakresie nie jest ograniczony terminem do wniesienia apelacji.

Sąd Apelacyjny doszedł też do przekonania, że żadna z zaskarżonych uchwał nie narusza zasad prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną, co należy odnieść do uchwał

o powierzeniu zarządu E. J. oraz rozwiązaniu umowy z dotychczasowym zarządcą w trybie natychmiastowym, z czym wiązała się konieczność uiszczenia kary umownej

w wysokości 5.000 zł. Podkreślenia wymaga, że w okresie pierwszych dwóch miesięcy obowiązywania umowy z nowym zarządcą Wspólnota uiszczała wynagrodzenie za zarządzanie nieruchomością wspólną w wysokości 1zł, natomiast kara umowna i tak była niższa niż wynagrodzenie należne poprzedniemu zarządcy za ten okres (7.400zł). Powód, choć kwestionował stawkę wynagrodzenia i podnosił, że nie zbadano możliwości rynkowych w zakresie kosztów zarządu, nie udowodnił by obowiązujące stawki rynkowe były niższe od tych, jakie zastosowano w umowie z E. J.. Godzi się też zauważyć, że nowa stawka wyniosła 0,50zł za m⁽²⁾ (k.291) powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych, podczas gdy stawka przewidziana w umowie z poprzednim zarządcą była wyższa i wynosiła 0,60zł za m⁽²⁾ (k.8 akt I C 188/16). Ostatecznie zatem nie można zasadnie twierdzić, że na skutek podjęcia zaskarżonych uchwał finanse Wspólnoty uległy uszczupleniu, a dodatkowo należy mieć na uwadze, że zmiana zarządcy została przesądzona w uchwale nr (...)

z 19 maja 2016r., której nie kwestionowano na drodze sądowej. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika przy tym, że członkowie Wspólnoty są zadowoleni ze sposobu, w jaki nowy zarządca wykonuje swe obowiązki.

Żadna z uchwał nie narusza też interesów powoda jako członka wspólnoty. Co do samego faktu odwołania go z powierzonej uprzednio funkcji członka zarządu, podzielić trzeba stanowisko Sądu Okręgowego o tym, że pozwana zachowuje pełną swobodę

w kształtowaniu składu osobowego swego organu, z czym każdy jego członek powinien się liczyć i co powinien mieć na uwadze. Podobnie rzecz się ma w odniesieniu do pozostałych uchwał - powód nie został pozbawiony żadnych uprawnień związanych z członkostwem we wspólnocie, które zresztą, w ocenie Sądu Apelacyjnego, w kontekście wszystkich zaskarżonych uchwał znajdują ściśle majątkowe odzwierciedlenie. Co się natomiast tyczy zarzutu, że przy ponownym głosowaniu zaskarżone uchwały nie uzyskały wymaganego poparcia to jest on bezprzedmiotowy. O tym, czy wystąpiły przesłanki do uchylecia uchwały nie mogą decydować okoliczności nie związane bezpośrednio z samą uchwałą, a w szczególności brak swoistego potwierdzenia, udzielanego w powtórny głosowaniu.

Z podanych wyżej przyczyn Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art.385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na mocy art.98 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 (tekst jedn. Dz.U. z 2018r., poz.265).

SSA Aleksandra Janas SSA Irena Piotrowska SSA Olga GornowiczOwczarek