

Sygn. akt I ACa 234/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Dorota Ochalska - Gola
Sędziowie:	SA Anna Beniak SO del. Krystyna Golinowska (spraw.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 18 lipca 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. P.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ż.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku

z dnia 5 grudnia 2012r. sygn. akt I C 2466/11

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 234/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Płocku

oddalił powództwo M. P. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w Ż. o uchylenie: uchwał zebrania właścicieli lokali wspólnoty z dnia 20 października 2011 r.: o odwołaniu z funkcji członka zarządu wspólnoty M. P. oraz E. K. i powołaniu jako członków zarządu E. K., K. N. oraz D. O. oraz uchwały dokonującej wyboru jako wykonawcy centralnego ogrzewania w budynku przy ul. (...) w Ż. przedsiębiorcy Usługi (...).

Sąd Okręgowy ustalił, że powód M. P. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ulicy (...) w Ż.. Od około 2000 r. pełnił funkcję członka zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej.

W dniu 29 lipca 2004 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w Ż. przy ulicy (...), reprezentowana przez zarząd zawarła z (...)z siedzibą w Ż. umowę o zarządzanie nieruchomością wspólną. Przedmiotem umowy jest świadczenie usług w zakresie zarządzania i administrowania nieruchomością należącą do wspólnoty, w tym wykonywanie bieżących konserwacji i bieżących napraw nieruchomości wspólnej. Uzgodniono, że wszelkie remonty w ramach wspólnoty będą dokonywane na podstawie zatwierdzonego rocznego planu gospodarczego lub na podstawie uchwały podjętej w trakcie roku przez właścicieli lokali. Natomiast wyboru firm dokonujących remontów objętych planem dokonuje Komisja składająca się z członków zarządu Wspólnoty i zarządcy. W zależności od szacunkowego kosztorysu wyłonienie firmy remontowej odbywać się powinno w drodze przetargu lub konkursu ofert.

W dniu 20 października 2011 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali wspólnoty. Żaden z właścicieli nie został pisemnie zawiadomiony o tym, że takie zebranie będzie miało miejsce. Decyzja o zwołaniu zebrania została podjęta w trybie pilnym przez pracownika zarządcy oraz członka zarządu E. K.. Członkowie wspólnoty zostali powiadomieni o zebraniu poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń. W zebraniu nie uczestniczyło dwóch właścicieli lokali - F. R. i Z. B., którzy nie byli powiadomieni o zebraniu. Na zebraniu tym, zostały podjęte dwie uchwały, pierwsza, na mocy której odwołano zarząd wspólnoty w składzie: M. P. i E. K. oraz powołano nowy zarząd wspólnoty w składzie: E. K., K. N. i D. O. oraz druga, na mocy której wybrano na wykonawcę instalacji centralnego ogrzewania przedsiębiorcę (...)z siedzibą w Ż..

Zarząd Wspólnoty już wcześniej podejmował rozmowy z firmą R. K.dotyczące wykonania instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym wspólnoty. Do ostatecznego wyboru oferty tej firmy doszło dopiero na zebraniu właścicieli w dniu 20 października 2011 r. po przeanalizowaniu pozostałych ofert. Członkowie wspólnoty są zadowoleni z wyboru wykonawcy firmy, która dokonała wykonania instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania. Nie byli natomiast zadowoleni ze sposobu sprawowania zarządu przez M. P..

Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę powództwa stanowi art. 25 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 z zm. – dalej powoływanej jako „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. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Stosownie do art. 23 ust. 1 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, uchwała może być także wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. W myśl ust. 2 cytowanego przepisu uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Według art. 32 u.w.l. o zebraniu właścicieli zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany.

Skuteczność powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest uzależniona od wykazania jednej z przesłanek określonych w art. 25 u.w.l. Ustosunkowując się do zasadniczego zarzutu powoda, tj. naruszenia art. 32 u.w.l., Sąd I instancji podzielił utrwalony w judykaturze pogląd, iż zebranie właścicieli lokali może podejmować uchwały również w sprawach, które nie zostały ujęte w porządku obrad ustalonym przez zarząd czy zarządcę (tak wyrok SN z 29 września 2010 r., V CSK 52/10, OSNC 2011, nr 4, poz. 48). Wskazał, że przepisy ustawy o własności lokali charakteryzuje brak rygoryzmu co do reguł dotyczących zwoływania zebrania właścicieli lokali i obradowania na takim zebraniu. *Lege non distinguente* należy zatem przyjąć, że zebranie właścicieli lokali może podejmować uchwały również w sprawach, które - jak w niniejszej sprawie - nie zostały ujęte w porządku obrad ustalonym przez zarząd. Zarzuty formalne mogą więc stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucona

wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Z tego punktu widzenia istotne jest, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą. W uzasadnieniu wyroku z dnia 8 lipca 2004 r., sygn. akt IV CK 543/03, Sąd Najwyższy wskazał, że uprawnienie do zbierania głosów ma tylko zarząd, jednak podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd tylko wówczas, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. W tym samym orzeczeniu Sąd Najwyższy uznał także, że niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów nie ma wpływu na skuteczność uchwały, która zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesadzającego o uzyskaniu większości.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy stwierdził, że w myśl art. 20 ust. 2 u.w.l. zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach lub odwołani. Przepis w żaden sposób nie ogranicza swobody właścicieli lokali w tej kwestii, nie wymaga nawet podania przyczyn odwołania członka zarządu. Uprawnienie do odwołania zarządu, jak też powołania nowego zarządu nie jest ograniczone żadnymi wymogami. W ocenie Sądu Zebranie Właścicieli lokali było zatem władne podjąć uchwałę w kwestii zmiany zarządu strony pozwanej. Niewątpliwie też uzyskano wymaganą większość do podjęcia zaskarżonej uchwały.

We wspólnotach mieszkaniowych uchwały zapadają większością bezwzględną. Zatem, za podjęciem uchwały wspólnoty opowiedzieć się muszą właściciele reprezentujący więcej niż 50% udziałów we współwłasności. Jeżeli uchwała uzyskała większość, to właściciel, który skarży ją z powodów formalnych powinien wykazać, że uchybienia formalne miały rzeczywisty wpływ na podjęcie uchwały lub jej treść. Powinien zatem wykazać, że jest co najmniej wysoce prawdopodobne, że część osób, która przegłosowała uchwałę głosowałaby inaczej, gdyby dochowano warunków formalnych. Powód takiego dowodu nie przeprowadził. W świetle powyższego zarzuty powoda dotyczące naruszenia art. 32 u.w.l. trzeba uznać za niezasługujące na uwzględnienie.

Także pozostałe podniesione przez powoda zarzuty nie mogą skutkować uchyleniem zaskarżonej uchwały. Zarzut, iż głosowanie powinno odbywać się "jeden właściciel jeden głos" nie może zostać uznany za trafny. Wprawdzie za podjęciem uchwały głosowało 3 właścicieli, a przeciw był jeden, zaś na zebraniu nie byli obecni dwaj właściciele. Jednakże twierdzenia powoda, że gdyby na zebraniu obecni byli wszyscy właściciele, głosów za podjęciem mogłoby być tyle samo, co głosów przeciw pozostały nieudowodnione, a to na powodzie w tym zakresie spoczywał ciężar dowodu. Ponadto nie została wykazana przesłanka do głosowania według zasady, jeden właściciel, jeden głos" wynikająca z art. 23 ust. 2a u.w.l.

Za chybiony Sąd Okręgowy uznał zarzut, że w skład zarządu jest wadliwy, gdyż wybrana do jego składu K. N. nie jest właścicielem wspólnoty ani licencjonowanym zarządcą. Wskazał, że w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 r. wypowiedziany został pogląd, że do zarządu może zostać wybrana osoba, która nie jest ani właścicielem mieszkania we wspólnocie, ani też nie posiada licencji zawodowej zarządcy.

Wreszcie Sąd I instancji nie znalazł podstaw do podzielenia zarzutu, że zaskarżona uchwała godzi w zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością. Wskazał, że powód będąc członkiem zarządu dopuścił się zaległości w należnych wspólnocie zaliczkach na zarząd, co narusza interes ekonomiczny wspólnoty.

Odnośnie uchwały dotyczącej wyboru firmy wykonującej instalację c.o., Sąd Okręgowy za niesłuszny uznał zarzut powoda, że wybór wykonawcy powinien zostać dokonany jedynie w oparciu o kryterium najniższej ceny, albowiem nie było to jedyne kryterium, które Wspólnota brała pod uwagę. Powód powołując się na tę okoliczność nie przedstawił żadnych dowodów świadczących o tym, że Wspólnota wskazała takie kryterium jako wyłączone w wyborze wykonawcy. Wyboru firmy, która miała wykonać wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania dokonano w oparciu o szczegółową analizę złożonych ofert z uwzględnieniem postanowień ze spotkania w dniu 28 sierpnia 2011 r. na którym członkowie Wspólnoty zdecydowali, że instalacja zostanie wykonana w systemie miedzianym zgodnie z warunkami technicznymi nr(...)wydanymi dnia 24 maja 2011 r. przez (...) sp. z o.o.

Wspólnota Mieszkaniowa nie przyjęła oferty firmy (...), gdyż uznano, iż oferta złożona przez tę firmę jest niekompletna i niedostosowana do założeń projektowych. Złożona oferta zawierała jedynie cenę robocizny. Załączono do niej fakturę proforma z materiałami podstawowymi bez materiałów pomocniczych, które niezbędne były do wykonania instalacji. Ponadto oferta tej firmy przedstawiona była tylko na system plastikowy, zaś firma nie była w stanie przedstawić oferty na system miedziany.

Analizie podlegała też oferta firmy (...)lecz jej firma zawierała tylko określenie ceny i terminu wykonania instalacji, bez określenia materiału wykonania, co uniemożliwiało jej przyjęcie.

W tych warunkach zakwestionowaną uchwałą nr (...)przyjęto ofertę firmy(...)Wybrany Wykonawca jako jedyny przedstawił odzwierciedlający w pełni założenia projektowe kosztorys wykonany wg norm KNR zawierający wszelkie pozycje konieczne do wykonania całości instalacji. Ponadto dysponował jako jedyny co najmniej 2-letnią udokumentowaną praktyką zawodową na budowach na nieruchomościach wpisanych do rejestru zabytków. W świetle powyższego zarzut powoda, że pozwana Wspólnota zobowiązana była do wyboru najkorzystniejszej oferty i że oferta najtańsza jest ofertą najkorzystniejszą jest nieuzasadniony. Powód stawiając taki zarzut nie poparł go żadnymi dowodami, że to pozwana wskazała takie kryterium - najniższa cena - mające stanowić o wyborze wykonawcy instalacji.

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją w całości powód, wnosząc o jego zmianę i uchylenie zaskarżonych uchwał oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Skarżący zarzucił zaskarżonemu wyrokowi naruszenie następujących przepisów:

1. art. 232 k.p.c. poprzez uznanie, że powód nie udowodnił zaistnienia w

trakcie głosowania nad zaskarżonymi uchwałami przesłanki do głosowania „jeden właściciel jeden głos”, podczas gdy okoliczność ta wynikała z wielkości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom,

2. art. 32 ust. 1 i 2 u.w.l. w zw. z art. 6 k.c. poprzez uznanie, że na

powodzie spoczywał obowiązek udowodnienia, że wynik głosowania nad zaskarżonymi uchwałami byłby odmienny, gdyby nie głosowano wielkością udziałów, podczas gdy skarżącego obciążał jedynie dowód, że odmienny wynik głosowania byłby możliwy,

3. art. 233 § 1 w zw. z art. 227 k.p.c. przez brak wszechstronnego

rozważenia materiału dowodowego i dokonanie jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału tj. dowodów na okoliczność działań powoda w charakterze członka zarządu Wspólnoty i w konsekwencji nieustalenie, czy działalność powoda była zgodna z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną i interesem właścicieli oraz projektu umowy o wykonanie instalacji centralnego ogrzewania i korespondencji mailowej pracownika zarządcy z powodem,

4. art. 233 k.p.c. przez wyprowadzenie wniosku, że zaległość powoda w

należnościach związanych z własnością lokalu była podstawą podjęcia uchwały o jego odwołaniu z funkcji członka zarządu, podczas gdy okoliczność zadłużenia nie jest w żaden sposób związana z jakością jego działań w tym charakterze, a także wniosku, że właściciele lokali zostali zawiadomieni o zebraniu w dniu 20 października 2011 r. przez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń, podczas gdy z zeznań H. K. i treści odpowiedzi na pozew wynika, że o zebraniu poinformowano tylko tych właścicieli, z którymi udało się nawiązać kontakt,

5. art. 231 k.p.c. poprzez wysnucie wniosku, z ustalonego faktu,

negatywnego stosunku niektórych mieszkańców do działań powoda w charakterze członka zarządu, iż wykonywał on tę funkcję w sposób niezgodny z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną oraz interesem właścicieli lokali, co w konsekwencji spowodowało uznanie, że podjęta uchwała o odwołaniu powoda z tej funkcji nie zasługiwała na uchylene.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Odnosząc się do całego spektrum zarzutów związanych z naruszeniem prawa procesowego na wstępie stwierdzić należy, że niesporna jest okoliczność, że przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał doszło do naruszenia art. 32 u.w.l., zgodnie z którym o zebraniu właścicieli zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania, zaś w zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. Nie budzi bowiem wątpliwości, że żaden z właścicieli nie został pisemnie zawiadomiony o tym, że takie zebranie będzie miało miejsce, gdyż jak przyjął Sąd I instancji zostało ono zwołane w trybie pilnym. Zarzut powoda zgłoszony w apelacji sprowadza się do zakwestionowania ustalenia sądu, że zawiadomienie o zebraniu zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń w budynku wspólnoty. Trafnie wskazuje apelujący, że powyższe ustalenie koliduje z treścią odpowiedzi na pozew, w której stwierdzono, że o zebraniu w dniu 20 października 2011 r. zawiadomieni zostali ci mieszkańcy, z którymi możliwy był kontakt tego dnia (odpowiedź na pozew k. 53). Istotnie rozbieżność między powyższym oświadczeniem a zeznaniami obecnych członków zarządu w osobach D. O. (k. 145) oraz E. K. (k. 145) przesłuchanych w charakterze strony pozwanej nie została wyjaśniona, jednak z przyczyn wyżej wskazanych ma ona drugorzędne znaczenie. Decydujące znaczenie ma bowiem prawidłowo ustalona przez Sąd Okręgowy okoliczność, że przy zwoływaniu zebrania właścicieli w dniu 20 października 2011 r. doszło do naruszenia art. 32 u.w.l. Fakt ten, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy nie jest jednak równoznaczny z zasadnością powództwa zgłoszonego w trybie art. 25 ust. 1u.w.l.

Sąd Najwyższy wielokrotnie wypowiadał się w przedmiocie wadliwości w dokonywaniu zawiadomień o zebraniu właścicieli, w powiązaniu z podstawami zaskarżenia uchwał na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. W wyroku z dnia 16 października 2002 r., IV KKN 1351/00 Sąd Najwyższy stwierdził, że nieuzasadnione jest wyprowadzanie z naruszenia art. 32 u.w.l. bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały, gdyż ustawodawca w art. 25 ust. 1 u.w.l. odniósł naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie. Tylko więc wykazanie, że nieobecność właściciela lokalu mogła mieć wpływ na treść uchwały, może skutkować jej uchyleniem. Z kolei, w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03 Sąd Najwyższy podkreślił, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. To stanowisko było kontynuowane w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06, aż do konkluzji, że decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Sąd Apelacyjny podziela powyższy kierunek wykładni.

Kolejnym zarzutem apelacji stało się zakwestionowanie zakresu ciężaru dowodowego po stronie powoda, co do możliwości wpływu uchybień proceduralnych w zakresie zwołania zebrania właścicieli na wynik głosowania. Poza sporem pozostaje okoliczność, że zaskarżone uchwały zapadły większością głosów pod nieobecność 2 właścicieli lokali. Powód sformułował przy tym tezę, że skoro za podjęciem uchwał zagłosowały 3 osoby, w tym przedstawiciel gminy, a przeciw była 1, to wzięcie udziału w głosowaniu przez pozostałych 2 właścicieli, wynik głosowania mógłby być inny, przy głosowaniu według zasady „jeden właściciel – jeden głos”. Zdaniem skarżącego Sąd I instancji błędnie uznał, że spoczywał na nim obowiązek udowodnienia, iż wynik głosowania nad zaskarżonymi uchwałami byłby odmienny, gdyby nie głosowano wielkością udziałów, podczas gdy skarżącego obciążał jedynie dowód, że odmienny wynik głosowania byłby możliwy. Zarzut powyższy nie jest trafny.

W rozpoznawanej sprawie powód nie wykazał wpływu uchybień w zawiadomieniu właścicieli lokali o zebraniu, na treść podjętych uchwał. Ograniczył się w istocie do wskazania, że skoro mogło głosować 6 osób, a głosowały 4, to hipotetycznie istniała możliwość innego wyniku głosowania. Taka konstatacja nie może być uznana za dostateczną w

świetle art. 25 ust. 1 u.w.l., gdyż prowadziłyby do wniosku, że naruszenie art. 32 u.w.l. w każdym przypadku wpływa na treść uchwały. W istocie chodzi zaś o wskazanie takich okoliczności faktycznych związanych z danym uchybieniem, które rzeczywiście mogły, w normalnym biegu rzeczy, wpłynąć na treść uchwały (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2011 r., IV CSK 664/10). Temu obowiązkowi powód nie sprostał. W szczególności nie wykazał, że w ogóle mogło dojść do odstąpienia od zasady głosowania udziałami (art. 23 ust. 2 u.w.l.). Podstawową zasadą stosowaną przy podejmowaniu uchwał przez współwłaścicieli nieruchomości oraz ustalaniu większości warunkującej przegłosowanie uchwały jest przyjęta zarówno w art. 204 k.c., jak i w art. 23 ust. 2 u.w.l. zasada, zgodnie z którą większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów. Celem tej zasady jest zachowanie proporcji między wpływem poszczególnych współwłaścicieli na podejmowanie decyzji dotyczących nieruchomości wspólnej a wielkością ich udziałów w nieruchomości, co zapewnia udział współwłaścicieli w decydowaniu o nieruchomości wspólnej stosownie do wielkości posiadanych przez nich udziałów i w optymalny sposób realizuje ochronę własności. W celu zapewnienia realnego wpływu na zarząd nieruchomością wspólną także właścicielom nie posiadającym większości udziałów, ustawodawca dopuścił w art. 23 ust. 2 i 2a możliwość odstąpienia od tej zasady i przyjęcia, że w określonej sprawie na każdego współwłaściciela przypada jeden głos.

Zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l. głosowanie w określonej sprawie według zasady „jeden właściciel - jeden głos” może zostać wprowadzona uchwałą wspólnoty podjętą większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Z kolei art. 23 ust. 2a u.w.l. przewiduje, że jeżeli suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 albo większość udziałów należy do jednego właściciela bądź gdy obydwie te warunki spełnione są łącznie, głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. W realiach sprawy jest niesporne, że udziały powoda oraz nieobecnych członków wspólnoty w osobach F. R. i Z. B. nie stanowią łącznie 1/5 udziałów. Ponadto, jak trafnie zauważył Sąd I instancji, powód nawet nie uprawdopodobnił, że stanowisko wskazanych członków wspólnoty co do treści uchwał podjętych w dniu 20 października 2011 r. było zgodne z jego stanowiskiem.

Przechodząc do oceny treści uchwał, których uchylecia domagał się skarżący, w płaszczyźnie przesłanek zaskarżenia uchwały w trybie art. 25 ust. 1 u.w.l., stwierdzić należy, że niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami Kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Kwestia zarzutów formalnych dotyczących trybu podejmowania przedmiotowych uchwał została omówiona wyżej. Drugą przesłanką zaskarżenia uchwały jest niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali, tj. umową określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną (art. 18 u.w.l.). O naruszeniu przez uchwałę interesów właściciela lokalu lub naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną można mówić jeżeli uchwała jest z osobistego lub gospodarczego punktu widzenia dla skarżącego niekorzystna, ewentualnie ma na celu pokrzywdzenie członka wspólnoty.

Wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości (art. 6 u.w.l.). Sprawami wspólnoty kieruje zarząd. Zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili odwołani (art. 20 u.w.l.). W świetle art. 20 ust. 1 u.w.l. członkiem zarządu wspólnoty może być osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali należących do wspólnoty lub spoza nich. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 96/11, wynikający z art. 184 ust. 2 ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651) wymóg posiadania licencji zarządcy nie dotyczy członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej wybranego spoza grona właścicieli lokali. Podzielając powyższy pogląd za chybiony uznaje zarzut merytoryczny podniesiony w stosunku do uchwały o powołaniu członków nowego zarządu w odniesieniu do K. N..

Szereg zarzutów podniesionych w apelacji dotyczyło zaniechania dokonania przez Sąd oceny działania powoda jako członka zarządu. Odnosząc się do tego zarzutu przede wszystkim wymaga podkreślenia, że żadnemu członkowi zarządu nie przysługuje podmiotowe prawo do bycia członkiem zarządu. Jego status wynika wyłącznie z sytuacji faktycznej ukształtowanej wolą większości wyrażoną w uchwale. Z przywołanych względów dokonywanie szczegółowej oceny działań skarżącego jako członka zarządu jest niecelowe. Prawo decydowania przez właściciela nieruchomości w kwestiach związanych ze sposobem zarządzania nieruchomością, w tym wybór członków zarządu na podstawie art. 20 u.w.l., należy do podstawowych atrybutów prawa własności. Pamiętać należy, że nawet w wypadku dokonania

przez Sąd pozytywnej oceny działań określonego członka zarządu w aspekcie spełniania przez nią wymogu należytego kierowania sprawami wspólnoty, członkowie wspólnoty mają w każdym czasie prawo do wyeliminowania takiej osoby z grona członków zarządu, zaś uchwała w tym przedmiocie nie wymaga jakiegokolwiek uzasadnienia. Wreszcie skarżący nie przeprowadził dowodu wykazującego, że wykluczenie go ze składu zarządu pozwanej wspólnoty godzi w jej interes ekonomiczny. Nie można też upatrywać naruszenia interesu samego powoda jako członka wspólnoty w odmowie dania mu satysfakcji z przynależności do organu wspólnoty. Drugorzędne znaczenie ma przy tym istnienie zaległości powoda w uiszczaniu na rzecz wspólnoty ustalonych świadczeń z tytułu zaliczek na zarząd, jednak nie może umknąć z pola widzenia okoliczność, że w wypadku zaległości z tego tytułu zarząd może i powinien podejmować stosowne czynności prawne w celu zaspokojenia należnych wspólnocie świadczeń, co może być utrudnione, gdy podmiot zobowiązany jest członkiem zarządu.

Ostatnim z merytorycznych zarzutów podniesionych przez skarżącego jest wadliwość uchwały nr 8/2011o wyborze wykonawcy instalacji centralnego ogrzewania. W tym zakresie należy zaaprobować ustalenia i wnioski Sądu Okręgowego co do braku podstaw do przyjęcia, że powyższa uchwała jest niezgodna z zasadami prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną. Z ustalonego prawidłowo stanu faktycznego wynika, że w dacie głosowania uchwały firmy wskazane przez powoda nie przedstawiły kompletnych ofert, zgodnych z przyjętymi warunkami technicznymi wydanymi przez (...) Sp. z o.o. W tych warunkach okoliczność, że przedstawione oferty, niekompletne bądź co do kosztów materiałów, bądź robocizny, wskazywały niższe koszty inwestycji aniżeli zaproponowane przez firmę R. K. nie mogła doprowadzić do ich przyjęcia, gdyż w istocie ostateczny koszt inwestycji byłby nieznany, na pewno jednak wyższy od wskazanego w ofertach, gdyż oczywiste jest, że instalacja miedziana jest droższa niż plastikowa. Brak jest przy tym podstaw, aby zakwestionować prawidłowość ustalenia Sądu I instancji, że w dacie podejmowania uchwały złożona była oferta R. K. oparta o kompletny, spełniający wszystkie założenia projektowe kosztorys obejmujący wykonanie całości instalacji z dnia 18 października 2011 r. (k. 107 – 114). Twierdzenie powoda o antydatowaniu tego dokumentu nie zostało udowodnione. Takiego wniosku nie można wyprowadzić z faktu nieokazania kosztorysu powodowi. Świadczyć to może jedynie o nielojalności pozostałych członków zarządu wobec powoda i istniejącym między nimi konflikcie. Zauważyć należy, że z materiału sprawy wynika jednoznacznie, iż zarząd wspólnoty prowadził uprzednio rozmowy z powyższą firmą, zatem jest zrozumiałe, że już wcześniej powstawały dokumenty związane z wyborem wykonawcy przedmiotowej inwestycji. Przede wszystkim jednak należy zgodzić się z poglądem Sądu Okręgowego, że kryterium najniższej ceny nie musi być decydujące w wyborze wykonawcy. Fakt doświadczenia wykonawcy i jego fachowości, potwierdzonej już jakością wcześniej wykonanych, podobnych inwestycji ma również istotne znaczenie w wyborze wykonawcy. W efekcie wybór wykonawcy instalacji c.o. dokonany kwestionowaną uchwałą nie może być, w realiach sprawy uznany za niekorzystny dla wspólnoty z punktu widzenia gospodarczego. Świadczy o tym również dobra jakość wykonanej już inwestycji, czemu powód nie zaprzeczył.

Z przywołanych względów uznać należało, że ani zarzuty o charakterze formalnym, ani merytorycznym nie mogą doprowadzić do uchylenia uchwał pozwanej wspólnoty objętych pozwem.

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