

Sygn. akt I ACa 1572/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

	<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Anna Cesarz</b>
	<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Anna Beniak</b> <b>del. SSO Dariusz Limiera (spr.)</b>
	Protokolant:	sekr. sądowy P. T.

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2015 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. P., M. P., M. G. i Z. G.**

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji H. P. i M. P.

od wyroku Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 16 czerwca 2014 r. sygn. akt I C 383/13

**oddala apelację.**

**Sygnatura akt I ACa 1572/14**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim oddalił powództwo w sprawie z powództwa H. P., M. P., M. G. i Z. G. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) położonej w P. Tryb. przy ulicy (...) o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujący stan faktyczny:

Postanowieniem z dnia 14 czerwca 2007 r. wydanym w sprawie I Ns 674/94 Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim, dokonując działu spadku po G. S. w zakresie nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim była urzędzona księga wieczysta Kw nr (...) w nieruchomości tej ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem we własności działki gruntu i częściach wspólnych budynku w wysokości (...) i przyznał go na własność H. P. i M. P. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej wraz z udziałem we współwłasności działki gruntu oraz

częściach wspólnych budynku w wysokości (...) części. Pozostałe niewyodrębnione lokale mieszkalne i użytkowe z pomieszczeniami przynależnymi przyznał w 1/2 części małżonkom M. i M. S. (1) na prawach wspólności ustawowej, A. F. i S. S. (1) po 1/4 części.

Postanowieniem z dnia 6 listopada 2008 r. Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim w sprawie II Ca 290/08 zmienił postanowienie z dnia 14 czerwca 2007 r. w ten sposób, że poza lokalem nr (...) przyznanym H. P. i M. P. ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem we własności działki gruntu i częściach wspólnych budynku w wysokości (...) i przyznał go na wyłączną własność D. S., obniżając udziały we współwłasności przyznane M. i M. S. (2), A. F. i S. S. (1) wynoszące (...) do (...).

W późniejszym czasie zostały wyodrębnione kolejne lokale, to jest:

- lokal mieszkalny nr (...) którego właścicielem są M. i M. S. (3) na prawach wspólności majątkowej z udziałem we własności działki gruntu i częściach wspólnych budynku w wysokości (...) - dla lokalu jest urządzona księga wieczysta (...),

- lokal użytkowy nr (...), którego właścicielem są M. i M. S. (3) na prawach wspólności majątkowej z udziałem we własności działki gruntu i częściach wspólnych budynku w wysokości (...) - dla lokalu jest urządzona księga wieczysta (...),

- lokal nr (...)/5a którego właścicielem są Z. G. i M. G. na prawach wspólności majątkowej z udziałem we własności działki gruntu i częściach wspólnych budynku w wysokości (...), dla lokalu jest urządzona księga wieczysta (...),

- lokal użytkowy nr (...) którego właścicielem jest A. F. z udziałem we własności działki gruntu i częściach wspólnych budynku w wysokości (...), dla lokalu jest urządzona księga wieczysta (...).

Dla nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ul. (...) jest urządzona księga wieczysta PT 1P/ (...), w której jako współwłaściciele ujawnieni są:

- M. i M. S. (1) na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej - (...) części,
- A. F. - (...) części,
- S. S. (1) - (...) części.

W dniu 6 września 2010 r. odbyło się zebranie wspólnoty, na którym została podjęta między innymi uchwała nr 1/2010 o powołaniu jednoosobowego zarządu wspólnoty mieszkaniowej w osobie A. F..

Pismem z dnia 1 lutego 2013 r. A. F. pełniąca funkcję zarządu wspólnoty „wniosła” o podwyższenie od dnia 1 marca 2013 r. wynagrodzenia zarządu do kwoty 1.100 zł, uzasadniając to zaistnieniem wielu dodatkowych zdarzeń zwiększających jej nakład czasu przy wykonywaniu zadań zarządu wspólnoty. Wskazała między innymi na konieczność uczestniczenia w kontrolach przeprowadzanych przez Inspektorat Nadzoru Budowlanego, Urzędu Ochrony Zabytków, K. Straży Pożarnej oraz używanie do tych celów własnego samochodu i telefonu.

Uchwałą nr 01/2013 z dnia 25 lutego 2013 r. zostało podwyższone wynagrodzenie zarządu do kwoty 1.100 zł. Uchwała została podjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów w oparciu o głosy oddane przez współwłaścicieli posiadających większość udziałów w nieruchomości wspólnej (należących do rodziny S.), w głosowaniu nie uczestniczyli powodowie H. P., M. P., M. G. i Z. G..

O uchwale podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów zostali powiadomieni powodowie jako członkowie wspólnoty mieszkaniowej.

Poprzednio wynagrodzenie zarządu było ustalone uchwałą z dnia 1 października 2011 r. na kwotę 600 zł oraz podwyższone uchwałą z dnia 31 marca 2012 r. do kwoty 750 zł od kwietnia 2012 r.

Pomiędzy H. P. a rodziną S. istnieje od wielu lat konflikt. A. F. jest córką, a S. S. (1) jest synem M. i M. S. (1).

Pomiędzy H. P. a pozwaną Wspólnotą toczyły się przed Sądem Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim sprawy:

- I C- upr 179/11 zakończona prawomocnym wyrokiem z dnia 10 listopada 2011 r., którym Sąd Rejonowy zasądził od H. P. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Słowackiego 11 w P. Tryb. kwotę 2.631,78 zł tytułem nieuiszczonych opłat na fundusz remontowo- modernizacyjny i zaliczki na pokrycie kosztów zarządów,

- I Ns 666/12 z wniosku H. P. o ustanowienie zarządu przymusowego dla Wspólnoty Mieszkaniowej zakończona prawomocnym oddaleniem wniosku.

Obie sprawy były przedmiotem rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim w związku z apelacjami wniesionymi przez H. S. -P..

A. F. jako jednoosobowy zarząd wspólnoty wykonuje uchwały właścicieli, płaci rachunki i faktury dotyczące wspólnoty, przygotowuje plany zebrań rocznych, kontroluje pracę dozorcę i rozlicza go z Urzędem Skarbowym i ZUS -em. Umawia fachowców do wykonania prac remontowych części wspólnej nieruchomości, reprezentuje wspólnotę przed urzędami i sądami. Co miesiąc składa deklarację do ZUS, co miesiąc płaci zaliczkę do Urzędu Skarbowego, raz w roku składa CIT. W styczniu 2013 r. w mieszkaniu należącym do H. P. uwolnił się czad, w związku z tym miały miejsce w kamienicy dodatkowe kontrole Państwowej Straży Pożarnej oraz A. F. 3 razy była w siedzibie Państwowej Straży Pożarnej.

W sprawozdaniu zarządu z działalności w 2012 r. A. F. wskazała zadania wykonane przez nią jako zarząd wspólnoty, powołała się na 35 zadań szczegółowo wymienionych w tym sprawozdaniu.

Małżonkowie G. nie mieszkają na nieruchomości wspólnej, nie orientują się w czynnościach podejmowanych przez A. F..

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał, że powództwo o uchylenie uchwały nr 1/2013 z dnia 25 lutego 2013 r. jest niezasadne. Jako podstawę swojego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity - Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.), zwanej dalej w skrócie ustawą.

Zgodnie z art. 25 wskazanej ustawy 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. Przewidziane w cytowanym przepisie uprawnienie właściciela lokalu do zaskarżenia każdej uchwały właścicieli lokali do sądu ma na celu ochronę ich interesów, jak również interesów wspólnoty mieszkaniowej jako całości. Przepis ten ma na celu unicestwienie zaskarżonej uchwały poprzez jej uchylenie. Przepis przewiduje cztery niezależne od siebie podstawy do żądania przez właściciela uchylenia uchwały:

- jej niezgodności z przepisami prawa (przede wszystkim z bezwzględnie obowiązującymi przepisami ustawy o własności lokali),

- jej niezgodność z umową właścicieli lokali,

- naruszanie przez uchwałę zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną (jednocześnie powodujące naruszenie interesu właściciela),

- naruszanie przez uchwałę w inny sposób interesu właściciela lokalu.

Kwestionując niniejszym procesem uchwałę o podwyższeniu wynagrodzenia zarządu powodowie powoływali się na dwie grupy zarzutów - formalne (wadliwości postępowania prowadzące do jej podjęcia) oraz merytoryczne (skierowane przeciwko treści uchwały). Zarzuty formalne podniesione przez powodów to nie zawiadomienie ich o treści uchwały przed jej podjęciem oraz niemożność głosowania nad uchwałą - powodowie wywodzili, że nie zawiadomienie ich jako członków wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli lub uniemożliwienie im głosowania nad uchwałą w trybie indywidualnego zbierania głosów stanowi podstawę do uchylenia uchwały. Powyższe zarzuty sprowadzają się do kwestii istnienia uchwały.

Poza sporem w niniejszej sprawie było, że zaskarżona uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd. Wspólnota mieszkaniowa wyraża swoje stanowisko w sprawach jej dotyczących przez podejmowanie uchwał w trybie określonym w art. 23 ust. 1 ustawy - uchwała może być podjęta na zebraniu właścicieli, w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, określanego także jako tryb obiegowy (per currendam), albo w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Zaskarżona uchwała została poddana pod głosowanie jedynie rodzinie S. posiadającej większość udziałów we wspólnocie i nie przedstawiona pod głosowanie dysponującym pozostałymi udziałami powodom, jednakże ta ostatnia okoliczność sama w sobie nie stanowi, wbrew oczekiwaniom powodów, podstawy do uchylenia uchwały przez sąd. Uchwała podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd jest podjęta z chwilą oddania głosów przez większość liczoną według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2). Ustawodawca ustalając powyższą zasadę kierował się względami racjonalności, koniecznością ustalenia takich wymogów, które nie sparaliżują działania wspólnot mieszkaniowych. W ustawie o własności lokali brak jest przepisu, który przewidywałby, że odstępienie od zebrania głosów od pozostałych właścicieli, gdy w przedmiocie uchwały wypowiedział się właściciel dysponujący większością udziałów winno skutkować uchyleniem uchwały, stąd nie przedstawienie tekstu zaskarżonej uchwały pod głosowanie powodów nie ma wpływu na ocenę bytu prawnego uchwały. Podobne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 5.02.2013 r., I ACa 1370/12. Lex nr 1286652).

Natomiast w przypadku, gdy większość próbuje krzywdzić mniejszość, dostatecznym środkiem ochrony są regulacje zawarte w art. 25 (zaskarżenie uchwały do sądu) i art. 26 (ustanowienie zarządcy przymusowego).

Nie jest prawdziwy zarzut powodów, że nie zostali powiadomieni o treści zaskarżonej uchwały - zarząd wspólnoty stosownie do treści art. 23 ust. 3 ustawy zawiadomił powodów o treści uchwały, a powodowie dzięki temu, że zostali o treści uchwały zawiadomieni, zaskarżyli ją wytaczając rozpoznawane powództwo. Natomiast całkowitym nieporozumieniem jest zarzut powodów o braku zawiadomienia ich o zebraniu właścicieli, skoro uchwała nie była podejmowana na zebraniu, lecz w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Również brak jest podstaw do uznania, że zaskarżona uchwała narusza interes właścicieli oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością. Zarzuty merytoryczne powodów sprowadzały się do twierdzenia, że ustalone zaskarżoną uchwałą wynagrodzenie jest wygórowane i nie odpowiada uzasadnionemu nakładowi pracy zarządu. Zarzuty powód idą jeszcze dalej - w ocenie powodów A. F. nie powinna w ogóle pobierać wynagrodzenia, jako że należy do rodziny S. pobierającej czynsz za stanowiące ich własność lokale użytkowe.

Argumentów podawanych przez powodów Sąd Okręgowy nie podzielił. Zgodnie z art. 28 ustawy właściciel lokalu pełniący obowiązki członka zarządu może żądać od wspólnoty wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi pracy, zaś wynagrodzenie zarządu jest w myśl art. 14 pkt 5 ustawy jednym z kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

Prawo własności lokali użytkowych przysługujące rodzinie S. i A. F. i związane z nim prawo do pobierania czynszów nie pozostaje w żadnym związku z prawem właściciela lokalu pełniącego funkcję członka zarządu do pobierania wynagrodzenia, brak jest również podstaw do uznania, że podwyższone zaskarżoną uchwałą wynagrodzenie jest zbyt wygórowane. Nie polega przy tym na prawdziwym twierdzeniu powodów, że wynagrodzenie to zostało podwyższone aż

o 90 %. Początkowo wynagrodzenie wynosiło 600 zł, w marcu 2012 r. zostało podwyższone do kwoty 750 zł, zatem zaskarżona podwyżka wynagrodzenia wynosiła 46 %.

Wskazać należy również, że A. F. wykonująca jednoosobowo obowiązki zarządu w piśmie z dnia 1 lutego 2013 r. przedstawiła argumenty uzasadniające podwyższenie wynagrodzenia, powołując się na większą liczbę czynności absorbujących czas związanych między innymi z kontrolami urzędów państwowych oraz sprawami sądowymi inicjowanymi przez H. P.. Nie ma przy tym żadnego znaczenia w kwestii wysokości wynagrodzenia to, że A. F. nie jest licencjonowanym zarządcą nieruchomości, bowiem w świetle powołanego art. 28 ustawy prawo do wynagrodzenia przysługuje niezależnie od tego, czy pełniący obowiązki członka zarządu właściciel lokalu jest licencjonowanym zarządcą. Także zakres swych obowiązków wskazała w sprawozdaniu zarządu z działalności 2012 r.

Zgłoszony przez pełnomocnika powodów dowód z opinii biegłego do spraw zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów nie został uwzględniony. Dowód ten został zgłoszony na okoliczność czy wynagrodzenie członka zarządu będącego właścicielem lokalu jest nadmiernie wygórowane i w jakiej części oraz czy ustalone wynagrodzenie odpowiada uzasadnionemu nakładowi pracy zarządu, a jeśli tak, w jakiej wysokości wynagrodzenie odpowiada uzasadnionemu nakładowi pracy zarządu oraz czy ustalenie wynagrodzenie w wysokości 1.100 zł dla jednego członka zarządu narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy właścicieli (por. pismo pełnomocnika powodów z dnia 16.04.2014 r. - k. 168). W ocenie Sądu dowód ten przy uwzględnieniu wskazanej dla biegłego tezy dowodowej nie był przydatny do rozstrzygnięcia sprawy, tymczasem w myśl art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu mogą być tylko fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Kwestia zasadności podwyższenia wysokości wynagrodzenia w realiach rozpoznawanej sprawy nie wymagała wiadomości specjalnych i podlegała ocenie Sądu. Zważywszy bowiem na to, że wysokość wynagrodzenia przypadająca na rzecz powodów wynosi - małżonkowie P. - 157,67 zł brutto, małżonkowie G.- 153,56 zł brutto oraz ustalone zaskarżoną uchwałą jest niższe niż wysokość minimalnego wynagrodzenia za pracę - wynagrodzenie ustalone zaskarżoną uchwałą nie może być uznane za wygórowane. Nie ulega żadnej wątpliwości, że zakres czynności podejmowanych przez A. F. jako członka zarządu ulegał od chwili ustalenia po raz pierwszy wysokości wynagrodzenia ciągłemu wzrostowi, w szczególności w związku ze sprawami sądowymi inicjowanymi przez rodziny P. i G. oraz w związku z kontrolami urzędów państwowych, co zwiększa sukcesywnie czas pracy A. F. i nie może pozostawać bez stosownego wynagrodzenia. W ocenie Sądu Okręgowego w przypadku powierzenia przez wspólnotę zarządu w trybie art. 18 ustawy osobie fizycznej lub prawnej wspólnota ponosiłaby na zarząd zdecydowanie wyższe wydatki. Tym samym zaskarżona uchwała nie może zostać uchylona w trybie art. 25 ust. 1 ustawy.

Apelację od powyższego orzeczenia wnieśli powodowie H. P., M. P., zaskarżając je w całości i wnosząc o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz o zasądzenie kosztów postępowania w obu instancjach od pozwanej na rzecz powodów wg norm przepisanych.

Rozstrzygnięciu Sądu Okręgowego skarżący zarzucili:

- naruszenie przepisów prawa postępowania cywilnego w tym:
  - art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie przez sąd nie swobodnej a dowolnej oceny dowodów z naruszeniem zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, co miało wpływ na treść rozstrzygnięcia polegające na uznaniu, że wynagrodzenie A. F. pobierane z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej nie jest wygórowane i odpowiada uzasadnionemu nakładowi pracy zarządu, a po drugie, że pozwana udowodniła zasadność podwyżki wynagrodzenia do kwoty 1.100 zł, pomimo zakwestionowania przez powodów rzekomego zakresu obowiązków członka zarządu oraz wzrostu ilości spraw załatwianych rzekomo przez niego,
  - art. 217 § 1 i 2 k.p.c., art. 227 k.p.c oraz art. 278 k.p.c., poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów dla lokali mieszkalnych i użytków i gruntów,

zgłoszonego przez powodów pismem z dnia 15 kwietnia 2014 r., pomimo iż prawidłowe ustalenie odpowiedniej wysokości wynagrodzenia zarządu jest faktem istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy.

- naruszenie prawa materialnego w tym:

- art 28 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zw. z art. 6 k.c. - poprzez uznanie, że ustalone zaskarżoną uchwałą wynagrodzenie odpowiada uzasadnionemu nakładowi pracy zarządu wspólnoty oraz, że pozwana udowodniła zasadność podwyżki wynagrodzenia oraz jakie czynności wykonuje zarząd w tej wspólnocie;

- art.25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali- poprzez uznanie, że zaskarżona uchwała nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesów właściciela;

- art.23 ust.3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez uznanie, że zaskarżona uchwała została prawidłowo doręczona powodom.

Ponadto, na podstawie art. 380 k.p.c. apelujący wniósł o rozpoznanie przez Sąd II instancji postanowienia Sadu Okręgowego z dnia 2 czerwca 2014 r. oddalającego wniosek dowodowy zgłoszony przez powódkę pismem z dnia 15 kwietnia 2014 r. o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. zarządu nieruchomościami i ustalania czynszu dla lokali mieszkalnych na okoliczność wskazane w tym piśmie.

W odpowiedzi na apelację strony powodowej pozwana wniosła o jej odrzucenie w całości.

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

Apelacja strony powodowej jako niezasadna i jako taka podlegała oddaleniu.

Na wstępie wskazać należy, że w ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy i dokonał prawidłowej jego oceny. Także poczynione na jego podstawie ustalenia faktyczne uznać należało za prawidłowe, a tym samym Sąd Apelacyjny przyjął je za własne.

Strona powodowa nie wykazała, wbrew ciążącego na niej obowiązku z art. 6 k.c., że wynagrodzenie ustalone przedmiotową uchwałą narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością, bądź w inny sposób narusza interes strony powodowej. Należy podzielić ocenę Sądu I instancji, że w zakresie roszczenia o zapłatę strona powodowa nie sprostowała w żadnym zakresie wynikającemu z art. 6 k.c. obowiązkowi udowodnienia swojego roszczenia. Zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Ta zasada materialnoprawna znajduje odzwierciedlenie w przepisie procesowym art. 232 k.p.c., który z kolei stanowi, iż strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Są to naczelne zasady postępowania dowodowego, które zawsze w postępowaniu sądowym obciążają stronę, która z danego faktu wywodzi dla siebie określone skutki prawne.

W przepisie art. 6 k.c. chodzi o fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a więc fakty prawotwórcze, czyli wykazujące istnienie prawa oraz fakty niweczące lub tamujące prawo. O tym, co każda ze stron stosunku cywilnoprawnego ma udowodnić w sporze toczącym się przed sądem, decydują przede wszystkim przedmiot sporu, prawo materialne regulujące określone stosunki prawne oraz prawo procesowe normujące zasady postępowania dowodowego. Uwzględniając treść art. 6 k.c. stwierdzić należy, iż do osoby występującej z pozwem należy udowodnienie faktów pozytywnych, które stanowią podstawę powództwa, gdyż z faktów tych wywodzi ona swoje prawo. Do przeciwnika natomiast należy wykazanie okoliczności niweczących to prawo lub uniemożliwiających jego powstanie. W myśl ogólnej reguły, wynikającej z powołanego przepisu, ciężar udowodnienia faktów, którym zaprzeczała strona pozwana, obciążał powoda.

To na stronie powodowej ciążył obowiązek udowodnienia twierdzenia, że pobierane, przez A. F. wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej, jest wygórowane i nie odpowiada uzasadnionemu nakładowi pracy zarządu. Powodowie nie wnioskowali o przeprowadzenie dowodu na te okoliczności, poza dowodem

z opinii biegłego, który w tym przypadku nie mógł być uwzględniony, jako że powodowie nie załączyli do akt niniejszej sprawy żadnych dokumentów na podstawie, których biegły mógłby się wypowiedzieć nie tylko, co do wysokości uzyskiwanego wynagrodzenia, ale przede wszystkim do jej relacji (tej wysokości) do obowiązków spoczywających na A. F. jako zarządcy nieruchomości. Zarówno Sąd Okręgowy jak i Sąd Apelacyjny, wobec braku stosownych źródłowych dokumentów, nie są w stanie ocenić, czy to wynagrodzenie jest duże czy też nie, czy wspólnotę stać na wypłatę takiego wynagrodzenia, czy generuje ona jakiegokolwiek dochody i jakie są koszty własne wspólnoty. Jedynym dokumentem precyzującym te okoliczności, na którym także oparł się Sąd Okręgowy, jest zakres czynności wykonywanych przez zarządcę i ilość tych czynności, aczkolwiek nie jest to wiedza wystarczająca dla relatywnej oceny wysokości tego wynagrodzenia.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów apelacji, powodowie wskazali, iż Sąd Okręgowy bezpodstawnie przyjął, że powództwo nie jest uzasadnione w oparciu o przepis art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali jako, że zaskarżona uchwała, zdaniem Sądu, nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesów właściciela, natomiast zdaniem powodów.

Stanowisko skarżącego nie zasługuje na aprobatę.

W myśl wskazanego powyżej przepisu właściciel lokalu może zaskarżyć do Sądu uchwałę w trzech przypadkach:

1. z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali;
2. jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;
3. w inny sposób narusza jego interesy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji prawidłowo przyjął, że brak jest podstaw do uznania, że zaskarżona uchwała narusza interes właścicieli oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością. Nie potwierdziły się zarzuty merytoryczne powodów, że ustalone zaskarżoną uchwałą wynagrodzenie jest wygórowane i nie odpowiada uzasadnionemu nakładowi pracy zarządu. Nie można przecież oczekiwać, aby pozwana, jak domagają się powodowie, w ogóle nie pobierała wynagrodzenia za wykonywany zarząd, aby jej praca miała charakter wolontariatu. Stosownie do art. 28 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali właściciel lokalu pełniący obowiązki członka zarządu może żądać od wspólnoty wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi pracy. A zatem nawet wówczas, gdy z mocy uchwały właścicieli zarząd jest tzw. zarządem społecznym, jego członkowie sami będący właścicielami lokali w danej wspólnocie, mogą żądać od niej wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi pracy. Nie mają zatem racji powodowie zarzucając pozwanej, że nie ma zawartej ze wspólnotą żadnej umowy o pracę, jako że wybór do zarządu wspólnoty (art. 20 przytoczonej ustawy o własności lokali) nie musi łączyć się z nawiązaniem przez wspólnotę z członkiem (członkami) zarządu dodatkowego stosunku prawnego (stosunku pracy, zlecenia itp.), z którego wynikać będzie, jakie wynagrodzenie należy się za pełnienie funkcji członka zarządu.

Nie potwierdził się także zarzut powodów naruszenia przez Sąd I instancji art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez uznanie, że zaskarżona uchwała została prawidłowo doręczona powodom.

Zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 1 ustawy - uchwała może być podjęta na zebraniu właścicieli, w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, określanego także jako tryb obiegowy, albo w wyniku głosów oddanych częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. Poza sporem w niniejszej sprawie było, że zaskarżona uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd.

Uchwała podjęta w tym trybie podjęta jest z chwilą oddania głosów przez większość liczoną według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2).

Nie ma przy tym znaczenia, że zaskarżona uchwała została poddana pod głosowanie jedynie rodzinie S. posiadającej większość udziałów we wspólnocie i nie przedstawiona pod głosowanie powodom dysponującym pozostałymi, mniejszościowymi udziałami. Słusznie skonstatował Sąd Okręgowy, że ta okoliczność sama w sobie nie stanowi

podstawy do uchylenia uchwały przez sąd. Uchwała została przyjęta głosami członków wspólnoty, mającymi większość udziałów.

Ustawodawca ustalając zasadę, że uchwała podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd jest ważna i skuteczna z chwilą oddania głosów przez większość liczoną według wielkości udziałów, kierował się względami racjonalności oraz koniecznością ustalenia takich wymogów, które nie sparaliżują działania wspólnot mieszkaniowych. W ocenie Sądu Apelacyjnego niepoddanie powodom pod głosowanie tekstu zaskarżonej uchwały nie ma wpływu na ocenę bytu prawnego uchwały, skoro została ona przyjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów przez właścicieli lokali posiadających większość udziałów.

Natomiast w przypadku, gdy większość próbuje naruszyć prawa i interesy mniejszości, dostatecznym środkiem ochrony są regulacje zawarte w art. 25 (zaskarżenie uchwały do sądu) i art. 26 (ustanowienie zarządcy przymusowego), aczkolwiek wówczas należy udowodnić ową niesprawiedliwość w ramach obowiązku wynikającego z art. 6 k.c., czego powodowie nie uczynili.

Nie potwierdził się także zarzut powodów, że nie zostali powiadomieni o treści zaskarżonej uchwały, gdyż właśnie na skutek zawiadomienia powodów o treści uchwały, zaskarżyli ją wytaczając rozpoznawane powództwo. Nadto słusznie podkreślił Sąd I instancji, że nie zasługuje także na uwzględnienie zarzut powodów o braku zawiadomienia ich o samym zebraniu właścicieli, na którym była podjęta uchwała, skoro uchwała nie była podejmowana na zebraniu, lecz w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Jak zostało wcześniej przez Sąd Apelacyjny wskazane całkowicie chybiony jest także zarzut apelujących dotyczący zaniechania przeprowadzenia przez Sąd Okręgowy zawnioskowanego przez powodów dowodu z opinii biegłego ds. zarządu nieruchomościami i ustalenia czynszu dla lokali mieszkalnych, w sytuacji, gdy biegły nie miałby wystarczających danych i dokumentów źródłowych stanowiących bazę dla wydania ewentualnej opinii. Wydanie opinii w takiej sytuacji, przy braku wielu danych byłoby albo niemożliwe, albo opinia ta nie miałaby żadnego waloru dowodowego. Rację należy przyznać Sądowi Okręgowemu w Piotrkowie Trybunalskim, iż przeprowadzenie tego dowodu na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego nie miałoby żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a nadto z całą pewnością zmierzałoby do przedłużenia postępowania.

Mając na uwadze powyższe, Sąd I instancji zasadnie uznał, iż powodowie nie zdołali udowodnić swojego roszczenia o uchylenie uchwały, w związku z tym powództwo oddalił w całości. Powodowie na żadnym etapie postępowania nie udowodnili, że uchwała naruszyła przepisy prawa lub umowy, ani, że naruszyła ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszyła ich interesy. Zarządca prowadzi sprawy wspólnoty, które z racji konfliktu między współwłaścicielami, w tym licznych sporów sądowych i administracyjnych wymagają większego niż zwykle nakładu pracy, a co za tym idzie wynagrodzenia. Wynagrodzenie to obciąża wszystkich współwłaścicieli, a więc w znacznie większym stopniu tych spoza kręgu powodów. Pomimo odwoływania się przez powodów do wynagrodzenia podmiotów zawodowo zajmujących się zarządzaniem czy administrowaniem nieruchomościami, nie wskazali oni ani przybliżonego poziomu tych wynagrodzeń, ani pracochłonności, ani nie podali stawek takich wynagrodzeń.

Mając to wszystko na uwadze stwierdzić należy, że zarzuty apelacyjne w istocie stanowią polemikę z prawidłowymi ustaleniami faktycznymi Sądu I instancji i dokonaną ich oceną. I wreszcie, niezasadny jest także zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy prawa materialnego.

Wobec powyższego apelacja strony powodowej jako bezzasadna, w oparciu o art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.