

Sygn. akt V ACa 490/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Jefimko (spr.)

Sędziowie: SA Edyta Mroczek

SA Joanna Piwowarun- Kołakowska

po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2021 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 14 lipca 2020 r., sygn. akt II C 1581/19

1. oddala apelację,

2. zasądza od (...) W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

Edyta Mroczek Edyta Jefimko Joanna Piwowarun- Kołakowska

Sygn. akt V ACa 490/20

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 lipca 2020 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo (...) W. skierowane przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w W. o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 27 lutego 2019 r. w sprawie dodatkowego wynagrodzenia dla członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w wysokości po 5 000 zł, przysługującego w przypadku osiągnięcia porozumienia z (...) sp. z o.o. prowadzącą inwestycję nieruchomości biurowej przy zbiegu ulic (...)/M. oraz obciążył w całości powoda kosztami procesu poniesionymi przez pozwanego zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych i wniosków.

W dniu 24 lipca 2014 r. członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) podjęli uchwałę nr (...)w sprawie powołania nowego składu zarządu. Na mocy tej uchwały w skład zarządu powołano: K. M., M. K., M. S..

Uchwałą nr (...) z dnia 2 września 2014 r. pozwana ustaliła wynagrodzenie dla członka zarządu wspólnoty. Zgodnie z przyjętą uchwałą wspólnota ustaliła wynagrodzenie dla K. M. z tytułu sprawowanej funkcji członka zarządu w wysokości 1000 zł brutto miesięcznie. Za przyjęciem uchwały głosowali właściciele lokali posiadających o, (...) udziałów. Nikt się nie wstrzymał i nikt nie głosował przeciwko uchwale.

Uchwałą nr (...) z dnia 14 lutego 2018 r. wspólnota ustaliła wynagrodzenie dla członka zarządu K. M. z tytułu sprawowanej funkcji w wysokości 1400 zł brutto miesięcznie. Uprawnionych do głosowania było 15 właścicieli. Suma udziałów we wspólnocie wynosiła 1,0003. Uchwała była głosowana według zasady jeden właściciel jeden głos (art. 23 ust. 2a ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali - t.j. Dz.U. 3020, poz. 1910, z późn.zm. - dalej powoływanej jako: „u.w.l.”). Liczba właścicieli uczestniczących w głosowaniu uchwały, to 10 głosów, tj. 66,67 % uprawnionych głosów. Za przyjęciem uchwały głosowało 9 właścicieli posiadających (60%) głosów, przeciw 1 właściciel posiadający (6,67 %) głosów. Nikt się nie wstrzymał. Nie głosowało 5 właścicieli (33,33%) głosów.

W dniu 20 grudnia 2017 r. na wniosek (...) sp. z o.o. Prezydent (...) W. wydał decyzję nr (...) o warunkach zabudowy. Na mocy powyższej decyzji ustalono warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie budynku biurowo-hotelowego w strefie parteru, dwukondygnacyjną częścią podziemną, zagospodarowaniem terenu, infrastrukturą techniczną i komunikacją na działkach nr ewid. (...) w obrębie (...) oraz działkach nr ewid. (...) w obrębie (...) (pod wjazd i infrastrukturę) przy ul. (...)w D. W. (...) W.. Od powyższej decyzji Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w W. złożyła odwołanie, gdyż nie zgadzała się z parametrami planowanej zabudowy. Odwołania od powyższej decyzji złożyły również Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) oraz przy ul. (...), Wspólnota Mieszkaniowa (...), P. K. (1) i P. K. (2). Wskutek złożonych odwołań Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. decyzją (...)z dnia 13 września 2018 r. uchyliło zaskarżoną decyzję w całości i przekazało sprawę organowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W związku z procedurą ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy (...) sp. z o.o. nawiązała kontakt z przedstawicielami pozwanej wspólnoty i zaoferowała rozmowy o planowanej inwestycji, a w styczniu 2018 r. przedstawiła propozycję zawarcia ugody .Negocjacje pomiędzy Wspólnotą (...) przy ul. (...) w W. a (...) sp. z o.o. rozpoczęły się w listopadzie 2017 r. i trwały ponad rok z niewielkimi przerwami, a zakończyły się podpisaniem w dniu 7 marca 2019 r. „Umowy o dobrym sąsiedztwie i ugody” oraz „Protokołu z przyjęcia pieniędzy na przechowanie.” W trakcie negocjacji doszło do kilkunastu co najmniej 2- godzinnych spotkań z przedstawicielami Spółki (...). Poprzedzane były one spotkaniami wewnętrznymi członków zarządu wspólnoty z prawnikiem i przedstawicielem administratora nieruchomości, podczas których ustalano stanowisko wspólnoty, rozważano skutki ewentualnych rozwiązań ugodowych. Po stronie dewelopera ((...) sp. z o.o.) dochodziło do zmian osób przychodzących na spotkania negocjacyjne, a zmieniający się przedstawiciele dewelopera mieli inną koncepcję co do negocjowanej umowy, stąd wspólnota musiała na nowo przedstawiać swoje oczekiwania. Spotkania negocjacyjne odbywały się między przedstawicielem dewelopera a trzema członkami zarządu wspólnoty, czasami w tych spotkaniach brali udział prawnicy, część z tych spotkań odbywało się bez udziału prawników. Członkowie zarządu wspólnoty spotykali się również z projektantami od dewelopera, dzięki czemu ostatecznie zmieniono projekt budowanej inwestycji, powstał budynek kaskadowy nie zaciemniający budynku wspólnoty. Członkowie zarządu pozwanej podczas negocjacji konsultowali się z prawnikiem co do danych zapisów umowy i ich zgodności z prawem. Rola mecenasa była jedynie rolą doradcą, który wskazywał możliwe kierunki czy też rozwiązania, które byłyby zgodne z prawem. To zarząd wspólnoty (po zapoznaniu się z opinią prawnika) ostatecznie wyznaczał kierunek negocjacji i podejmował decyzje. W trakcie negocjacji członkowie zarządu prowadzili też liczne rozmowy telefoniczne z deweloperem, z administratorem nieruchomości, a także rozmawiali osobiście z właścicielami poszczególnych lokali we wspólnocie co do prowadzonych uzgodnień. Członkowie zarządu wspólnoty prowadząc negocjacje chcieli zabezpieczyć finansowo interesy wspólnoty, a nadto chcieli spowodować by budowana inwestycja w jak najmniejszy sposób miała wpływ na lokale w nieruchomości przy ul. (...). Sporządzono aż 40 wersji uzgadnianego porozumienia, stąd każdy z przedstawianych przez dewelopera

projektów musiał być analizowany przez członków zarządu i ustalano z prawnikiem czy proponowane rozwiązania są zgodne z prawem i interesem wspólnoty. Nadto zmiany osobowe po stronie dewelopera powodowały, że do projektu porozumienia deweloper wprowadzał jakieś poprawki lub nie uwzględniał już uzgodnionych poprawek. Początkowo deweloper w ramach ugody proponował wspólnocie kwotę 200 000 zł, a dzięki negocjacjom członków zarządu zawarto porozumienie na łączną kwotę 600 000 zł. Podobne rozmowy z (...) sp. z o.o. prowadziła sąsiednia wspólnota przy ul. (...), która radziła się w tym zakresie z członkami zarządu pozwanej wspólnoty. Wspólnota przy ul. (...) wynegocjowała znacznie niższą rekompensatę niż pozwana wspólnota. Przez cały okres trwania negocjacji (...) W. (jako członek Wspólnoty nieruchomości przy ul. (...)) nie proponowało pozwanej żadnej pomocy przy negocjacjach. Członkowie zarządu w toku negocjacji musieli zwalniać się z pracy, aby być na spotkaniach, na swój koszt dzwonili czy też własnymi samochodami jeździli na spotkania z deweloperami czy projektantami.

W dniu 27 lutego 2019 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) podjęła uchwałę nr (...) w sprawie umowy o dobrym sąsiedztwie i ugody z (...) sp. z o.o. prowadzącą inwestycje nieruchomości biurowej na rogu (...)/M.. Głosowanie nastąpiło zgodnie z art. 23 ust. 2a u.w.l. (na każdego właściciela przypada 1 głos - zasada wprowadzona żądaniem właścicieli posiadających łącznie co najmniej 20% udziałów). Na mocy tej uchwały wspólnota upoważniła zarząd do podpisania umowy o dobrym sąsiedztwie i ugody z (...) sp. z o.o. prowadzącą inwestycje nieruchomości biurowej na rogu (...)/M.. Treść umowy stanowiła załącznik nr(...)do uchwały. Uprawnionych do głosowania było 15 właścicieli. Liczba właścicieli uczestniczących w głosowaniu uchwały to 11 (11 głosów – 73,33 % uprawnień głosów). Za przyjęciem uchwały było 9 właścicieli posiadających 9 (60,00 %) głosów. Nikt z właścicieli nie sprzeciwił się uchwale. Wstrzymało się 2 właścicieli posiadających 2 (13,33 %) głosów. Nie głosowało 4 właścicieli posiadających 4 (26,67%) głosów.

Na zebraniu wspólnoty w dniu 27 lutego 2019 r. członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) podjęli uchwałę nr (...) w sprawie dodatkowego wynagrodzenia dla członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Na jej podstawie wspólnota uchwaliła dodatkowe wynagrodzenie dla członków zarządu w przypadku osiągnięcia porozumienia z (...) sp. z o.o. prowadzącą inwestycje nieruchomości biurowej przy zbiegu ulic (...)/M.. Wynagrodzenie miało wynosić 5000 zł, zostało przyznane jednorazowo dla każdego członka zarządu. W uchwale wskazano, że wchodzi ona życie po podpisaniu porozumienia między w/w podmiotami i wpłaceniu na rzecz wspólnoty pierwszej części ustalonej rekompensaty. Uchwała była głosowana według zasady jeden właściciel jeden głos (art. 23 ust. 2a u.w.l.). Uprawnionych do głosowania było 15 właścicieli. Liczba właścicieli uczestniczących w głosowaniu uchwały to 11 (11 głosów – 73,33 % uprawnień głosów). Za przyjęciem uchwały było 9 właścicieli posiadających 9 (60,00 %) głosów. Nikt z właścicieli nie sprzeciwił się uchwale. Wstrzymało się 2 właścicieli posiadających 2 (13,33 %) głosy, w tym powód (...) W.. Nie głosowało 4 właścicieli posiadających 4 (26,67%) głosy.

Kwota 5000 zł wynagrodzenia dla każdego członka zarządu wynikała z wysokości średniego wynagrodzenia. C. I. sp. o.o. wypłaciła pierwszą część uzgodnionej rekompensaty, stąd Wspólnota wypłaciła członkom zarządu wynagrodzenia po 5000 zł.

W trakcie trwania negocjacji M. F. – radca prawny udzielał pozwanej wspólnocie pomocy prawnej polegającej na przygotowaniu uwag i poprawek do umowy ze spółką (...) oraz do protokołu depozytu notarialnego. Za świadczenie powyższych usług prawnych wystawił:

- w dniu 30 marca 2018 r. fakturę obciążającą pozwaną wspólnotę kwotą 984 zł,
- w dniu 31 stycznia 2019 r. fakturę obciążającą pozwaną wspólnotę kwotą 246 zł;
- w dniu 28 lutego 2019 r. fakturę obciążającą pozwaną wspólnotę kwotą 1476 zł.

Podstawą poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych były dowody z dokumentów, których wiarygodności nie kwestionowała żadna ze stron postępowania. Sąd również nie znalazł podstaw do podważania ich z urzędu. Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się również na dowodzie z zeznań świadka S. K. oraz dowodzie z przesłuchania członków zarządu pozwanej: K. M., M. S. i M. K.. Dowody z zeznań tych osób uznał za wiarygodne, gdyż były

spójne, logiczne i nie zostały zaprzeczone przez inne dowody. Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, albowiem przeprowadzenie tego dowodu niezasadnie zmierzałoby do przedłużenia postępowania, a jego przeprowadzenie nie było konieczne dla rozstrzygnięcia sprawy. W ocenie Sądu zasady doświadczenia życiowego, dostępne powszechnie dane ekonomiczne co do wysokości średniego czy też minimalnego wynagrodzenia w 2019 r., pozwalały na dokonanie ustaleń czy kwota 5000 zł dla każdego członka zarządu za prowadzenie negocjacji i nakład pracy konieczny do wykonywania tych czynności było wynagrodzeniem nadmiernym czy też odpowiednim do rodzaju wykonywanych obowiązków. Ustalenie tej okoliczności nie wymagało wiadomości specjalnych, stąd wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego podlegał oddaleniu.

Stan faktyczny nie był sporny pomiędzy stronami. Istota sporu sprowadzała się do ustalenia czy zakwestionowana przez powoda uchwała nr (...) z dnia 27 lutego 2019 r. była niezgodna z przepisami prawa, bądź czy naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz czy naruszała interesy właścicieli.

Sąd Okręgowy oddalił w całości powództwo z powodu jego bezzasadności.

Podstawę prawną żądania uchylenia uchwały stanowił art. 25 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. W myśl ust. 1a tego artykułu 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 lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Samo zachowanie terminu na zaskarżenie przedmiotowej uchwały nie było kwestionowane przez pozwaną. Termin ten został dochowany, albowiem zaskarżona uchwała została podjęta w dniu 27 lutego 2019 r., a pozew wniesiono w dniu 8 kwietnia 2019 r.

Bezsporne w sprawie było, że powodowi, jako właścicielowi części lokali mieszkalnych przy ul. (...) w W., a tym samym członkowi pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, przysługiwało prawo do zaskarżenia uchwały nr (...). W ocenie Sądu powód nie wykazał jednak, aby w przypadku zaskarżonej uchwały zaistniały przesłanki wskazane w art. 25 u.w.l. uzasadniające jej uchylenie.

Sąd Okręgowy nie stwierdził, aby zaskarżona uchwała pozostawała w kolizji z przepisami prawa. Stosownie do art. 22 ust. 3 pkt 1 u.w.l. czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest m.in. ustalenie wynagrodzenia zarządu. Zgodnie z art. 28 u.w.l. właściciel lokalu pełniący obowiązki członka zarządu może żądać od wspólnoty wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi pracy. Podkreślić należy, że wszyscy członkowie zarządu, dla których w uchwale z dnia 27 lutego 2019 r. przewidziano dodatkowe wynagrodzenie są właścicielami lokali wchodzących w skład wspólnoty (M. K. jest właścicielem lokalu nr (...), M. S. jest właścicielem lokalu nr (...), K. M. jest właścicielem lokalu nr (...)).

Wbrew twierdzeniom powoda prowadzenie negocjacji z przedstawicielami (...) sp. z o.o. nie leżało w zakresie normalnych, bieżących obowiązków członków zarządu, bowiem czynności, które członkowie zarządu wspólnoty musieli podejmować w związku z prowadzonymi negocjacjami, były ekstraordynaryjnymi obowiązkami reprezentantów wspólnoty, wymagającymi ogromnego zaangażowania i wkładu pracy. Czy innym jest zwykłe reprezentowanie wspólnoty w bieżących jej sprawach, a czym innym prowadzenie negocjacji związanych z budowaniem sąsiedniej inwestycji i negocjowaniem warunków tego typu inwestycji, tak aby w należyty sposób zabezpieczyć interesy wspólnoty. Z zeznań świadka S. K. i przesłuchanych członków zarządu wynika duży nakład pracy członków zarządu przez ponad 1 rok. Negocjacje polegały na licznych spotkaniach z przedstawicielami dewelopera, jego projektantami, a także na częstych spotkaniach wewnętrznych członków zarządu z administratorem i prawnikiem. Członkowie zarządu wspólnoty prowadzili liczne rozmowy telefoniczne, konsultowali się co do treści negocjowanego porozumienia. Nie można pomijać kwestii, że było aż 40 wersji porozumienia, a wersje te z uwagi na zmiany składu osobowego przedstawicieli dewelopera ciągle się zmieniały. Przedstawiciele wspólnoty musieli zatem zapoznawać się każdorazowo z treścią porozumienia i zwracać uwagę czy deweloper uwzględnił już zmiany uprzednio

uzgodnione i ewentualnie czy nie wprowadził nowych niekorzystnych dla wspólnoty zmian. Zwrócić należy uwagę, że żaden z członków zarządu nie ma wykształcenia prawniczego i nie wykonuje takiego zawodu (K. M. jest ratownikiem medycznym, M. S. jest księgową, a M. K. – informatykiem). Oczywistym jest, że analizowanie projektów wersji porozumienia wymagało od nich odpowiedniego nakładu pracy, dokonania analizy zapisów, wspólnego omawiania tych zapisów, wewnętrznych konsultacji z prawnikiem czy administratorem. Z zebranego materiału dowodowego jednoznacznie wynikało, że część tych obowiązków związanych z negocjowaniem porozumienia odbywała się kosztem własnych obowiązków zawodowych członków zarządu wspólnoty, którzy musieli się zwalniać z pracy by udać się na spotkania z deweloperem. Wiązało się to również z poświęceniem wolnego czasu na omawianie tego porozumienia, ponoszeniem własnych kosztów (dojazdy własnym samochodem na spotkania, odbywanie rozmów telefonicznych z prywatnych telefonów).

W ocenie Sądu Okręgowego w tych okolicznościach nie było podstaw do przyjęcia, że przedmiotowa uchwała była sprzeczna z prawem, gdyż istniała podstawa prawna do jej podjęcia, a nakład pracy włożony przez członków zarządu w uzgodnienie treści porozumienia był uzasadniony i konieczny. O sprzeczności z prawem nie świadczy to, że członkowie zarządu mieli możliwość skorzystania z pomocy profesjonalnej pomocy prawnika. Z zebranych dowodów i zasad doświadczenia życiowego wynikało, że działania rady prawnej polegały na udzieleniu pomocy prawnej w zakresie zgodności treści oświadczenia z obowiązującymi przepisami prawa. Prawnik przedstawiał członkom wspólnoty możliwe rozwiązania, był w istocie „jedynie” głosem doradczym, a decyzję co do ostatecznej wersji porozumienia musieli uzgadniać sami członkowie zarządu wspólnoty. Ilość godzin poświęconych na prowadzenie negocjacji, analiza 40 wersji projektów porozumienia wskazuje, że przyznanie wynagrodzenie za poświęcony czas i trud było jak najbardziej zasadne.

Okoliczność, że uprzednio – w drodze uchwał - przyznano K. M. wynagrodzenie za sprawowanie funkcji członka zarządu również nie uzasadniało uchylecia uchwały, ponieważ dokonywane w ramach negocjacji czynności nie mogły zostać uznane za zwykłe, bieżące obowiązki członka zarządu wspólnoty. Te czynności wiązały się z wyjątkową sytuacją w jakiej znalazła się wspólnota w związku z prowadzeniem inwestycji budowlanej na sąsiedniej działce. Ten proces inwestycyjny wymagał od członków zarządu wspólnoty zaangażowania tak aby ochronić interes wspólnoty przy ul. (...). Z jednej strony członkowie zarządu musieli dbać o to by projektowana i budowana inwestycja w jak najmniejszy sposób oddziaływała na mieszkańców Wspólnoty przy ul. (...), a z drugiej strony chodziło o zabezpieczenie interesów finansowych wspólnoty, by uciążliwości związane z budową były choć w części zrekompensowane finansowo. Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że dzięki zaangażowaniu członków zarządu wspólnoty pozwana wynegocjowała wyższe odszkodowanie (kwota 600 000 zł zamiast proponowanych początkowo przez dewelopera 200 000 zł). Nadto, jak wynika z zeznań K. M., dzięki prowadzonym negocjacjom udało się doprowadzić do zmiany projektu nowej inwestycji w wyniku czego powstał budynek kaskadowy, który w mniejszym stopniu oddziałuje na budynek przy ul. (...) (mniejsze zaciemnienie).

Brak było również podstaw do przyjęcia by przedmiotowa uchwała naruszała zasady prawidłowej gospodarki czy też interesy właścicieli lokali. Dzięki pracy członków zarządu pozwanej wspólnoty ma ona uzyskać odszkodowanie w ostatecznej kwocie 600 000 zł, co pozwoli na przeprowadzenie w przyszłości zaplanowanego przez nią remontu. Nadto pierwsza transza w kwocie 80 000 zł została już wypłacona przez dewelopera i to z tych środków zostało wypłacone wynagrodzenie dla członków zarządu. Przyznane w drodze uchwały wynagrodzenie w żaden sposób nie wpływa na zobowiązania finansowe właścicieli lokali, w tym (...) W.. Okoliczność, że w przedmiotowym porozumieniu wypłata środków finansowych (dalszych dwóch transz) jest uzależniona od spełnienia przez wspólnotę pewnych warunków nie oznacza, że przedmiotowa uchwała narusza zasady prawidłowej gospodarki. Deweloper musiał zabezpieczyć swoje interesy na wypadek jeśli planowana przez niego inwestycja nie będzie mogła zostać wybudowana na skutek działań wspólnoty (np. w wyniku wniesienia odwołania od decyzji o pozwoleniu na budowę). Z kolei z treści zawartego porozumienia wynika, że wspólnota nie wyłączyła możliwości zaskarżenia takiej decyzji jeśli w jej ocenie decyzja o pozwoleniu na budowę będzie rażąco sprzeczna z przepisami prawa, co należy chronić interesy wspólnoty.

(...) W. nie dostrzega również, że członkowie zarządu w drodze negocjacji uzyskali wyższą kwotę rekompensaty niż Wspólnota przy ul. (...). Wreszcie nie można było pominąć tego, że (...) W., mając udział o, (...) w nieruchomości

wspólnej oraz posiadając wyspecjalizowaną kadrę prawniczą w żaden sposób nie zaangażowało się w pomoc członkom zarządu wspólnoty przy tych negocjacjach.

W ocenie Sądu Okręgowego brak było również podstaw do kwestionowania wysokości przyznanego wynagrodzenia. Kwota 5 000 zł dla członka zarządu zważywszy na nakład pracy każdego z nich, tj. udział w negocjacjach trwających około 15 miesięcy, uczestnictwo w spotkaniach z deweloperem, projektantami, prawnikiem, konieczność analizowania uzgadnianych dokumentów, prowadzenie rozmów telefonicznych, a w konsekwencji poświęcenie własnego czasu na wypracowanie wspólnego stanowiska, kosztem własnego życia prywatnego czy też obowiązków zawodowych, nie może być uznana za wygórowaną. Podkreślić trzeba, że kwota po 5000 zł została przyznana jednorazowo, za cały nakład pracy przy tych negocjacjach. 5000 zł dzielone na 15 miesięcy daje kwotę po 333,33 zł miesięcznie. W odniesieniu do wysokości średniego miesięcznego wynagrodzenia w 2019 r. czy też nawet najniższego miesięcznego wynagrodzenia, przy uwzględnieniu nakładu pracy każdego członka zarządu w tych negocjacjach, jednorazowa kwota 5000 zł nie jest kwotą nadmierną. Zdaniem Sądu Okręgowego, wynagrodzenie przyznane członkom zarządu jest adekwatne do czasu, zakresu i rodzaju wykonywanych przez nich czynności, niewątpliwie przekraczających zakres ich codziennych obowiązków wynikających z pełnionych przez nich funkcji.

Ponieważ strona powodowa nie wykazała, że zaskarżona uchwała jest sprzeczna z prawem, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną bądź interesy właścicieli, dlatego nie zaistniały przesłanki uzasadniające jej uchylenie.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik, obciążając tymi kosztami powoda. Na podstawie art. 108 zd. 2 k.p.c. szczegółowe rozliczenie kosztów Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu.

Apelację od wyroku złożyło (...) W., zaskarżając orzeczenie Sądu Okręgowego w całości na podstawie następujących zarzutów naruszenia:

1. przepisów prawa procesowego w postaci:

a. art. 230 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy twierdzenia powoda dotyczące zaskarżonej uchwały nie zostały przez pozwanego podważone i zakwestionowane,

b. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd Okręgowy dowolnej oceny dowodów, z naruszeniem zasad rozumowania i doświadczenia życiowego, co miało wpływ na rozstrzygnięcie w wyniku uznania, że wynagrodzenie przyznane członkom zarządu jest adekwatne do czasu, zakresu i rodzaju wykonywanych przez nich czynności niewątpliwie przekraczających zakres ich codziennych obowiązków wynikających z pełnionych przez nich funkcji,

c. art. 227 k.p.c. oraz art. 278 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw zarządzania nieruchomościami, pomimo że ustalenie odpowiedniej wysokości dodatkowego wynagrodzenia zarządu jest faktem istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy,

2. przepisów prawa materialnego:

a. art. 28 u.w.l. w zw. z art. 6 k.c. poprzez uznanie, że ustalone zaskarżoną uchwałą dodatkowe wynagrodzenie zarządu odpowiada uzasadnionemu nakładowi pracy zarządu wspólnoty,

b. art. 25 u.w.l. poprzez uznanie, że zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób interesów właściciela.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o :

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości,

2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

ewentualnie

3. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) w W. wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzone, do dnia zapłaty.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny w zakresie wszystkich okoliczności istotnych w rozumieniu art. 227 k.p.c. dla rozstrzygnięcia sprawy. W swych ustaleniach i wnioskach nie wykroczył poza ramy swobodnej oceny wiarygodności i mocy dowodów, wynikającej z art. 233 § 1 k.p.c. Ustalenia te Sąd Apelacyjny w pełni podziela i uznaje za własne. Wbrew zarzutom skarżącego ustalenie, czy przyznane członkom zarządu pozwanej wspólnoty jednorazowe wynagrodzenie odpowiada ich nakładowi pracy nie wymagało przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego do spraw zarządzania nieruchomościami.

Celem powołania dowodu z opinii biegłego nie jest bowiem ustalenie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia, lecz udzielenie sądowi wiadomości specjalnych, co oznacza, że dowód z opinii biegłego służy wyjaśnieniu problemów wymagających wiadomości specjalnych, a nie poszukiwaniu materiału przydatnego dla potrzeb rozstrzygnięcia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2017 r., I CSK 532/16, Lex nr 2333040).

Z kolei rozstrzygnięcie sprawy wymaga wiadomości specjalnych wówczas, gdy przy jej rozpoznawaniu wyłoni się zagadnienie, którego wyjaśnienie wykracza poza zakres wiadomości i doświadczenia życiowego osób posiadających wykształcenie ogólne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2000 r., III CKN 1238/00, Lex nr 533879, z dnia 4 października 2017 r., III SK 49/16, OSNP 2018/9/130, z dnia 24 czerwca 2015 r., I UK 345/14, Lex nr 1771399 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 4 listopada 2020 r., I AGa 102/19, Lex nr 3108161).

Ocena nakładu pracy członków zarządu wspólnoty, jaki ponieśli w związku z reprezentacją jej interesów w czasie negocjacji dotyczących ustalenia korzystnych dla pozwanej warunków związanych z prowadzeniem inwestycji budowlanej na sąsiedniej działce (członkowie zarządu musieli dbać o to by projektowana i budowana inwestycja w jak najmniejszy sposób oddziaływała na mieszkańców Wspólnoty przy ul. (...), a z drugiej strony chodziło o zabezpieczenie interesów finansowych wspólnoty, by uciążliwości związane z budową były choć w części zrekomensowane finansowo), nie wymagała wiedzy specjalistycznej z zakresu zarządzania nieruchomościami. Nie doszło więc do naruszenia art. 278 § 1 k.p.c., bowiem naruszenie tego przepisu ma miejsce tylko, gdy sąd samodzielnie wypowiada się w kwestiach wymagających wiadomości specjalnych, z pominięciem dowodu z opinii biegłego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 Września 2008 r., I CSK 117/08, Lex nr 465904, z dnia 29 listopada 2006 r., II CSK 245/06, Lex nr 233063 oraz z dnia 5 listopada 2009 r., I CSK 158/09, OSNC 2010/4/63).

Niezasadny okazał się także zarzut naruszenia art. 230 k.p.c., w oparciu o treść którego, (analizowaną w kontekście uzasadnienia apelacji), nie sposób ustalić, jakie „twierdzenia powoda dotyczące zaskarżonej uchwały” miałyby milcząco przyznać pozwana i czy w ogóle chodzi o twierdzenia faktyczne. W tym kontekście należy przypomnieć, iż wspólnota konsekwentnie od chwili doręczenia jej odpisu pozwu zwalczała samą zasadę powództwa, co oznacza, że w tych okolicznościach nie ma podstaw, aby mówić o tzw. faktach milcząco przyznanych (qui tacet consentire videtur) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 r., II CK 154/04, Lex nr 146358).

Sąd Apelacyjny nie stwierdził również, aby doszło do naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego w postaci art. 28 u.w.l. i art. 25 u.w.l.

Zgodnie z art. 28 u.w.l. właściciel lokalu pełniący obowiązki członka zarządu może żądać od wspólnoty wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi pracy.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko judykatury, iż nawet wówczas, gdy z mocy uchwały właściciele zarząd jest tzw. zarządem społecznym, jego członkowie sami będący właścicielami lokali w danej wspólnocie, mogą żądać od niej wynagrodzenia odpowiadającego uzasadnionemu nakładowi pracy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24 kwietnia 2015 r., I ACa 1572/14, Lex nr 1712682).

Powołanie na członka zarządu jest aktem korporacyjnym nieprzesądzającym o stosunku zatrudnienia. Jeśli pomiędzy osobą fizyczną pełniącą funkcję piastuna organu a wspólnotą mieszkaniową nie zostanie zawarta umowa, która określa zasady odpłatności za świadczoną usługę, stosuje się art. 28 u.w.l. Przepis ten można traktować jako alternatywę w stosunku do art. 26 u.w.l. Koszty funkcjonowania zarządcy ustanowionego przez sąd są większe niż zarządu. W sytuacji gdy są aktywni właściciele lokali, którzy podejmują się prowadzenia spraw we wspólnocie mieszkaniowej, ich wybór do zarządu jest z reguły tańszą formą zarządzania.

Na podstawie art. 28 u.w.l. dochodzi do zrekompensowania powołanemu członkowi zarządu nakładu pracy przy wykonywaniu powierzonej funkcji. Ustalenie wysokości tego wynagrodzenia wymaga - według art. 22 ust. 3 pkt 1 u.w.l. - jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu - uchwały właścicieli lokali.

Sąd Okręgowy oceniając, czy przyznane członkom zarządu pozwanej jednorazowe wynagrodzenie w kwotach po 5.000 zł brutto odpowiadało nakładowi ich pracy poniesionemu w związku z toczącymi się negocjacjami w sprawie ustalenia warunków związanych z prowadzeniem inwestycji budowlanej na sąsiedniej działce, prawidłowo wziął pod uwagę następujące okoliczności:

a. charakter otrzymanego wynagrodzenia:

- jedno ryczałtowe wynagrodzenie za cały okres świadczonej pracy, stanowiące także ekwiwalent za poniesione przez członków zarządu koszty związane z udziałem w negocjacjach (dojazdy własnym samochodem na spotkania, odbywanie rozmów telefonicznych z prywatnych telefonów),

- wynagrodzenie success fee (przysługujące tylko w przypadku osiągnięcia porozumienia przez pozwaną z (...)),

b. okres przez który praca przez członków zarządu była wykonywana (15 miesięcy),

c. rodzaj podejmowanych czynności i ich czasochłonność (negocjacje polegały na licznych spotkaniach z przedstawicielami dewelopera, jego projektantami, a także na częstych spotkaniach wewnętrznych członków zarządu z administratorem i prawnikiem, rozmowach telefonicznych, konsultacjach także w ramach samego zarządu co do treści negocjowanego porozumienia, przy uwzględnieniu że było aż 40 jego wersji),

- ekstraordynaryjny charakter świadczonej pracy (czynności nie obejmowały typowych czynności bieżącego zarządzania, za które wynagrodzenie w wysokości po 1 400 zł brutto miesięcznie pobierał tylko jeden z członków zarządu),

d. źródło finansowania wynagrodzenia (środki przekazane przez dewelopera w ramach ugody wspólnocie, przy czym inwestor proponował początkowo kwotę 200 000 zł, a dzięki negocjacjom członków zarządu zawarto porozumienie na łączną kwotę 600 000 zł),

e. stosunek wynagrodzenia do wysokości wynegocjowanej kwoty (łącznie 15 000 zł brutto, przy wartości przysporzenia 600 000 zł),

f. stosunek wysokości wynagrodzenia pojedynczego członka zarządu - 5000 zł brutto do wysokości wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2019 r., które wyniosło 4918,17 zł (Komunikat Prezesa GUS z dnia 11 lutego 2020 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2019 r. - M.P. 2020, poz. 174)

W tych okolicznościach należy przyznać rację Sądowi Okręgowemu, iż przyznane w zaskarżonej uchwale dodatkowe jednorazowe wynagrodzenie odpowiada kryteriom ustawowym, wynikającym z art. 28 u.w.l.

Sąd Apelacyjny w całości podziela również argumentację Sądu I instancji w przedmiocie braku przesłanek z art. 25 u.w.l. do uchylenia uchwały, szczegółowo przedstawioną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, której trafności strona powodowała skutecznie nie podważyła.

Wobec bezzasadności apelacji Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł o jej oddaleniu.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za II instancję zapadło na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c.

Koszty poniesione w postępowaniu apelacyjnym przez wspólnotę obejmowały koszty zastępstwa prawnego ustalone na kwotę 270 zł w oparciu o § 10 ust. 1 pkt. 2 w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Sąd Apelacyjny nie uwzględnił zawartego w odpowiedzi na apelację wniosku o zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej na podstawie art. 98 § 1¹ k.p.c. odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty zasądzonej tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego przyjmując, że odsetki te - w przeciwieństwie do odsetek o których mowa w art. 98 § 1² k.p.c. - nie wymagają odrębnego zasądzenia przez Sąd i może je naliczyć w razie potrzeby komornik (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 27 sierpnia 2020 r., IV CSK 218/20, Legalis nr 2479894 i z dnia 31 marca 2021 r., I CSK 413/20, Legalis nr 2555344) .

Edyta Mroczek Edyta Jefimko Joanna Piwowarun-Kołąkowska