

Sygn. akt I ACa 526/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Mirosława Gołuńska
Sędziowie:	SSA Agnieszka Sołtyka (spr.) SSA Dariusz Rystał
Protokolant:	st. sekr. sądowy Olga Sikorska-Łatacz

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. M. i E. M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.

o ustalenie nieistnienia uchwały, ewentualnie o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 6 lutego 2015 roku, sygn. akt I C 2584/13

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 552,90 zł (pięćset pięćdziesiąt dwa złote i dziewięćdziesiąt groszy) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**SSA A. Sołtyka SSA M. Gołuńska SSA D. Rystał**

**Sygn. akt: I ACa 526/14**

## UZASADNIENIE

Powodowie E. M. i A. M. złożyli pozew przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w S. o uznanie za nieważną i bezskuteczną uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w S., którą został odwołany A. K. z funkcji członka zarządu wspólnoty.

W uzasadnieniu wskazano, iż uchwała odwołująca A. K. z członka zarządu wspólnoty została prawdopodobnie podjęta drogą zbierania głosów, ale powodowie do dnia złożenia pozwu jej nie otrzymali. Z tego powodu powodowie nie są w

stanie w sposób merytoryczny odnieść się do treści zaskarżonej uchwały, ponieważ jej nie znają. W ocenie powodów samowolna naruszająca normy i zasady prawa decyzja zarządu Wspólnoty o odwołaniu A. K. z funkcji członka zarządu, jest niezgodna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza interes prawny powodów.

W piśmie z dnia 07 stycznia 2014 ( k 75-80 ) powodowie sprecyzowali żądanie pozwu i oświadczyli , że wnoszą o stwierdzenie nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 7 listopada 2012 r. w sprawie odwołania Pana A. K., ewentualnie o jej uchylenie. W ocenie powodów w chwili głosowania nad uchwałą podpisane na listach osoby będące jedynie współwłaścicielami lokali nie posiadały pełnomocnictw od pozostałych współwłaścicieli do głosowania w ich imieniu, zaskarżona uchwała nie uzyskała więc wymaganej większości głosów, nie została skutecznie podjęta – nie istnieje.

Nadto powodowie wskazali, iż zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza interes powodów. Treść uchwały nr (...) z dnia 7 listopada 2012 r. zawierająca sformułowanie „właściciele postanawiają, iż skład zarządu składać się będzie z sześciu członków” – jest sprzeczna z uchwałą nr (...) z dnia 30 czerwca 2011 r., albowiem § 1 ust. 2 tej uchwały wynika, że „Zarząd wspólnoty składa się z siedmiu osób fizycznych ...”. Uchwała (...) nie uchyliła uchwały (...), co dowodzi, że w obrocie prawnym istnieją obie uchwały, co jest dalece niedopuszczalne. Uchwałą (...) właściciele lokali nie postanowili, że zarząd wspólnoty będzie jednoosobowy bądź kilkuosobowy, lecz w sposób stanowczy postanowili, że „zarząd wspólnoty składa się z siedmiu osób...”. Podnieśli powodowie, że zarząd zdecydował o odwołaniu A. K. z funkcji członka zarządu, tylko dlatego, że A. K. chciał działać zgodnie z przepisami prawa w tym z ustawą o własności lokali, co świadczy, że zarząd w sposób samowolny odwołał członka zarządu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w S. wnosila o oddalenie powództwa tak w pierwotnym, jak i ostatecznym kształcie.

W uzasadnieniu wskazano, iż należy domniemywać, iż powodowie znają treść skarżonej uchwały i zostali prawidłowo powiadomieni o jej podjęciu, a wytoczenie powództwa w niniejszej sprawie ma jedynie utrudnić wykonywanie zadań zarządowi wspólnoty. Podniesiono, że powództwo powinno zostać oddalone albowiem pozew został wytoczony po upływie terminu do zaskarżenia uchwały. Powodowie zostali powiadomieni podjęciu uchwały w dniu 12 listopada 2012 r. poprzez umieszczenie pisemnego zawiadomienia w skrzynce pocztowej.

Wyrokiem z dnia 6 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim oddalił powództwo i zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej Wspólnoty kwotę 974,90 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 540 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Budynek przy ul. (...) w S. stanowił własność Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, która poczynając od 1999 roku sprzedawała sukcesywnie kolejne lokale. Aktualnie funkcjonuje Wspólnota Mieszkaniowa położona przy ul. (...) w S.. Budynek przy ul. (...) w S. to budynek 7 – klatkowy, z klatkami o numerach : (...). E. M. i A. M. są właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Zarządcą nieruchomości jest (...) sp. o.o. Oddział w G.

W dniu 30 czerwca 2011 uchwałą nr (...)właściciele wybrali zarząd wspólnoty powołując na jego członków : J. R. – zam. nr (...), J. K. – zam. nr (...) E. N. – zam. nr (...), A. G. – zam. nr (...), Z. B. – zam. nr (...), P. N. – zam. nr (...) i J. P. – zam. nr (...).

W punkcie 2 paragrafu 1 tej uchwały wpisano, iż zarząd wspólnoty składa się z siedmiu osób fizycznych wybranych spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona.

Uchwałą z dnia 23.04.2012 r. nr (...) właściciele wyrazili zgodę na odwołanie z członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej E. N. oraz postanowiono o uzupełnieniu składu członków zarządu wspólnoty w osobie W. K..

W uchwale nr (...) z dnia 7 listopada 2012 postanowiono, że zarząd będzie się składał z sześciu członków, właściciele lokali postanowili odwołać A. K. z funkcji członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Uchwała została podjęta wymaganą większością głosów. Powodem odwołania A. K. była źle układająca się jego współpraca z innymi członkami zarządu wspólnoty. O uchwale nr (...) powodowie dowiedzieli się w dniu 2 kwietnia 2013 r. po rozmowie powoda z żoną A. K..

Członkami zarządu pozwanej byli na dzień orzekania : J. R. , M. K. , J. P. , P. N. , W. K. , T. K..

Wspólnota jest aktualnie skłócona, spory dotyczą między innymi sposobu rozliczeń poszczególnych właścicieli lokali zajmujących strychy, a także przeprowadzonego remontu budynku mieszkalnego.

Po dokonaniu takich ustaleń Sąd Okręgowy wskazał, że na podstawie art. 189 kpc powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa gdy ma w tym interes prawny, a na podstawie art. 25 ust. 1 i 1a ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r., właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo 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.

Sąd stwierdził, że wobec braku dowodu doręczenia pisma powodom pocztą, nie można czynić powodom zarzutu niedochowania przez nich terminu z art. 25 ust. 1a uwl. Biorąc pod uwagę fakt, iż uchwała została załączona do odpowiedzi na pozew, która została doręczona następnie powodom, Sąd I instancji przyjął, iż powodowie dopiero z momentem doręczenia im odpowiedzi na pozew zapoznali się z treścią uchwały.

Sąd I instancji wskazał dalej, że sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej ma charakter zawity. Tym niemniej, w szczególnych wypadkach, gdy dochodzi do naruszenia podstawowych zasad porządku prawnego, za dopuszczalne należy uznać roszczenie oparte na art. 189 k.p.c., którego skutkiem będzie wyeliminowanie z prawnego obrotu takiej uchwały.

Dalej Sąd wskazał, że zarząd kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach pomiędzy wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali (art. 20 ust 1 uwl ). Gdy zarząd jest kilkuosobowy oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie ( art. 21 ust 2 uwl ).

Sąd podkreślił, że na powodach ciążył obowiązek wykazania faktów, z których wywodzili skutki prawne ( art. 6 k.c. ). W ocenie sądu powództwo w zakresie żądania ustalenia nieistnienia uchwały nie zasługiwało na uwzględnienie.

Za bezsporne Sąd uznał, że przy głosowaniu nad uchwałami opisanym w pozwie brak było pisemnych pełnomocnictw od niepodpisanych na listach do głosowania współwłaścicieli lokali. Wskazał jednak, że przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymywanie jej w stanie nie pogorszonym w ramach jej aktualnego przeznaczenia, w szczególności dochodzenia należności z tytułu czynszu najmu, żądania eksmisji .

W ocenie Sądu I instancji do czynności przekraczających zwykły zarząd lokalem mieszkalnym nie należy również odwołanie jednego członka zarządu i ustalenie, iż zarząd będzie składał się z mniejszej liczby członków. Ponadto Sąd wskazał, że małżonkowie rozstrzygają wspólnie o istotnych sprawach rodziny, w braku porozumienia każdy z nich może zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu ( art. 22 krio ). Jeżeli małżonkowie pozostają w ustawowym ustroju majątkowym tzw. wspólności ustawowej, każde z małżonków co do zasady może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania wspólnego prawa.

W ocenie Sądu I instancji założenie powodów, że każdy ze współwłaścicieli powinien oddać głos o wadze odpowiadającej jego udziałowi we współwłasności lokalu i uchwały wobec braku podpisów wszystkich współwłaścicieli nie zostały skutecznie podjęte, nie miały oparcia w przepisach prawa.

Sąd stwierdził bowiem, że skoro na listach do głosowania podpisał się jeden ze współwłaścicieli można było domniemywać, że pozostali popierali jego stanowisko, skoro brak było sądowi wiadomości, aby było inaczej, gdyż przeciwko takiemu domniemaniu faktycznemu powodowie dowodów nie przedłożyli.

Sąd stwierdził, że zgodnie z art. 23 ust 2 u.w.l. uchwały wspólnoty 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. Sąd wskazał, że z notarialnego protokołu z dnia 30 czerwca 2011 ( k. 119 – 120 ), który złożyli powodowie nie wynikało , aby taka zasada miała dotyczyć innych aniżeli objętych porządkiem głosowania w dniu 30 czerwca 2011r. uchwał.

Reasumując, w ocenie sądu meriti nie można było stwierdzać o nieistnieniu uchwał podanych w pozwie. Oceny w tym zakresie nie zmieniła kwestia dotycząca wadliwości głosu oddanego w imieniu K. R.. Nawet przyjęcie wadliwości pełnomocnictwa nie mogło wpłynąć na ustalenia związane z wymaganą większością głosów, albowiem wielkość udziału K. R. jest zbyt mała, by miała znaczenie dla ustalenia wymaganej większości za przedmiotową uchwałą. Stąd też nie było potrzeby prowadzenia dalszego postępowania dowodowego wyjaśniającego okoliczności związane z głosem oddanym w imieniu K. R..

W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, że aktualizuje się obowiązek rozpoznania przez sąd żądania ewentualnego – uchylenia zaskarżonych uchwał. Wskazał, że w myśl art. 25 ust 1 uwl właściciel może żądać, aby sąd może uchylić uchwałę wspólnoty mieszkaniowej w razie jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Sąd stwierdził, że zarzuty formalne mogą być podstawą uchylenia uchwały tylko w sytuacji, gdy zostanie wykazane, że ich naruszenie miało znaczenia dla treści uchwały. Wskazał, że ciężar dowodu wykazania takiego faktu i związku przyczynowego z wynikiem głosowania obciąża powoda domagającego się uchylenie uchwały ( art. 6 kc ). W ocenie sądu postępowanie w niniejszej sprawie nie wykazało, aby miały miejsce takie okoliczności przy zbieraniu głosów, które wpłynęły na wynik głosowania. Sąd dokonał analizy zeznań przesłuchanych świadków i stwierdził, że nie wynikało z nich, aby zbieraniu głosów towarzyszyły takie zachowania bądź stwierdzenia, które mogłyby w sposób nieprawidłowy wpłynąć na głosowanie. Głosy zbierali członkowie zarządu i administrator. Podkreślił też Sąd, iż dla podjęcia przedmiotowej uchwały, czy przygotowania jej projektu nie była konieczna inicjatywa właścicieli lokali spoza zarządu.

Ostatecznie Sąd nie znalazł podstaw do przyjęcia, iż skarżona uchwała w zakresie odwołania A. K. powinna zostać uchylona. Sąd uznał, że nie sposób przyjąć, iż odwołanie A. K. miało służyć utrzymaniu nieprawidłowych praktyk w działaniu zarządu. Dodatkowo także Sąd podkreślił, iż A. K. zeznał, że nie chce wrócić do zarządu, który jest aktualnie.

Odnośnie kwestii dotyczącej liczby członków zarządu Sąd I instancji wskazał, iż na wstępie wybrano zarząd siedmioosobowy i faktycznie po jednym przedstawicielu z każdej klatki, to założenie nie zostało jednak nigdzie zaprotokołowane jako niezmiennicze, nie wykazano też, aby było czynione pod rygorem nieważności takie zastrzeżenie na przyszłość przy podejmowaniu pierwszej uchwały.

Ostatecznie zdaniem sądu meriti brak było argumentów dla przyjęcia, że uchwała o odwołaniu z zarządu A. K. powinna być uchylona z powodów jak w art. 25 uwl tj. z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali.

Sąd nie dopatrył się również, aby naruszała ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, stwierdził Sąd, że należy zakładać, że każdy inny członek zarządu będzie również działał dla dobra całej wspólnoty, a powodom jako współwłaścicielom nadal będzie przysługiwało prawo inicjatywy uchwałodawczej.

Nie sposób było także, w ocenie sądu meriti, przyjąć, iż skarżona uchwała narusza interes powodów, że odwołanie A. K. spowodowało podwyższenie kosztów remontu i dodatkowe koszty dla powodów, że remont wykonano niezgodnie ze sztuką budowlaną.

Dodatkową przesłanką przemawiającą za zasadnością oddalenia powództwa powodów w zakresie uchwały odwołującej A. K., w świetle art. 5 k.c., była okoliczność, iż A. K. nie chce wrócić do zarządu wspólnoty bez zmiany dodatkowej jego składu. W tej sytuacji uchylenie uchwały bądź stwierdzenie jej nieistnienia byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 par 1 kpc, mając na względzie wynik procesu. Koszty pozwanej wg. zestawienia to 974,90 zł i w ocenie sądu powinni je powodowie zwrócić pozwanej solidarnie jako mieszczce się w ramach art. 98 par 2 kpc.

Z wyrokiem tym nie zgodzili się powodowie i zaskarżyli go w całości.

Wskazali, że w ich ocenie zaskarżony wyrok wydany został z naruszeniem i z obrażą przepisów prawa, które wynikają z ustaw, z umocowania poszanowania prawa, zasad współżycia społecznego oraz z ustalonych w państwie prawa zwyczajów.

Podnosząc powyższe zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

I. błędną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego polegającą na uznaniu przez Sąd I instancji, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające zarzut nieistnienia zaskarżonej uchwały nr (...) z dnia 07 listopada 2012 r. - w szczególności przyjęcie:

1. że jeden ze współwłaścicieli (na prawach wspólności małżeńskiej) mógł sam

głosować bez pełnomocnictwa drugiego ze współwłaścicieli lokalu (współmałżonka) w głosowaniu uchwały przekraczającej zwykły zarząd,

2. że zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 07 listopada 2012 r. dotyczyła kwestii

zwykłego zarządu, tj. że do czynności przekraczających zwykły zarząd lokalem

mieszkalnym nie należało podjęcie uchwały o odwołaniu A. K. z

członka Zarządu Wspólnoty,

3. że powodowie nie wykazali, że głosujący małżonkowie nie posiadali stosownych pełnomocnictw drugiego małżonka;

II. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie przepisu art. 23 ust. 2 ustawy w zw. 22 ust. 2 dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez błędną wykładnię i poprzez przyjęcie, że zaskarżone uchwały zostały podjęte zgodnie z tymi przepisami, podczas gdy głosujący nie posiadali stosownych pełnomocnictw od współwłaścicieli (swoich małżonków);

III. błędną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego polegającą na uznaniu przez Sąd I instancji, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające zarzut niezgodności zaskarżonych uchwał z przepisami ustawy o własności lokali, a w szczególności, że zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 07 listopada 2012 r. została podjęta zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali (art. 25), gdyż nie naruszyła zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesu

powodów. Powodowie zarzucili naruszenie przepisów ustawy o własności lokali, tj. art. 32 ust. 1 i 2, art. 23 ust. 1, 2, 2a i 3 u.w.l.

Apelujący wnieśli również o przeprowadzenie dowodu z dokumentów:

1. uchwał Wspólnoty z dnia 20 marca 2015 r. w sprawie odwołania z członka Zarządu W. K. i powołania na członka Zarządu E. N., z tym, że nie dołączyli ich do apelacji,

2. pismem oświadczenia A. K. z dnia 21 marca 2015 r., że wyraża on

wolę swojego powrotu na członka Zarządu Wspólnoty

- na okoliczność, że A. K. zmienił swoje stanowisko w kwestii bycia członkiem Zarządu Wspólnoty w związku ze zmianami w składzie Zarządu wynikającymi z podjętych przez Wspólnotę uchwał w dniu 20 marca 2015 r.

Wskazując na te zarzuty apelujący wnieśli o: zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uznanie za nieistniejącą zaskarżoną uchwałę, nr (...) z dnia 07 listopada 2012 r., ewentualnie o uchylenie tej uchwały oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu za obie instancje;

ewentualnie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania za obie instancje.

W uzasadnieniu apelacji powodowie rozwinęli postawione zarzuty, w szczególności podnieśli, że ich zdaniem specyfika własności lokalu jako prawa integralnie i ściśle związanego z udziałem w nieruchomości wspólnej, z którą co do zasady wiąże się obowiązek zarządzania wspólną własnością, jednoznacznie przemawia za stanowiskiem, zgodnie z którym wszelkie czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu nieruchomością wymagają jednolitego stanowiska współwłaścicieli danego lokalu. W konsekwencji wskazali, że jeden z współwłaścicieli lokalu powinien posiadać od pozostałych współwłaścicieli tego lokalu umocowania prawne do udziału w zebraniu z prawem głosowania, również do głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Zdaniem powodów podjęcie uchwały nr (...) z dnia 07 listopada 2012 r. w sprawie odwołania A. K. z członka Zarządu Wspólnoty - przekraczało zakres zwykłego zarządu, gdyż nie było czynnością związaną z normalnym funkcjonowaniem budynku i jego eksploatacją, pobieraniem pożytków i dochodów, drobniejszymi remontami i konserwacją. Dlatego w ocenie powodów niezbędne było jej podjęcie przy zgodnym stanowisku wszystkich współwłaścicieli lokali mieszkalnych. Podkreślili, że pozwana nie przedłożyła stosownych pełnomocnictw na okoliczność, że głosujący współwłaściciele byli umocowani do oddania głosu również w imieniu swoich współmałżonków.

Zarzucili, iż zaskarżona uchwała została podjęta w sposób wadliwy, gdyż dotyczy czynności przekraczającej zwykły zarząd i niewątpliwie mieści się w kategoriach wymienionych w art. 37 kro - zgodnie z art. 37 § 4 kro. Stwierdzili, że jednostronna czynność prawna dokonana bez wymaganej zgody małżonka jest nieważna. Brak jej powoduje, iż zaskarżone uchwały zostały podjęte z obrazą i naruszeniem przepisów prawa, tj. art. 23 ust. 2 u.w.l., art. 22 ust. 2 u.w.l, co w konsekwencji skutkuje ich nieważnością. W konsekwencji powodowie zarzucili, że niezasadne jest stanowisko pozwanej, które podzielił Sąd I instancji, że pod zaskarżonymi uchwałami wystarczył podpis jednego ze współwłaścicieli danego lokalu (małżonka).

Kolejno wskazali, że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że współwłaściciele wielu lokali mieszkalnych pozwanej Wspólnoty w chwili głosowania w dniu 07 listopada 2012 r. nad zaskarżoną uchwałą nie posiadali stosownych pełnomocnictw do głosowania od współwłaścicieli (małżonków), zakwestionowane głosy stanowią 31,9 % udziałów, stąd za uchwałą głosowali właściciele mający zaledwie 34,6 % udziałów. Wobec powyższego powodowie stwierdzili, iż zaskarżona uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, a to oznacza, że przedmiotowa uchwała winna być uznaną za nieistniejącą.

Mając na uwadze powyższe zarzucili, że zaskarżona uchwała nie uzyskała wymaganej przez przepisy art. 23 ust. 2 w zw. z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali większości, co w pełni uzasadnia uznanie tej uchwały za nieistniejącą w obrocie prawnym na podstawie art. 189 k.p.c.

Kolejno apelujący podnieśli, że zaskarżona uchwała Wspólnoty (...) z dnia 07 listopada 2012 r. stanowiła, że „właściciele postanawiają, iż skład zarządu składać się będzie z sześciu członków”, ale jednocześnie nie została uchylona poprzednia uchwała określająca 7-osobowy skład zarządu Wspólnoty.

Powodowie zarzucili również Sądowi I instancji błędną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego polegającą na uznaniu przez Sąd I instancji, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające zarzut niezgodności zaskarżonych uchwał z przepisami ustawy o własności lokali, a w szczególności, że zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 07 listopada 2012 r. została podjęta zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali (art. 25), gdyż nie naruszyła zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesu powodów

Powodowie zarzucili, że zaskarżona uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz narusza interesy powodów. Podkreślono, że odwołania A. K. z funkcji członka Zarządu dokonano w sposób zaskakujący i wskazujący, że A. K. jest zagrożeniem dla prawidłowego funkcjonowania Wspólnoty, że naraża członków Wspólnoty na utratę zdrowia i życia. Dowodem na samowolną i bezprawną czynność pozostałych członków zarządu celem odwołania K. jest decyzja Starosty (...) z dnia 6.11.2012r.,

Powodowie zarzucili też, iż niepowiadomienie w sposób skuteczny właściciela lokalu o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 23 ust. 3 u.w.l.) powoduje, że dla tego właściciela nie rozpoczyna się bieg terminu do zaskarżenia uchwały. Podnieśli apelujący, że o zaskarżonej uchwale nigdy nie zostali przez Zarząd ani przez Zarządcę skutecznie powiadomieni, a o jej treści dowiedzieli się z odpowiedzi na pozew otrzymanej w niniejszej sprawie.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o oddalenie apelacji powodów w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych bądź według przedłożonego zestawienia.

Wniosła też wnosząc o oddalenie wniosków dowodowych powodów zawartych w apelacji, albowiem dowody te nie mają żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

### ***Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny zważył, co następuje;***

Apelacja jest bezzasadna, a zarzuty w niej podniesione nie zasługują na uwzględnienie.

Na wstępie przypomnieć trzeba, że powodowie w pozwie, który wpłynął do sądu 17 maja 2013r domagali się uznania za nieważną i bezskuteczną uchwałę, w której odwołano A. K. z funkcji członka zarządu wspólnoty. Zarzucili, że uchwała ta narusza normy i zasady prawa, jest niezgodna z przepisami prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i narusza interes prawny powodów. Wskazać trzeba, że powodowie w pozwie nie sprecyzowali jednak, jakie konkretne ich prawa narusza zaskarżona uchwała. Ich zarzuty są zarzutami natury bardzo ogólnej, bez wskazania na fakty, co samoistnie uchyla się od możliwości kontroli.

Zgodnie z treścią art. 187§1 k.p.c. w związku z art. 207§ 1, 3 i 6 k.p.c. powodowie już w pozwie powinni wskazać wszystkie zarzuty przeciwko zaskarżonej uchwale. Zarzuty zgłoszone później powinny zostać pominięte. Art. 6 k.p.c. stanowi ponadto, że w procesie cywilnym obowiązuje zasada koncentracji materiału dowodowego, co oznacza, że powód powinien tak sporządzić pozew i tak go uzasadnić, by rozstrzygnięcie sprawy było możliwe na pierwszym posiedzeniu.

Wskazać trzeba, że zarzuty pozwu są bardzo ogólnikowe i w istocie nie wskazują na okoliczności faktyczne dotyczące zaskarżonej uchwały, bądź będące jej konsekwencją, które uzasadniałyby zgłoszone żądanie.

W szczególności powodowie nie wskazali, jakie konkretne interesy powodów zaskarżona uchwała narusza i jak godzi w zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością. To wskazuje na niezasadność żądania.

Kolejno zauważyć należy, że już po doręczeniu powodom odpisu odpowiedzi na pozew, co nastąpiło odpowiednio 15 i 16 października 2013r ( k. 64-65) powodowie sprecyzowali swe żądanie w piśmie z dnia 7 stycznia 2014r., które wpłynęło do sądu 14 stycznia 2014r. ( k.75) wnosząc o ustalenie, że uchwała nr (...) z dnia 7 listopada 2012r w sprawie odwołania A. K. z funkcji członka zarządu nie istnieje w obrocie prawnym ewentualnie o uchylenie uchwały.

Zauważa w tym miejscu Sąd Apelacyjny, że zgodnie z treścią art. 25 ustawy o własności lokali powództwo o uchylenie uchwały wnosi się w terminie 6 tygodni od dnia, w którym członek wspólnoty zawiadomiony został o jej treści. Termin ten jest terminem zawitym prawa materialnego. Niezależnie zatem od ustaleń, czy powodowie wiedzieli o treści tej uchwały wcześniej ( a zapewne tak, skoro 17 maja 2013r wnieśli pozew o uznanie tej uchwały za nieważną), to najpóźniej z datą otrzymania odpowiedzi na pozew i załączników do niej dołączonych powzięli wiedzę o treści i sposobie podjęcia tej uchwały. Ustawowy termin do skutecznego wniesienia żądania o uchylenie tej uchwały, w którym należało podnieść wszystkie zarzuty przeciwko tej uchwale upłynął zatem z końcem listopada 2013r.( odpowiednio 26 i 27 listopada 2013r). Skoro żądanie uchylenia uchwały zgłoszono dopiero w piśmie datowanym 7 stycznia 2014r, a złożonym w sądzie 14 stycznia 2014r, to żądanie uchylenia uchwały jako spóźnione podlegało oddaleniu.

Niezależnie od tego podzielić należy argumentację wskazaną przez Sąd Okręgowy co do niezasadności tego żądania. Powodowie nie wykazali też, w jaki sposób narusza prawo to, że zarząd składa się z sześciu osób. Taki skład jest zgodny z ustawą o własności lokali. Podkreślić też trzeba, że powodowie nie zgłosili zarzutów opartych na konkretnych okolicznościach faktycznych, z których wnioskować można, że skład zarządu wynikający z zaskarżonej uchwały podejmował decyzje sprzeczne z interesem wspólnoty czy samych powodów. Takich faktów nie przywołują skarżący nawet w apelacji. Zarzut, że odwołanie A. K. ( k.79 i k.393) „ jest zagrożeniem dla wspólnoty, naraża członków wspólnoty na utratę zdrowia i życia” jest całkowicie pozbawiony wsparcia w materiale dowodowym zebranym w sprawie.

Wskazać też trzeba, że zmiana żądania pozwu nastąpiła w styczniu 2014r, zatem ponad rok od podjęcia zaskarżonej uchwały, natomiast w piśmie z 7 stycznia 2014r. powodowie nie przywołali żadnych okoliczności z roku 2013r, z których wynikać miało, że zarząd w nowym składzie działa na szkodę interesów członków wspólnoty. Dodać też trzeba, że powodowie zamieszkują w klatce 72, a to mieszkańcy klatki 69 w konsekwencji podjęcia zaskarżonej uchwały nie mają swego przedstawiciela w zarządzie. Ta argumentacja prowadzi do wniosku o niezasadności żądania uchylenia uchwały, niezależnie od stwierdzenia, że żądanie to jest spóźnione.

Co do wniosków dowodowych powodów zawartych w apelacji, to podlegały one oddaleniu, albowiem okoliczności, które miały wykazać nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy ( art. 227 k.p.c.). Żądanie powodów dotyczy uchwały z 7 listopada 2012r, natomiast okoliczności faktyczne, jakie mają wynikać z dowodów zgłoszonych w apelacji dotyczyć mają faktów, które miały zaistnieć w marcu 2015r, zatem kilka lat po podjęciu zaskarżonej uchwały.

Nie sposób też zgodzić się ze stanowiskiem powodów, jakoby zaskarżona uchwała dotyczyła czynności przekraczającej zwykły zarząd. Z normalnym funkcjonowaniem wspólnoty mieszkaniowej związane jest bowiem istnienie zarządu, zatem zmiany w składzie zarządu podejmowane są w zwykłych sprawach wspólnoty. Wskazać należy, że zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy o własności lokali zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach lub odwołani. Podjęcie powyższej decyzji nie wymaga uzasadnienia, nie jest też uzależnione od zaistnienia jakichś okoliczności faktycznych. Uchwała dotycząca odwołania członka zarządu podejmowana jest w trybie art. 23 u.w.l.

W tym miejscu przytoczyć należy stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 czerwca 2015r, I CSK 355/14, z którego wynika, że uchwała o wyborze członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest czynnością zwykłego zarządu. W uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy wskazał, że o tym, czy uchwała wspólnoty stanowi czynność zwykłego zarządu, czy przekracza zakres zwykłego zarządu decyduje przedmiot uchwały, a nie sam akt głosowania.



Ustalenie sposobu głosowania nad uchwałą jest zdeterminowane przedmiotem uchwały: jeżeli uchwała dotyczy kwestii przekraczających zakres zwykłego zarządu, do głosowania nad nią należy stosować zasady przewidziane w art. 199 k.c., a więc konieczna jest jednomyślność wszystkich współwłaścicieli. Natomiast jeżeli uchwała dotyczy czynności zwykłego zarządu, do jej podjęcia wystarczy, zgodnie z art. 201 k.c., zgoda większości współwłaścicieli, a więc głosowanie za jej podjęciem przez większość współwłaścicieli.

Ogólnie uważa się za czynności zwykłego zarządu załatwianie spraw związanych z normalną eksploatacją i zarządzaniem (administrowaniem) rzeczą wspólną. Do czynności zwykłego zarządu zalicza się więc pobieranie pożytków i dochodów, konserwację, administrację i szeroko rozumianą ochronę rzeczy w postaci podejmowania czynności zachowawczych takich jak wytoczenie powództwa o ochronę własności, posiadania, o zapłatę czynszu itp., zawieranie umów z osobami trzecimi w tym zakresie, w tym także zawieranie umów związanych z zarządem i eksploatacją, a także ze sposobem korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy wspólnej. Ustawodawca, choć nie zawarł w żadnym akcie prawnym ustawowej definicji czynności zwykłego zarządu i przekraczających zwykły zarząd, to jednak niekiedy daje pewne wskazówki w tym przedmiocie, wymieniając przykładowo czynności zwykłego zarządu lub czynności przekraczające zwykły zarząd. Uczynił tak między innymi w art. 22 ust. 3 u.w.l., w którym wymienił przykładowo czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, na dokonanie których właściciele lokali muszą wyrazić zgodę podejmując stosowną uchwałę. Nie ma wśród tych czynności wyboru członków zarządu, choć wymieniono ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomością wspólną. W art. 22 ust. 1 i 2 wyraźnie natomiast stwierdzono, że zarząd może samodzielnie podejmować tylko czynności zwykłego zarządu, a do podjęcia przez zarząd czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest stosowna uchwała właścicieli oraz udzielenie zarządowi pełnomocnictwa.

Również na gruncie regulacji zawartych w art. 199, art. 201 i art. 203 k.c. przyjmuje się, że zarządca rzeczą wspólną może samodzielnie wykonywać tylko czynności zwykłego zarządu, a do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu musi mieć zgodę (jednomyślną) współwłaścicieli albo sądu (porównaj między innymi wyrok Sądu Najwyższego z 29 listopada 2012 r. II CSK 141/11, niepubl.).

Skoro zatem zarządzanie i administrowanie rzeczą wspólną zalicza się do czynności zwykłego zarządu, a zarządca, w tym także zarząd wspólnoty mieszkaniowej, może samodzielnie podejmować wyłącznie czynności zwykłego zarządu, to wybór przez współwłaścicieli członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej należy zaliczyć także do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną, nie ma bowiem żadnego racjonalnego powodu, by czynność tę uznać za przekraczającą zwykły zarząd. Za taką wykładnią przemawia również to, że wybór członków zarządu we wspólnocie mieszkaniowej powinien odbywać się szybko i sprawnie, by wspólnota nie pozostawała zbyt długo bez zarządu, który jest niezbędny do załatwiania bieżących spraw związanych z nieruchomością wspólną. Taka wykładnia nie narusza też żadnych praw właścicieli, gdyż zawsze muszą oni wyrazić zgodę na podjęcie przez zarząd każdej czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, a więc każdej czynności istotnej z punktu widzenia ich praw i obowiązków jako współwłaścicieli nieruchomości wspólnej i właścicieli (lub współwłaścicieli) odrębnych lokali. W konsekwencji zatem Sąd Najwyższy uznał, że uchwała o wyborze członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej jest czynnością zwykłego zarządu.

Z uwagi na powyższe, podzielając stanowisko Sądu Najwyższego, Sąd Apelacyjny uznał, że prezentowane w apelacji stanowisko, jakoby zaskarżona uchwała była uchwałą przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest nieuzasadnione.

Za błędne należy zatem uznać stanowisko powodów, jakoby nie było możliwe głosowanie nad uchwałą nr (...) z dnia 7 listopada 2012 r. tylko przez jednego małżonka, będącego współwłaścicielem lokalu na zasadach ustawowej wspólnoty majątkowej małżeńskiej, bez stosownego pełnomocnictwa udzielonego przez drugiego małżonka. Takim twierdzeniom sprzeciwiają się zapisy ustawy kodeks rodzinny i opiekuńczy w zakresie, w jakim reguluje on wyczerpująco ustawowe ustroje majątkowe małżeńskie i sposób zarządu majątkiem wspólnym.

Zgodnie z art. 36 § 2 k.r.o każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy stanowią inaczej. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do

majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku. Art. 36<sup>1</sup> § 1 i 2 k.r.o. stanowi natomiast, że małżonek może sprzeciwić się czynności zarządu majątkiem wspólnym zamierzonej przez drugiego małżonka, z wyjątkiem czynności w bieżących sprawach życia codziennego lub zmierzającej do zaspokojenia zwykłych potrzeb rodziny albo podejmowanej w ramach działalności zarobkowej. Sprzeciw jest skuteczny wobec osoby trzeciej, jeżeli mogła się z nim zapoznać przed dokonaniem czynności prawnej.

Natomiast art. 37 k.r.o. wskazuje, że zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania:

1) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia

nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków;

2) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek lub lokal;

3) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia i wydzierżawienia gospodarstwa rolnego lub przedsiębiorstwa;

4) darowizny z majątku wspólnego, z wyjątkiem drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych.

W konsekwencji uznać należy, że zasady zarządzania majątkiem wspólnym małżonków określone przez przepisy k.r.o., prowadzą do wniosku, że jeżeli mieszkanie we wspólnocie mieszkaniowej stanowi majątek wspólny małżonków, do wykonywania praw we wspólnocie mieszkaniowej, czyli np. głosowania nad uchwałami wspólnoty mieszkaniowej, małżonek nie potrzebuje pełnomocnictwa drugiego małżonka. Zakres czynności, do których potrzebna jest zgoda obojga małżonków został enumeratywnie wymieniony w art. 37 k.r.o. Zatem w przypadku zaskarżonej uchwały Sąd Apelacyjny uznaje, że dla ważności głosu wystarczy podpis na uchwale złożony przez jednego z małżonków. Każdy z małżonków może sam wykonywać prawo głosu, chyba że drugi małżonek sprzeciwił się dokonaniu czynności i zawiadomił o tym zarząd przed jej dokonaniem.

W przedmiotowej sprawie powodowie nie wykazali natomiast, a ich obciążał ciężar dowodu tej okoliczności, czy i który ze współwłaścicieli sprzeciwił się podjęciu zaskarżonych uchwał przez jego współmałżonka czy innego współwłaściciela. Zatem uznać należy, że małżonek lub współwłaściciel prawa do lokalu z innej podstawy prawnej, który oddał głos za uchwałami w rzeczywistości głosował całym udziałem przysługującym małżonkom.

Na marginesie jedynie zauważyć można, że wątpliwości co do K. R. dotyczyć mogą udziału 0,022, co pozostaje bez znaczenia dla bytu spornej uchwały, a zatem i dla rozstrzygnięcia sprawy.

Biorąc powyższe pod uwagę, żądanie przez powodów uznania skarżonej w przedmiotowej sprawie uchwały za nieistniejącą w obrocie prawnym jest bezzasadne, albowiem za jej podjęciem głosowali właściciele lokali posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej. Nie naruszono zatem art. 23 ust 2 u.w.l.

Niezależnie od powyższego odnosząc się do kolejnego zarzutu apelacji podkreślić należy, że powodowie nie wskazują w apelacji, na czym miałyby polegać błędna ocena zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a wskazane przez nich w uzasadnieniu apelacji twierdzenia stanowią jedynie polemikę z prawidłowo ustalonym przez Sąd stanem faktycznym.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem sądów powszechnych i Sądu Najwyższego, wskazać trzeba, że aby skutecznie zarzucić naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., skarżący powinien wskazać, jaki konkretnie dowód mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy sąd uznał za wiarygodny i mający moc dowodową albo za niewiarygodny i nie mający mocy dowodowej i w czym przy tej ocenie przejawia się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów. Dodatkowo należy precyzyjnie wskazać i uzasadnić, na czym polega naruszenie sądu. Powodowie w apelacji nie sprostali powyższym

wymogom, a ich zarzuty sprowadzają się de facto do polemiki z prawidłowymi ustaleniami Sądu Okręgowego, które Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne bez potrzeby ich powtarzania.

Dodać też trzeba, że dokonana przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu jest sprzeczne z doświadczeniem życiowym. Tego w niniejszej sprawie skutecznie zarzucić nie można, a przynajmniej powodowie tego nie wykazali.

W konsekwencji uznaje Sąd Apelacyjny, że w przedmiotowej sprawie nie doszło do naruszenia art. 23 ust. 2 w zw. z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Zaskarżona uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za uchwałą głosowało 63,5 % udziałów, zatem zaskarżona uchwała została podjęta w sposób prawidłowy, większością głosów liczoną według wielkości udziałów i nie narusza przepisów prawa.

Odnosząc się do zarzutu, że w zaskarżonej uchwale nr (...) z dnia 7 listopada 2012 r. znajduje się zapis, że „właściciele postanawiają, że skład zarządu składać się będzie z sześciu członków. Uchwała obowiązuje od dnia podjęcia”, to wskazuje sąd odwoławczy, że nie można podzielić stanowiska powodów, że w sytuacji, w której nie została uchylona uchwała określająca 7-osobowy skład zarządu w obrocie prawnym istnieją dwie uchwały ustalające liczbę członków zarządu. W takiej bowiem sytuacji można uznać, że podejmując zaskarżoną uchwałę nr (...) członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej zmienili ustalenia dotyczące liczby członków zarządu, zwłaszcza, że liczba ta zgodna jest z zapisami ustawy o własności lokali.

Końcowo wskazać należy, że wprawdzie uchwała o odwołaniu lub zawieszeniu zarządu i jego członków może być zaskarżona w trybie art. 25 u.w.l. to jednak terminu do zaskarżenia uchwały powodowie nie dotrzymani, co wskazano na początku uzasadnienia.

Ponadto motywy działania zarówno pozostałych członków zarządu, jak również właścicieli lokali, którzy głosowali za podjęciem zaskarżonej uchwały pozostają wobec bez znaczenia w niniejszej sprawie wobec autonomii członków wspólnoty w zakresie odwołania danej osoby z zarządu wspólnoty. Wbrew twierdzeniom powodów nie był konieczny również wniosek od właścicieli lokali, w którym domagali, by się oni odwołania A. K. z pełnienia funkcji członka zarządu.

Biorąc powyższe pod uwagę uznaje Sąd Apelacyjny, że niezasadne są argumenty powodów, że uchwała winna zostać uchylona na podstawie art. 25 u.w.l., albowiem w ich ocenie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interes A. i E. M.. Tego powodowie nie wykazali, a ich twierdzenia w powyższym zakresie, w świetle materiału dowodowego zebranego w sprawie, uznaje sąd odwoławczy za gołosłowne. Nie doszło w konsekwencji do naruszenia art. 32 ust. 1 i 2, art. 23 ust. 1, 2, 2a i 3 u.w.l.

Z tych wszystkich względów apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu, o czym na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono w punkcie I wyroku.

Orzeczenie o kosztach postępowania wydano na podstawie art. 98 i 99 k.p.c. przy zastosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik procesu.

SSA A. Sołtyka SSA M. Gołuńska SSA D. Rostał