

Sygn. akt I ACa 835/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Małgorzata Wołczańska
Sędziowie :	SA Anna Bohdziewicz SO del. Joanna Naczyńska (spr.)
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 10 lutego 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. P. , H. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nr (...) przy ul. (...) w B.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 30 czerwca 2014 r., sygn. akt II C 293/13,

1) zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 2. w ten sposób, że uchyla uchwałę numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej Nr (...) przy ul. (...) w B.,

b) w punkcie 3. w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powodów 614 (sześćset czternaście) złotych tytułem kosztów procesu;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powodów 335 (trzysta trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 835/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 30. czerwca 2014r. Sąd Okręgowy w sprawie z powództwa H. P. i J. P. uchylił w całości uchwałę nr (...) z 20 marca 2013r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nr (...) położonej w B. przy ul. (...) i oddalił powództwo o

uchylenie uchwały nr (...) podjętej w tymże samym dniu przez pozwaną, a nadto zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania.

Rozstrzygnięcie to Sąd Okręgowy podjął po ustaleniu, iż powodowie są członkami pozwanej wspólnoty z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 5,21%. Poza nimi członkami wspólnoty są P. i I. K. z udziałem 3,80% oraz E. K. z udziałem 3,29%. Właścicielem większościowym jest Spółka (...) SA w B. (dalej: (...)), której udział w nieruchomości wspólnej wynosi 87,70%. Należące do (...) lokale nie są wyodrębnione. Uchwałą nr (...) z 28 lutego 2003r. – z dniem 1 kwietnia 2003r., na podstawie art. 18 ustawy o własności lokali - zarząd nieruchomością wspólną powierzony został Zakładowi (...) sp. z o.o. w B. (dalej: (...)). Uchwałą nr (...) z 2 września 2003r. przyjęto Regulamin Wspólnoty. Pismem z 9 października 2012r. (...) wystąpiła do zarządcy ZGM z wnioskiem o zwołanie w terminie do 26 października 2012r. zebrania właścicieli w celu odwołania dotychczasowego zarządcy i powierzenia (...) zarządzania nieruchomością, a następnie wniosek ten ponowiła. Zarządca zebrania tego nie zwołał. (...) domagała się, by ZGM ujął jej wnioski w porządku obrad corocznego zebrania wspólnoty. ZGM tego nie uczynił. 20 marca 2013r. odbyło się roczne zebranie pozwanej. Udział w nim wzięli właściciel większościowy (...), w której imieniu działał K. M., powodowie i pełnomocnik właściciela lokalu wyodrębnionego oraz notariusz J. M.. Na przewodniczącego zebrania został wybrany P. S. – pracownik zarządcy ZGM w głosowaniu jawnym 2 głosami za i 1 głosem przeciw. W toku obrad przedstawiciel (...) złożył wniosek o rozszerzenie porządku obrad o podjęcie uchwały w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną poprzez odwołanie ZGM z powierzonej mu funkcji zarządcy nieruchomości wspólnej i powołanie zarządu w trybie art. 20 ustawy o własności lokali. Wywiązała się ostra dyskusja pomiędzy przewodniczącym zebrania a przedstawicielem (...). Na wiadomość, że członkiem zarządu ma być pracownik (...) K. W., powodowie dopytywali się czy członkiem zarządu może być ktoś inny, a ponieważ przedstawiciel (...) powiedział, że nie, to opuścili zebranie wraz z pełnomocnikiem drugiego właściciela lokalu. Przedstawiciel (...) wybrał siebie na przewodniczącego zebrania, a K. W. na protokolanta. Na zebraniu podjęto uchwałę o poszerzeniu porządku zebrania o sprawę zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, a następnie uchwałę nr (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, na mocy której z dniem 21 marca 2013r. odwołany został ZGM z powierzonej mu funkcji zarządcy nieruchomości pozwanej Wspólnoty, a na podstawie art. 20 ustawy o własności lokali powołano zarząd pozwanej Wspólnoty. Za przyjęciem uchwały głosowała (...), mająca 87,70% udziałów w nieruchomości wspólnej. Uchwała została zaprotokołowana przez notariusza. Uchwałą nr (...) ustanowiono jednoosobowy zarząd i wybrano na członka zarządu K. W.. (...) nie płaci regularnie zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, na 16. kwietnia 2013r. zaległości z tego tytułu przekraczały 200 tys. zł.

Poddając powyższe ustalenia ocenie prawnej, Sąd Okręgowy zauważył, iż wspólnota mieszkaniowa podejmuje decyzje w formie uchwał, w granicach wyznaczonych prawem, a w szczególności ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000r., nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: u.w.l.). Art. 25 ust.1 tej ustawy stanowi, że każdemu z właścicieli lokali przysługuje prawo zaskarżania do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali. Zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali w oparciu o powołany przepis będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona choćby jedna z określonych w tym przepisie przesłanek : z powodu niezgodności uchwały z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością lub w inny sposób narusza interesy właściciela.

Oceniając zasadność żądania uchylenia uchwał pozwanej Wspólnoty nr (...)r., podjętych 20 marca 2013r., Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności odniósł się do zarzutów zmierzających do wykazania uchybień formalnych – wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia zaskarżonych uchwał, w szczególności stwierdzając, iż zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt. 3 u.w.l. zarząd zwołuje zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale, opracowuje porządek obrad i przygotowuje projekty uchwał. Ustawodawca przewidział obowiązek zwoływania obowiązkowo zebrania wspólnoty raz do roku, gdyż tego wymaga prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną. Z treści art. 30 i 31 u.w.l. wynika, że rozróżnia się dwa rodzaje zebrań – obowiązkowe, o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3, ust. 1a oraz 2, mające miejsce raz do roku w terminie do końca marca, oraz nieobowiązkowe, o których mowa w art. 31, zwoływane w razie potrzeby w dowolnych terminach. Celem zebrania obowiązkowego jest załatwienie spraw niezbędnych do prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zgodnie

art. 30 ust. 1a ustawy zebranie coroczne zwołują zarząd lub zarządca, a każdy z właścicieli lokali może takie zebranie zwołać tylko w przypadku, gdy nie później niż w pierwszym kwartale roku, nie zwołają tego zebrania zarząd lub zarządca. Zebrania nieobowiązkowe są natomiast zawsze zwoływane przez zarząd lub zarządcę, przy czym mogą także zostać zwołane na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów we własności nieruchomości wspólnej. Niezależnie od powyższego w doktrynie podkreśla się, że treść przepisu art. 31b ustawy powinna być interpretowana w ten sposób, że zebranie może być zwołane na podstawie tego przepisu na wniosek właścicieli lokali wyodrębnionych, którzy reprezentują co najmniej 1/10 części udziałów w nieruchomości wspólnej. Tym samym zebranie w trybie powołanego przepisu nie może być zwołane na wniosek dotychczasowego właściciela budynku, którym w niniejszej sprawie jest (...). W przepisie tym jest bowiem mowa o właścicielach lokali, a takim nie jest dotychczasowy właściciel budynku. Wywód ten doprowadził Sąd Okręgowy do wniosku, iż ZGM zasadnie odmówił zwołania zebrania na wniosek (...).

Sąd Okręgowy przyjął, iż zebranie pozwanej Wspólnoty, które odbyło się 20. marca 2013r. zostało zwołane prawidłowo przez zarządcę na podstawie art. 30 ust. 1 pkt. 3 u.w.l. jako doroczne obowiązkowe zebranie, które winno odbyć się do końca pierwszego kwartału z ustalonym wcześniej i przedstawionym w zawiadomieniach porządkiem obrad oraz przyjął, iż opuszczenie zebrania przez członków wspólnoty, których łączny udział w nieruchomości wspólnej nie przekracza 10%, nie pozbawiało możliwości kontynuowania obrad. Podkreślił, iż ustawodawca przewidział możliwość wyrażenia przez członka swojej dezaprobaty poprzez głosowanie przeciwko uchwale i przez zaskarżenie uchwały. Opuszczenie obrad przez powodów nie skutkowało zakończeniem zebrania. W zebraniu uczestniczył dalej właściciel większościowy, mający udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 87,70%, zatem podejmowane uchwały, abstrahując od ich treści, były podejmowane skutecznie. Sąd Okręgowy podkreślił także, iż u.w.l. nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli do podejmowania uchwał od zachowania procedury jego zwołania, w tym obradowania zgodnie z zaproponowanym w zawiadomieniu porządkiem obrad. Stwierdził, iż art. 32 ust. 1 u.w.l. wymaga jedynie, aby każdy właściciel lokalu został o zebraniu zawiadomiony pisemnie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. W zawiadomieniu tym - zgodnie z art. 32 ust. 2 u.w.l. - należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad zebrania. Przy czym zaplanowany porządek obrad nie jest sztywny, w tym sensie, że zebrani właściciele lokali mogą wyjść poza jego zakres i zająć się sprawami nieuwzględnionymi w porządku obrad. Zebranie właścicieli lokali może podejmować uchwały również w sprawach, które nie zostały ujęte w porządku obrad ustalonym przez zarząd (zarządcę), jako że decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Konsekwentnie też Sąd Okręgowy przyjął, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je. Z tej to też przyczyny rozszerzenie porządku obrad o podjęcie uchwały w sprawie zmiany sposobu zarządzania nieruchomością nie naruszało przepisów prawa i tym samym na zebraniu mogły być podejmowane uchwały objęte ostatecznie ustalonym porządkiem rozszerzonym o sprawę zmiany sposobu zarządzania nieruchomością wspólną. Zawiadomienie o zebraniu właścicieli lokali nie musi koniecznie zawierać projektów uchwał, które mają zostać na tym zebraniu podjęte. Właściciele lokali nie są związani takimi projektami, mogą je akceptować, zmieniać lub podejmować własne uchwały. Uchybienia w tym zakresie mogą być podstawą uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy miały znaczenie dla treści podjętych uchwał. Taka sytuacja nie miała jednak miejsca w rozpoznawanej sprawie, skoro za nią głosowała większość.

Oceniając merytorycznie uchwałę numer (...) dotyczącą zmiany sposobu zarządzania nieruchomością, Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw by ją uchylić. Podkreślił, iż w pozwanej wspólnotie do 20 marca 2013r. zarząd był powierzony osobie prawnej pełniącej funkcję zarządcy na podstawie art. 18 u.w.l., który stanowi, że właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu. Zgodnie z ust. 2a powołanego przepisu, zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. W sprawie sposób zarządu nieruchomością został ustanowiony w pierwszej umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu zawartej w formie aktu notarialnego i

powodowie nabywając 13 kwietnia 2001r. lokal mieszkalny wyrazili zgodę na sprawowanie zarządu nieruchomością wspólną przez (...) Produkcijno-Usługowy SA w B.. Do powierzenia zarządu ZGM (jako zarządcy) doszło na w podstawie uchwały zaprotokołowanej przez notariusza 28. lutego 2003r. Dotychczas w pozwanej wspólnocie działał zatem zarządca ustanowiony na podstawie art. 18 ustawy. Z kolei na zebraniu 20 marca 2013r. doszło do zmiany sposobu zarządzania nieruchomością wspólną poprzez ustanowienie zarządu w miejsce powierzenia tej funkcji zarządcy. Zmiana ustalonego sposobu zarządzania nieruchomością może nastąpić jedynie na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza, i to miało miejsce. Z tych też przyczyn Sąd Okręgowy oddalił powództwo uchwały numer (...).

Za zasadne uznał natomiast Sąd Okręgowy roszczenie powodów o uchylenie uchwały numer (...) dotyczącej wyboru na jedynego członka zarządu pozwanej wspólnoty-pracownika (...). Zauważył, iż korespondencja pomiędzy (...) a zarządcą wykazuje, że (...) od dłuższego już czasu czyniła starania w celu zmiany osoby zarządcy w związku z podejmowaniem przez dotychczasowego zarządcę czynności zmierzających do wyegzekwowania niej zaległych zaliczek na poczet kosztów zarządu. Wybór K. W. na członka zarządu prowadziłyby do skupienia władzy we wspólnocie w rękach właściciela większościowego, co stoi w sprzeczności z celem ustawy o własności lokali. W ocenie Sądu Okręgowego o wszystkich czynnościach zastrzeżonych dla zarządu pozwanej Wspólnoty decydowałby pracownik (...), a skoro z istoty stosunku pracy wynika podporządkowanie pracownika, zatem słuszne są obawy powodów, iż uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Nadto, Sąd Okręgowy stwierdził, iż zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością również z tej przyczyny, że pozostawienie jej w mocy spowoduje, że zarządca nie będzie dochodzić od (...) zaległości z tytułu niezapłaconych zaliczek. Dotychczasowe działania (...), w tym przede wszystkim związane z unikaniem realizowania obowiązku wynikającego z art. 13 ustawy, w ocenie Sądu Okręgowego, wskazują iż wyłącznym celem podjęcia zaskarżonej uchwały jest doprowadzenie do takiej zmiany podmiotu zarządzającego, który zaprzestanie egzekwowania od Spółki zapłaty zaliczek na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej. Przyjmując, iż uchwała nr (...) narusza interes powodów jako mniejszościowego właściciela, a wybór osoby podporządkowanej (...), mającej znaczne długi, nie daje gwarancji prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, Sąd Okręgowy uchwałę tę uchylił. O kosztach postępowania Sąd Okręgowy, mając na uwadze wynik postępowania, orzekł po myśli art. 100 zdanie 1 k.p.c., wzajemnie je znosząc pomiędzy stronami, a na podstawie art. 80 ust. 1 w zw. z art. 27 pkt. 9 ustawy z 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych orzekł o zwrocie nadpłaconej opłaty od pozwu.

Apelację od wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając go w części oddalającej ich powództwo i w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku przez uchylenie także uchwały nr (...), podjętej 20 marca 2013r. i przez zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, a alternatywnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu. Nadto wnieśli o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Zarzucili Sądowi Okręgowemu: naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, tj. nie uwzględnienie przez Sąd pierwszej instancji okoliczności związanych z ciężącym na właścicielu zbiorowym (...) wykazaniem zadłużeniu względem pozwanej, a w konsekwencji nie uznanie przez Sąd zarzutu, iż uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesy pozostałych właścicieli; naruszenie prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, a to przez nie odniesienie się przez Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu wyroku do okoliczności związanych z faktem, iż właściciel zbiorowy (...), będący głównym dłużnikiem pozwanej Wspólnoty, korzystając ze swej dominującej pozycji, doprowadził do odwołania zarządcy oraz powołania zarządu w osobie swego pracownika, co w konsekwencji prowadzi do wstrzymania windykacji zobowiązań tego właściciela przez Wspólnotę, a zatem naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną oraz interesu pozostałych właścicieli; naruszenie prawa materialnego, tj. art. 32 ust. 1 i 2 u.w.l. poprzez jego błędną wykładnię, tj. przyjęcie, iż rozszerzenie porządku obrad zebrania pozwanej w dniu 20 marca 2013r. przez właściciela większościowego (...), a w konsekwencji poddanie pod głosowanie zaskarżonej uchwały było dopuszczalne; naruszenie prawa materialnego, tj. art. 25 ust. 1 u.w.l. przez jego niewłaściwe zastosowanie, tj. utrzymanie w mocy uchwały nr (...) podjętej 20 marca 2013r., w sytuacji gdy uchwała ta narusza zasady prawidłowego zarządu, a zatem spełniona została przynajmniej jedna z czterech samodzielnych podstaw zaskarżenia uchwały

wspólnoty do sądu; naruszenie prawa materialnego, tj. art. 31b u.w.l. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, iż właściciel lokali niewyodrębnionych dysponujący 1/10 udziałów w prawie własności nieruchomości wspólnej może zwołać zebranie wspólnoty mieszkaniowej, a w konsekwencji uznanie, iż odmowa zwołania zebrania przez ZGM z takiej przyczyny była bezpodstawsza; a także naruszenie prawa procesowego, tj. art. 100 k.p.c. poprzez wzajemne zniesienie kosztów procesu pomiędzy stronami w sytuacji, w której oddalenie powództwa w części było bezpodstawne.

Pozwana nie odniosła się do apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Trafnie apelujący wytyka, iż Sąd pierwszej instancji naruszył art. 328 § 2 k.p.c., nie odnosząc się do zarzutów podniesionych przez powodów przeciwko uchwale nr (...), które zmierzały do wykazania, iż jej podjęcie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interesy pozostałych właścicieli. Pominięcie tych kwestii stanowi uchybienie, niemniej pozostające bez wpływu na treść rozstrzygnięcia, ponieważ uzasadnienie wyroku sporządzane jest po jego wydaniu, stąd z reguły wady uzasadnienia polegające na niewypełnieniu wymagań określonych w art. 328 § 2 k.p.c. nie mogą być uznane za wpływające na wynik sprawy. Przyjmuje się bowiem, iż wpływ na wynik sprawy może być przypisany jedynie takiemu naruszeniu art. 328 § 2 k.p.c., które sprawia, iż nie jest możliwe dokonanie kontroli instancyjnej zaskarżonego wyroku, a taka sytuacja w rozpatrywanej sprawie nie występuje. Nadto, uchybienie przez Sąd pierwszej instancji przepisowi art. 328 § 2 k.p.c. nie jest przyczyną, która samodzielnie powoduje konieczność uchylenia wyroku. Uchybienie to może być bowiem skutecznie sanowane przez Sąd drugiej instancji. Postępowanie apelacyjne, którego granice określa art. 378 § 1 k.p.c. nie polega jedynie na rozpoznaniu środka odwoławczego, lecz na rozpoznaniu sprawy. W konsekwencji Sąd Odwoławczy, rozpoznając apelację, jest zobowiązany do dokonania samodzielnych ustaleń faktycznych w sprawie na podstawie dowodów przeprowadzonych przed Sądem pierwszej instancji, jak również w postępowaniu apelacyjnym (art. 382 k.p.c.).

Bezspornym w sprawie pozostawało, iż właściciel większościowy (...), posiadający wysokie zadłużenie względem Wspólnoty z tytułu zaliczek na utrzymanie nieruchomości wspólnej (kosztów zarządzania nieruchomością wspólną), korzystając ze swej dominującej pozycji, doprowadził do odwołania dotychczasowego zarządcy, któremu nie można było postawić zarzutu niewłaściwego prowadzenia spraw Wspólnoty. Nie kwestionowanym także było, że dotychczasowy zarządca podejmował przeciwko (...) w imieniu Wspólnoty sukcesywnie działania windykacyjne. Poza sporem też pozostawało, iż pozostali właściciele indywidualni uiszczają zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną, utrzymując w ten sposób Wspólnotę. Okoliczności te mają dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie, a nadto znaczenie ma fakt, iż pozwana nie tylko nie postawiła żadnego zarzutu dotychczasowemu zarządcy, ale i nie wyjaśniła jakie były racjonalne przesłanki podjęcia zaskarżonych uchwał. W tej sytuacji uprawnioną była konkluzja, iż uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak i narusza interesy pozostałych właścicieli lokali wyodrębnionych. Przesłanki te – stosownie do art. 25 ust. 1 u.w.l. – stanowiły podstawę wzruszenia tej uchwały. Celem funkcjonowania Wspólnoty Mieszkaniowej jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należytym (dobrym) stanie. (...) tego celu służy, m.in. prawo zaskarżenia uchwały powodu naruszenia zasad prawidłowego zarządu. Ustawodawca w ten sposób umożliwia każdemu z właścicieli dyscyplinowanie pozostałych właścicieli lokali, gdyby postanowili oni zaniechać czynności koniecznych do utrzymania nieruchomości w dobrym stanie technicznym albo postanowili wstrzymać się od ponoszenia niezbędnych kosztów.

Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także słuszne interesy skarżącego właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. Sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażanej w zaskarżonej uchwale. Formalnie rozszerzenie porządku obrad zebrania Wspólnoty o głosowanie nad zmianą sposobu zarządzania nieruchomością, odwołaniem zarządcy (uchwała nr (...)) i powołaniem jednoosobowego zarządu w osobie pracownika (...) (uchwała nr (...)) – tak, jak to zasadnie przyjął Sąd Okręgowy - było dopuszczalne. Niemniej w okolicznościach sprawy nie budzi wątpliwości, iż wprowadzenie do porządku obrad podczas zebrania 20 marca 2013r., na którym pozostał wyłącznie właściciel większościowy (...) reprezentujący 87,7% udziałów, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także słuszne interesy skarżących współwłaścicieli.

Właściciel większościowy nie poczuwa się bowiem do wypełniania swoich obowiązków wobec Wspólnoty, nie reguluje zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości wspólnej, wynikających z art. 14 i 15 u.w.l., co w sposób ewidentny zakłóca zasady prawidłowej gospodarki, znacznie utrudnia dbałość o wspólne dobro i narusza interes Wspólnoty oraz interes właścicieli lokali wyodrębnionych, płacących regularnie wspomniane zaliczki. Odwołanie zarządcy, który w sposób prawidłowy wykonywał swe obowiązki i ściągał należności na rzecz Wspólnoty od zadłużonego właściciela poczytane musi zostać za nieracjonalne, a intencja właściciela większościowego jawi się jako ewidentnie zmierzająca do uniknięcia działań windykacyjnych i prowadzi do wniosku, iż obie uchwały zostały podjęte jedynie w interesie zadłużonego właściciela większościowego, a nie w interesie rzetelnych i wykonujących swoje obowiązki pozostałych właścicieli.

Podsumowując, skoro uchwała nr (...) narusza zarówno zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak i w inny narusza interesy powodów, zatem spełnione zostały dwie przesłanki o jakich mowa w art. 25 ust. 1 u.w.l. i zasadne jest żądanie jej uchylenia. Z tych to też już przyczyn apelacja podlegała uwzględnieniu, a wyrok zmianie – na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., co czyni zbędnym omawianie pozostałych zarzutów podniesionych w apelacji, (w tym niezrozumiałego zarzutu naruszenia art. 31b u.w.l., jako że wbrew stanowisku apelujących, Sąd Okręgowy przyjął, iż ZGM zasadnie odmówił zwołania zebrania na wniosek właściciela większościowego). Konsekwencją zmiany zaskarżonego wyroku była też zmiana rozstrzygnięcia o kosztach procesu, o których ostatecznie orzeczono na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu, w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zasądzając od pozwanej na rzecz powodów 614zł, w tym 180zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego powodów w stawce minimalnej określonej w § 10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. z 2013r., poz. 490), 34zł z tytułu poniesionych opłat skarbowych od pełnomocnictw i 400zł z tytułu poniesionej opłaty sądowej od pozwu. Także na zasadzie odpowiedzialności za wynik sporu, orzeczono o kosztach postępowania apelacyjnego, a to zasądzając od pozwanej na rzecz powodów - w oparciu o art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. – 335zł, w tym 135zł z tytułu kosztów zastępstwa procesowego powodów w postępowaniu apelacyjnym w stawce minimalnej określonej w § 10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt. 2 przywołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu i 200zł zł opłaty od apelacji.