

Sygn. akt I ACa 283/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun (spr.) SSO del. Elżbieta Bednarczuk
Protokolant:	st. prot. sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. W. i T. B.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w K.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 4 grudnia 2012 r. sygn. akt I C 2247/11

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 w ten sposób, że i w tej części powództwo oddala, a punktowi 3 nadaje brzmienie: „zasądza od powodów M. W. i T. B. na rzecz strony pozwanej kwoty po 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem kosztów procesu;**

**II. zasądza od powodów M. W. i T. B. na rzecz strony pozwanej kwoty po 167,50 zł (sto sześćdziesiąt siedem złotych 50/100) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 283/ 13

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 23 kwietnia 2013 r.

Powodowie M. W. i T. B. w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K. wnieśli o uchylenie uchwały nr 1/2011/S.-7 dotyczącej odwołania dotychczasowego zarządu i powołaniu nowego oraz uchwały nr 2/2011/S.-7 w przedmiocie wyboru Zarządcy nieruchomości.

Powodowie zarzucili, iż obie zaskarżone uchwały są niezgodne z przepisami prawa, zaś uchwała nr 1 dodatkowo w sposób rażąco narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz strony pozwanej kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Krakowie uchylił uchwałę z dnia 6 października 2011 roku nr 1/2011/S.-7 Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w K. podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów; oddalił powództwo w pozostałym zakresie; zasądził od strony pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w K. na rzecz powódki M. W. i powoda T. B. kwoty po 298,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Bezsporne w sprawie było, że: w budynku przy ul. (...) znajduje się 10 lokali mieszkalnych oraz 4 garaże.

Powódka M. W. jest właścicielką lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w K.. Natomiast powód T. B. jest właścicielem na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej lokali mieszkalnych nr (...) położonych w tym budynku.

Dalej Sąd Okręgowy ustalił, że na zebraniu Wspólnoty właścicieli lokali w dniu 28 kwietnia 2005 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa budynku przy ul. (...) podjęła uchwałę nr 1 dotyczącą uchwalenia statutu. W trakcie tego zebrania podjęto także uchwałę nr 3 w sprawie wyboru Zarządu w osobach M. W., J. F. oraz J. K.. Uchwałą tą pozwana upoważniła członków zarządu Wspólnoty do zawarcia z powódką M. W. umowy o pracę na wykonywanie czynności administracyjnych, jak też udzieliła jej pełnomocnictwa, w szczególności do występowania przed urzędami i bankami, niezbędnego do prawidłowego funkcjonowania Wspólnoty. Administrowanie nieruchomością powódka prowadziła nieprzerwanie aż do października 2011 r.

Uchwałą nr 2 z dnia 22 marca 2011 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa powołała na członka zarządu powoda T. B. w miejsce odwołanego J. F..

W okresie prowadzenia przez powódkę administracji budynku członkowie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej uiszczali należności czynszowe w sposób nieregularny lub nie płacili czynszu w ogóle. Swoje zobowiązania z tego tytułu w sposób sumienny wypełniali jedynie A. D. (1) i J. K.. A. D. (2) zachowywała się w sposób arogancki w stosunku do Zarządu, nie reagowała na prośby uregulowania zaległości, twierdziła, że „...nie zapłaci grosza do Wspólnoty dopóki powódka będzie w zarządzie”. We wrześniu 2011 r. jej zadłużenie wobec Wspólnoty wynosiło około 19.000 zł.

W latach 2005 - 2010 stan zadłużenia rocznego członków Wspólnoty w stosunku do naliczeń wynosił 33 - 38%. Stan ten doprowadził do tego, że Wspólnota stała się niewypłacalna. Dotychczasowy zarząd czynił niewielkie wysiłki w kierunku ściągnięcia zaległości. Ostatecznie z uwagi na brak środków nie została opłacona polisa ubezpieczeniowa budynku, powstały zadłużenia z tytułu wywozu śmieci jak i wobec MPEC, co skutkowało odcięciem ciepła do budynku. Rozliczenia Wspólnoty nie były prawidłowo prowadzone przez powódkę, nie regulowała ona także świadczeń publiczno - prawnych.

We wrześniu 2011 r. powódka w ramach pełnienia funkcji administratora nieruchomości wezwała do zapłaty członków pozwanej Wspólnoty zlegających z należnościami czynszowymi. Wezwanie do zapłaty obejmowało zadłużenie A. D. (3) za okres od lutego 2009 r. do sierpnia 2010 r. na łączną kwotę 19.117,30 zł, a także zaległości z tytułu nieuiszczonego czynszu za rok 2011 r. T. D., na kwotę 2.823,75 zł.

W dniu 6 października 2011 r. odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K.. Zebranie zostało zwołane przez M. W.. Uczestniczyli w nim oboje powodowie - M. W. i T. B., A. D. (1) wraz z mężem, T. S. z upoważnienia M. S., Ł. T. z żoną, J. K., A. D. (3), wstępująca także w imieniu spółki (...) oraz jako pełnomocnik T. D.. Przebieg zebrania na prośbę A. D. (1) był protokołowany przez J. K..

Zebranie rozpoczęła M. W.. Zaproponowała porządek zebrania. Następnie członkowie Wspólnoty wymienili poglądy dotyczące funkcjonowania Wspólnoty, w szczególności odnośnie jej zadłużenia powstałego wskutek niepłacenia

czynszu przez niektórych członków Wspólnoty. W dalszej części kilku właścicieli lokali przedstawiło problem dokonania zmiany dotychczasowego zarządu, podając powodom do wiadomości informację, że faktycznie uchwała taka została już przez Wspólnotę podjęta.

Z propozycją zmiany zarządu nie zgodzili się oboje powodowie, głównie z uwagi na tryb w jakim zostały podjęte, trzeci członek zarządu J. K., wstrzymał się od zabrania głosu. Natomiast wszyscy pozostali członkowie Wspólnoty zgromadzeni na tym zebraniu popierali zmianę zarządu, głównie z uwagi na nieprawidłowości do jakich dochodziło w jego pracach, jak też postawę niektórych członków zarządu w stosunku do Wspólnoty. Nie bez znaczenia pozostawały też relacje personalne pomiędzy członkami Zarządu, a właścicielami lokali w tym w szczególności pomiędzy powódką a A. D. (3).

Problem zmiany zarządu pojawił się wśród mieszkańców jeszcze przed zebraniem z dnia 6 października 2011 r. Inicjatorką odwołania dotychczasowego Zarządu była A. D. (3).

Na zwołane przez powódkę zebranie A. D. (3) przyniosła obie zaskarżone uchwały tj. uchwałę nr 1/2011/S.-7 dotyczącą zmiany dotychczasowego zarządu i powołaniu nowego o treści: "Wspólnota Mieszkaniowa budynku nr (...) ul. (...) w K. podejmuje uchwałę o odwołaniu dotychczasowego zarządu i powołaniu nowego w składzie (...), A. D. (3)" oraz nr (...) /S.-7 w przedmiocie wyboru zarządcy nieruchomości o treści: "Wspólnota Mieszkaniowa budynku nr (...) ul. (...) w K. podejmuje uchwałę o wyborze Zarządcy nieruchomości firmy (...) posiadającego licencję nr (...), i udzieleniu pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty do podpisania umowy z nowym Zarządcą. Wynagrodzenie Zarządcy 800 zł miesięcznie". Uchwały te zostały przygotowane przez Ł. T., A. D. (3) przy udziale p. S. i A. D. (1).

W dacie zebrania pod treścią w.w. uchwał widniały już podpisy części członków Wspólnoty. W dniu 7 września 2011 r. za przyjęciem uchwały głos oddali E. i Ł. T. (reprezentujący udział w wysokości 13,11% części w nieruchomości wspólnej), A. D. (3) (reprezentująca udział w wysokości 13,35% części w nieruchomości wspólnej) oraz Prezes (...) działający w imieniu Spółki (...) S.A. (reprezentującej udział w wysokości 3,12% części w nieruchomości wspólnej). W dniu 12 września 2012 r. swój głos oddał M. S. (reprezentujący udział w wysokości 9,98% części w nieruchomości wspólnej), zaś 14 września 2011 r. uchwałę tę podpisał T. D. (reprezentujący udział w wysokości 6,13% części w nieruchomości wspólnej). Podpisy wyżej wymienionych osób pod uchwałami były zbierane przez A. D. (3). Natomiast już w trakcie zebrania z dnia 6 października 2011 r. uchwała ta została podpisana przez A. D. (1) i jej męża (reprezentujących udział w wysokości 5,65% części w nieruchomości wspólnej). Razem głosowało sześciu współwłaścicieli lokali. Za przyjęciem uchwały nr 1/2011/S.-7 głosowali członkowie wspólnoty posiadający 51,38 % udziału w nieruchomości wspólnej, przeciw uchwale nie oddano głosów, nikt nie wstrzymał się od głosu. Podobny rozkład głosów uzyskano w przypadku głosowania nad uchwałą nr 2/2011/S.-7.

Uchwały te nie były poddane pod głosowanie na zebraniu w dniu 6 października 2011 r., nie odbyła się też jakakolwiek dyskusja w sprawie ich podjęcia. Treść obu uchwał została jedynie podana do wiadomości zgromadzonym poprzez ich odczytanie wraz podaniem wielkości udziałów poszczególnych członków, którzy oddali głos za ich podjęciem. Powodowie również zostali zapoznani z treścią w.w. uchwał, udostępniono im także formularze celem ewentualnego oddania swojego głosu.

W trakcie niniejszego postępowania na podstawie uchwały nr 6/1012 z dnia 24 maja 2012 r. do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)

6 została powołana jako trzeci członek Zarządu A. D. (1).

W oparciu o poczynione ustalenia sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo uzasadnione w świetle art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000, Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami).

Pierwszy zarzut podniesiony przez powodów dotyczył naruszenia art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali gdyż głosy pod zaskarżonymi uchwałami były zbierane przez osoby do tego nieuprawnione. Zarówno uchwała nr 1/2011/S.-7 jak i uchwała nr 2/2011/S.-7 zostały podjęte w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W judykaturze i doktrynie utrwalony jest pogląd, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Na gruncie ustawy o własności lokali pogląd taki wyrażony został w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r, IV KKN 1351/00 (OSNC 2004, nr 3, poz. 40, wyroku sądu).

Zdaniem Sądu Okręgowego powodowie trafnie zarzucają, iż uchwały nr 1/2011/S.-7 i nr (...)/S.-7, z uwagi na fakt zbierania głosów przez osoby nieuprawnione, zostały podjęte z naruszeniem ustawowej procedury przewidzianej w art. 23 ust.1 ustawy .Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 lipca 2004 roku IV CK 543/03 , OSNC 2005/7-8/132 , wskazał, że podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione , może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd , jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. Niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w tym trybie ( art. 23 ust.3 ustawy ) nie ma wpływu na jej skuteczność .

W realiach niniejszej sprawy okoliczność ta nie może stanowić jednak podstawy do uchylenia wskazanych uchwał przez sąd. Uchybienie to nie miało bowiem istotnego wpływu na treść zapadłych uchwał, należy mieć przy tym na uwadze, że ustawa o własności lokali chroni nie tylko partykularne interesy członków wspólnoty, ale i dobro wspólne. Przyjęty przez ustawodawcę model sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, tworząc określone ramy prawne jego funkcjonowania, jedynie konkretyzuje - na użytek przedmiotu regulacji - sposób realizacji konstytucyjnej zasady ochrony własności, w żadnej mierze zasady tej nie ograniczając. Odwołanie Zarządu jest przejawem niezadowolenia członków wspólnoty z przedsięwziętych przez niego czynności, prawidłowości prowadzonej gospodarki dotyczącej nieruchomości. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że powodowie prowadzili zarząd nieruchomością w sposób wadliwy. Uchybienia te sprowadzały się do kilku aspektów o różnej wadze gatunkowej. Przede wszystkim praktycznie przez cały okres sprawowania zarządu pozwana Wspólnota miała niedobór środków finansowych z uwagi na zaległości czynszowe mieszkańców. Na zaniechania te powodowie w zasadzie nie reagowali, nie podjęli wystarczających kroków mających na celu windykację tych należności. Utrzymujący się stan rzeczy spowodował, iż pozwana Wspólnota stała się niewypłacalna, co w konsekwencji spowodowało zakłócenia w prawidłowym jej funkcjonowaniu, aż do odmowy wywożenia odpadów stałych i odcięcia dostawy ciepła przez MPEC. Kolejny potwierdzony w sprawie zarzut dotyczył nieopłacenia przez powódkę uprzednio zawartej polisy ubezpieczeniowej. Działanie to niewątpliwie naruszało interesy pozwanej. Pozostałe uchybienia dotyczyły nieprawidłowo rozliczanych kosztów utrzymania nieruchomości oraz zaległości Wspólnoty z tytułu świadczeń publiczno - prawnych. Sprawa zarzutów wobec poprzedniego zarządu była znana członkom wspólnoty , właściciele mieli możliwość wyrobienia sobie poglądu na ten temat i ta wiedza a nie procedura zbierania głosów decydowała o sposobie głosowania . Właściciele przeciwni podjęciu zaskarżonych uchwał a obecni na zebraniu w dniu 6 listopada 2011 r. mogli zmanifestować swoje odmienne zdanie odnośnie podjętych uchwał chociażby poprzez wpisanie głosu „ przeciw „ na liście głosujących .

Trafny natomiast, zdaniem Sądu Okręgowego, w stosunku do pierwszej z kwestionowanych uchwał nr 1/2011/S.-7 okazał się podnoszony przez powodów zarzut naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Wskutek podjęcia przedmiotowej uchwały został odwołany poprzedni zarząd w osobach: M. W., T. B. oraz J. K., a w jego miejsce powołano nowy organ, w skład którego weszli Ł. T. i A. D. (3). Natomiast dopiero w maju 2012 r. na podstawie odrębnej uchwały nr 6/1012 z dnia 24 maja 2012 r. skład zarządu został powiększony o osobę A. D. (1).

W doktrynie podnosi się, iż Sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale (por. Adam Doliwa, Prawo mieszkaniowe, Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck, rok 2006, wyd. 3). Głównym celem funkcji sprawowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Niewątpliwie utrzymanie nieruchomości w dobrym stanie jest pochodną uzyskiwanych przez Wspólnotę środków z tytułu uiszczanych przez mieszkańców zaliczek. Sumienne wywiązywanie się z tego obowiązku przez członków Wspólnoty pozwala na prawidłowe funkcjonowanie Wspólnoty. Powołana w skład obecnego Zarządu pozwanej Wspólnoty A. D. (3) nie daje jednak takiej rękojmi. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że osoba ta posiadała i nadal posiada znaczne

zaległości wobec Wspólnoty z tytułu nieuiszczonych zaliczek. Zadłużenie to sięga okresu wielu lat wstecz i nie wynika z problemów finansowych, lecz przede wszystkim z negatywnego nastawienia do osób wchodzących w skład poprzedniego Zarządu, w szczególności w stosunku do powódki M. W.. Zdaniem Sądu Okręgowego niedopuszczalnym jest, aby osoba, która w ogóle nie liczy się z interesem Wspólnoty, a wręcz w sposób arogancki ignoruje obowiązki jakie nakładają na nią przepisy ustawy o własności lokali, mogła dawać gwarancję prawidłowo prowadzonego Zarządu.

Skoro zatem na skutek podjęcia zaskarżonej uchwały nr 1/2011/S.-7 doszło do naruszenia zasad prawidłowego zarządu nieruchomości wspólną, powództwo w tej części należało uwzględnić (pkt 1 wyroku). W pozostałej części sąd oddalił powództwo (pkt 2), uznając, że brak podstaw do uchylenia uchwały nr 2/2011/S.-7 dotyczącej wyboru nowego zarządcy w świetle zarzutów podniesionych przez powodów i wywodów wyżej zaprezentowanych odnośnie braku wpływu uchybień proceduralnych przy podejmowaniu uchwały na jej treść.

O kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.,

Apelację od tego wyroku w części uwzględniającej powództwo oraz zasądzającej koszty procesu na rzecz powodów wniosła strona pozwana, która zarzuciła: naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali - poprzez dokonanie przez Sąd I instancji błędnej wykładni zawartego w powyższym przepisie pojęcia „prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną”.

Wskazując na powyższy zarzut pozwana Wspólnota wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa odnośnie uchylenia uchwały nr 1/2011/S.-7 z dnia 6 października 2011 r. względnie o jego uchylenie w punktach I i III i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Równocześnie apelująca strona wniosła o zasądzenie od powodów kosztów procesu za obie instancje.

Powodowie wniesli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K. zasługuje na uwzględnienie.

Choć strona pozwana w swej apelacji nie podniosła zarzutów dotyczących naruszenia prawa procesowego w zakresie poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych koniecznym jest wskazanie podstawy rozstrzygnięcia (art. 382 k.p.c.) przyjętej przez Sąd Apelacyjny. I tu stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia, które Sąd Apelacyjny przyjął za własne. Ustalenia te Sąd Okręgowy poparł wnikliwą i rzetelną analizą zebranych w toku postępowania dowodów, a ich ocena odpowiada zasadom logiki i obejmuje wszystkie okoliczności sprawy. W sporządzonym zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnieniu wyroku, Sąd Okręgowy dokładnie określił dowody, na których się oparł i podał motywy dla których jedno uznał za wiarygodne a drugim odmówił takiego waloru. Nie w pełni można jednak zgodzić się z oceną prawną tych ustaleń, dokonaną przez Sąd Okręgowy.

By móc szerzej odnieść się do zarzutu naruszenia art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny warto uzupełnić o zdarzenie, które nastąpiło po wydaniu zaskarżonego wyroku. Mianowicie A. D. (3) zrzekła się pełnienia funkcji członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy ul. (...) w K., co przyznali powodowie w odpowiedzi na apelację.

Przechodząc do zarzutu naruszenia prawa materialnego wskazać należy, że zaskarżenie do sądu uchwały właścicieli lokali na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek tj.: uchwała nie jest zgodna z prawem; uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali; uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną; uchwała w inny sposób (niż przez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który składa skargę.

W ocenie Sądu apelacyjnego żadna z tych przesłanek nie została spełniona w tym w szczególności wskazane przez powodów - niezgodność z prawem i naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Właściciel lokalu może bowiem również kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia. Tego rodzaju zarzuty mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały zwłaszcza wtedy, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na jej treść. Trzeba bowiem mieć na względzie, że nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na konflikty pomiędzy osobami pełniącymi funkcje zarządu wspólnoty a pozostałymi członkami wspólnoty. Istotne jest w związku z tym to, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu, osiągnięty został cel, którego realizacji one służą.

W niniejszej sprawie takim celem było odwołanie zarządu niewłaściwie wypełniającego swe obowiązki i powołanie nowego zarządu. Przy konflikcie personalnym występującym między powódką M. W. a A. D. (3) trudno oczekiwać by zarząd zbierał głosy nad uchwałą, którą ich odwołano z pełnienia funkcji i powołano nowy zarząd do którego weszła wspomniana A. D. (3). Trafnie więc Sąd Okręgowy przyjął, że to uchybienie dotyczące indywidualnego zbierania głosów przez osoby nie wchodzące w skład zarządu Wspólnoty nie miało wpływu na treść uchwały. Poparcie dla takiej oceny znajduje się w powołanym przez Sąd Okręgowy orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03 (OSNC 2005/7-8/132).

Przechodząc do drugiej ze wskazanych przez powodów przesłanki zaskarżenia uchwał wskazać należy, iż nie jest możliwe ani celowe opracowanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane jako naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Odpowiedź na pytanie, czy zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W doktrynie podnosi się, że Sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelności decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżonej uchwale (por. Adam Doliwa, Prawo mieszkaniowe, Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck, rok 2006 wyd. 3). Podkreślić przy tym należy, iż głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Z kolei pod pojęciem „zarząd” rozumieć należy podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego. Wśród tych czynności wyróżnia się: czynności prawne, czynności faktyczne oraz czynności procesowe polegające na załatwianiu wspólnych spraw przed sądami i innymi organami. Zarząd polega na kierowaniu sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentowaniu jej na zewnątrz (art. 21 ustawy o własności lokali). Wynika z tego, że „zarząd” oznacza celowe działania, aktywność. Przy weryfikacji, czy zarząd jest prawidłowy winny więc być brane pod uwagę wszelkie czynności i decyzje pod względem ich celowości, gospodarności i rzetelności. Na jego prawidłowość nie wpływa w żadnym stopniu fakt, kto zarząd wykonuje, lecz w jaki sposób to czyni, jakie efekty i korzyści osiąga dla Wspólnoty.

Kierując się tymi wskazaniem stwierdzić należy, że oczywiście postawa prezentowana w przeszłości przez A. D. (3) polegająca na niewywiązywaniu się z obowiązków członka wspólnoty i niepłaceniu należności na jej rzecz nie zasługuje na aprobatę nawet jeśli związane to było z kwestionowaniem działalności poprzedniego zarządu i konfliktem z jednym z jego członków. Fakt ten był znany członkom pozwanej Wspólnoty, a w szczególności tym z nich, którzy głosowali za przyjęciem uchwały nr 1/2011/S.-7 z dnia 6 października 2011 r. Trudno więc, w tej sytuacji, wiązać wybór konkretnej osoby na członka zarządu wspólnoty z naruszeniem zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Za taka ocena przemawia także i to, że uchwałą nr 2/2011/S.-7 z 6 października 2011r. pozwana Wspólnota dokonała wyboru na Zarządcę nieruchomości firmy (...) i udzieliła pełnomocnictwa Zarządowi Wspólnoty do podpisania umowy z nowym Zarządcą ustalając wynagrodzenie na 800 zł miesięcznie. Sąd Okręgowy oddalił powództwo w części dotyczącej żądania uchylenia tej uchwały, a powodowie wyroku w tej części nie zaskarżyli. Powstała zatem sytuacja, w której zarząd nieruchomością sprawuje Zarządca a nie członkowie Zarządu co wyklucza możliwość przyjęcia, że

wybór A. D. (3) na członka Zarządu pozwanej Wspólnoty jest decyzją naruszającą zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Nie może też zejść z pola widzenia fakt, że A. D. (3) złożyła rezygnację z funkcji członka Zarządu i wzruszenie uchwały nr 1/2011/S.-7 przy obowiązywaniu uchwały nr 2/2011/S.-7 byłoby niecelowe, bezprzedmiotowe i naruszałoby stan istniejący od ponad roku co w rezultacie mogłoby godzić w interesy pozwanej Wspólnoty. Istotne jest też to, że za podjęciem w. w. uchwał głosowała większość jej członków, a swe niezadowolenie, wnosząc niniejszy pozew, okazało dwóch członków odwołanego Zarządu w tym M. W., która na podstawie umowy wykonywała odpłatnie czynności administratora. Oceniając więc uchwały Wspólnoty trzeba mieć na uwadze dobro ogółu, które jest priorytetem i winno mieć pierwszeństwo przed interesami poszczególnych członków wspólnoty, co oczywiście nie oznacza, że nie powinno się go brać pod uwagę, ale w niniejszej sprawie nie miało to wpływu na ocenę zaskarżonych uchwał.

Mając powyższe na uwadze orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. a o kosztach zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c.. Na koszty postępowania apelacyjnego złożyła się opłata od apelacji oraz koszty zastępstwa procesowego ustalone na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.