

Sygn. akt I ACa 857/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik
Sędziowie:	SSA Zbigniew Ducki (spr.) SSA Sławomir Jamróg
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...)sp. z o.o. w K.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 16 kwietnia 2013 r. sygn. akt I C 503/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 857/13

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)w K. (dalej także Wspólnota), (...)sp. z o.o. w K. wniosła o uchylenie uchwał strony pozwanej podjętych na zebraniu właścicieli lokali w dniu 17 marca 2012 r. dotyczących: 1. wyboru P. K. na przewodniczącego zebrania strony pozwanej; 2. przyjęcia sposobu głosowania według zasady jeden właściciel – jeden głos m.in. nad wnioskiem strony powodowej o zmianę porządku obrad zebrania; 3. odrzucenia wniosku o zmianę porządku obrad zebrania; 4. przyjęcia sposobu głosowania jeden właściciel – jeden głos nad uchwałą nr (...)dotyczącej przyjęcia sprawozdania finansowego za 2011 rok; 5. nr (...) o przyjęciu sprawozdania finansowego za 2011 r.; 6. przyjęcia sposobu głosowania jeden właściciel – jeden głos dotyczącej udzielenia absolutorium za 2011 rok; 7. nr (...) o udzieleniu zarządowi absolutorium za 2011 r.; 8. przyjęcia głosowania

jeden właściciel – jeden głos nad uchwałą nr(...) dotyczącej zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2012; 9. nr (...) o zatwierdzeniu planu gospodarczego na 2012 rok; 10. przyjęcia głosowania jeden właściciel – jeden głos nad uchwałą nr (...)w sprawie ustalenia zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, wpłat na centralne ogrzewanie (dalej c.o.), energię elektryczną na częściach wspólnych nieruchomości; 11. nr (...) o ustaleniu: opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomością wspólną, płatnej z góry do 10-go każdego miesiąca za 1 m^{((2))} powierzchni użytkowej lokalu w wysokości 1,50 zł, opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji z udziału w lokalach nr (...) w wysokości 1,50 zł, opłaty na fundusz remontowy za 1 m^{((2))} łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali tj. 2.804,09 m^{((2))} proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej w wysokości 1 zł, zaliczki na c.o. w wysokości 2,80 zł za 1 m^{((2))} powierzchni użytkowej lokalu, zaliczki na c.o. udziału w lokalu nr (...) w wysokości 2.80 zł, zaliczki za energię elektryczną administracyjną w wysokości 0,60 zł/KW, jak również energię elektryczną lokali według odczytów liczników w wysokości 0,60 zł/KW, zaliczki na zimną wodę według ceny producenta 8,10 zł za m^{((2))} oraz dopłatę do wody administracyjnej w wysokości 5 zł od lokalu, zaliczki na ciepłą wodę w wysokości 16 zł za m^{((2))}, zaliczki za wywóz nieczystości stałych w wysokości 8,80 zł od lokalu, zaliczki na koszty recepcji w wysokości 5 zł za m^{((2))} liczony udziałami w pionie klatki schodowej, wynagrodzenia zarządcy w wysokości 2.600 zł netto za miesiąc. Nadto strona powodowa wniosła o zasądzenie od strony pozwanej kosztów postępowania.

W podstawie faktycznej powództwa strona powodowa wskazała, że wyżej wskazane uchwały zostały podjęte niezgodnie z prawem, tj. art. 23 ust. 2 i 2a ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz.903 j.t. ze zm. dalej u.w.l.), gdyż bezzasadnie zastosowano wyjątkową regułę, że na każdego współwłaściciela przypada jeden głos, zamiast głosowania według udziałów. Otóż nie było stosownego wniosku w tym względzie współwłaścicieli reprezentujących, co najmniej 1/5 udziałów, nie zostały spełnione warunki by suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie wynosiła 1 oraz aby większość udziałów należała do jednego współwłaściciela.

Brak zaskarżenia pozostałych uchwał podjętych przez stronę pozwana za zebraniu w dniu 17 marca 2012 r. z naruszeniem art. 23 ust. 2 u.w.l. strona powodowa uzasadniła faktem podjęcia ich jednogłośnie oraz brakiem ich wpływu na prawa strony powodowej, jako członka Wspólnoty.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa z zasądzeniem kosztów postępowania oraz zarzuciła uchybienie terminu zawitemu do zaskarżeniu przedmiotowych uchwał, wskazując jednocześnie, że uwzględnienie żądania grupy właścicieli posiadających łącznie ponad 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej odbyło się według zasady przypadania na każdego właściciela jednego głosu, a to wobec faktu przypadania do powiązanych podmiotów, a to strony powodowej i Spółki Przedsiębiorstwa (...) sp. j. w M. (dalej (...)) większości udziałów w nieruchomości wspólnej. Stosowne wnioski o głosowanie nad uchwałami według zasady jeden właściciel-jeden głos dotyczyły każdego głosowania nad uchwałami, przebieg zebrania został utrwalony w protokole zebrania. Z uwagi na złożony wniosek, w trakcie zebrania przed podjęciem każdej uchwały weryfikowano jedynie czy właściciele posiadających łącznie ponad 1/5 udziału w nieruchomości wspólnej w dalszym ciągu popierają złożony wniosek i wnioskują o głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. W tym celu właściciele podpisywali tzw. listy do głosowania wyrażając wolę poparcia wniosku o zmianę sposobu głosowania. Wbrew twierdzeniom strony powodowej dokumenty te nie były uchwałami, a jedynie wnioskami potwierdzającymi wolę właścicieli sposobu głosowania.

Strona pozwana podniosła także, że strona powodowa poprzez dążność do podważenia przedmiotowych uchwał nie liczy się z wolą i interesem właścicieli większości lokali, przez co nadużywa prawo.

Wyrokiem z 16 kwietnia 2013 r. wydanym do sygn. akt I C 203/12 Sąd Okręgowy uwzględnił w całości wyżej opisane żądanie pozwu oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 2.397 zł tytułem kosztów postępowania.

Uzasadniając wydane w sprawie orzeczenie Sąd I instancji w ustaleniach stanu faktycznego wskazał, że największym udziałowcem strony pozwanej reprezentującym 47,708 % udziałów jest strona powodowa. Wspólnotę nadto

reprezentują właściciele i współwłaściciele 31 lokali. Przedmiotowy budynek jest hotelem uzdrowiskowym o nazwie(...).

Przy zbyciu 7 marca 2006 r. pierwszego lokalu został ustanowiony zarząd nieruchomością wspólna, powierzony na pierwsze 5 lat stronie powodowej, w tym S. C. i J. C. (1). Jednakże sposób wykonywania zarządu nie zawsze uwzględniał interesy współwłaścicieli i dlatego ostatecznie na zebraniu Wspólnoty, odbytego 27 marca 2007 r. podjęta została uchwała w sprawie powołania nowego (obecnego) zarządu w osobach P. K., J. B. i J. S.. Powództwo strony powodowej i (...) o uchylenie powyższej uchwały zostało w 2007 r. prawomocnie oddalone, gdyż apelacja od tego orzeczenia została oddalona do sygn. akt I ACa 108/08. Z kolei skarga kasacyjna nie odniosła zamierzonego skutku prawnego

S. C. i J. C. (2) są wyłącznymi współnikami (...), która dysponuje 13,347 % udziałów we Wspólnocie. Wskazani współnicy darowali swym synom M. C. (1) i R. C. po 513 z posiadanych 633 udziałów strony powodowej. Prezesem Zarządu strony powodowej jest R. C., jego zastępcą jest M. C. (2), zaś prokurentem Spółki (...).

Pomiędzy udziałowcami większościowymi – strony powodowej mającej 47,708 % w nieruchomości wspólnej i (...), a mniejszościowymi, dysponującymi łącznie przeszło 30% udziałów, od lat zachodzą nieporozumienia na tle wykonywania uprawnień związanych z udziałem we Wspólnocie i sposobem wykonywania zarządu, w następstwie czego z obu stron inicjowane są liczne postępowania sądowe.

W następstwie konfliktu związanego z przekazaniem zarządu, od stycznia 2008 r. ustanowiony został zarządca przymusowy w osobie J. P., który po przejściu zarządu stwierdził szereg nieprawidłowości w jego funkcjonowaniu.

Od końca 2007 r. nowy zarząd Wspólnoty podejmował przeciwko stronie powodowej konsekwentne kroki w celu wyegzekwowania należności wynikających z utrzymania należących do niej lokali. Większość członków Wspólnoty posiadających mniejszościowe udziały w nieruchomości, w ramach wspólnego porozumienia podejmowało działania nieakceptowane przez stronę powodową. Właściciele mniejszościowi paraliżowali inicjatywy działających wspólnie strony powodowej i (...), marginalizując ich wpływy na zarząd nieruchomością wspólna. Od 2011 r. strona powodowa bezskutecznie próbowała przeforsować kwestie likwidacji recepcji, której utrzymanie generowało wysokie koszty.

Według stanu na dzień 29 lutego 2012 r. strona powodowa nie miała zaległości płatniczych za lata 2006-2007. Za okres ten zadłużonych pozostawało 15 lokali, w tym lokale należące wówczas do obecnej żony P. K. i J. B.. Podczas gdy suma zaległości za te lata przekraczała 100.000 zł, to jednak, pomimo wielokrotnych inicjatyw ze stron większościowych właścicieli, nowy zarząd Wspólnoty zaniechał dochodzenia zaległości od pozostałych członków Wspólnoty. Ostatecznie wierzytelności te przedawniły się

Równocześnie po zmianie zarządu Wspólnota dochodziła od strony powodowej zapłaty różnych wierzytelności. W następstwie zainicjowania przez nowy zarząd procesów sądowych, część należności została zasądzona. Na mocy ugody sądowej w sprawie I C 317/10 strona powodowa zobowiązała się zapłacić na rzecz strony pozwanej kwoty 25.000 zł. Skutkowało to umorzeniem wszelkich roszczeń, które powstały pomiędzy stronami do 31 grudnia 2009 r.

W dniu 28 września 2012 r. strona pozwana podjęła uchwałę w przedmiocie ugodowego rozliczenia zaległości sald za lata 2006-2007 oraz przyznania rekompensat dla właścicieli, którzy w tych latach dokonywali wpłat, w maksymalnej wysokości 6.000 zł. Powołując się na treść ugody zawartej w sprawie I C 317/10 strona pozwana nie wypłaciła rekompensaty stronie powodowej. Uchwała ta została zaskarżona do Sądu Okręgowego w Nowym Sączu i pozostaje w toku.

W dniu 17 marca 2012 r. odbyło się roczne zebranie strony pozwanej. Zostało one poprzedzone zgłoszeniem przez stronę powodową wniosku o uzupełnienie porządku obrad przez odwołanie dotychczasowego zarządu, wybór członków nowego zarządu, a nadto likwidację recepcji w budynku, tudzież określenie sposobu zapewnienia właściwego dozoru i ochrony.

Obrady poprzedził m.in. wybór, spośród P. K. o M. C. (1) przewodniczącego zebrania. Z powołaniem się na okoliczność, że dwie Spółki (...) są wzajemnie powiązane, wybór przewodniczącego zebrania odbył się systemem głosowania jeden właściciel-jeden głos. Na przewodniczącego zebrania został wybrany P. K..

W dalszej kolejności debatowana była kwestia dotycząca nieuregulowanych zaległości poszczególnych właścicieli za lata 2006, 2007, co do której przewodniczący zebrania przedstawił wniosek mniejszościowych właścicieli lokali Wspólnoty w sprawie przyjęcia sposobu głosowania w trybie jeden właściciel-jeden głos. Za przyjęciem tego wniosku głosowała ponad 1/5 właścicieli lokali, którzy dysponowali łącznie 25,968 % głosów. Udział głosujących przeciwnie wynosił 61,055% głosów. W związku z powyższym zaprotokołowano przyjęcie wniosku.

Podjęcie wszystkich uchwał na zebraniu w dniu 17 marca 2012 r. nastąpiło w systemie jeden właściciel-jeden głos, przy czym głosowanie kolejnych punktów porządku, każdorazowo poprzedzało głosowanie weryfikujące sposób głosowania w we wspomnianym systemie. W ten sposób odrzucony został wniosek strony powodowej o zmianę porządku obrad poprzez wprowadzenie do głosowania dwóch w/w uchwał oraz likwidację recepcji budynku. Przyjęto zaś wyżej opisane uchwały nr nr: (...), (...), (...), (...).

Aktualnie strona powodowa nie ma wpływu na zarządzanie wspólnotą, gdyż od momentu powołania nowego zarządu Wspólnoty jest przegłosowywana w systemie głosowania jeden właściciel-jeden głos, z powiązaniem się na fakt powiązania obu Spółek (...), stąd też konieczność traktowania ich jako jednego właściciela.

Nieprawomocnymi wyrokami wydanymi Sądu Okręgowego w Nowym Sączu wydanymi do sygn. akt I C 556/11 z 28 stycznia 2013 r. i do sygn. akt I C 542/11 z 14 lutego 2013 r. zostały uchylone uchwały Wspólnoty podjęte na zebraniach odpowiednio w latach 2009 i 2011. Natomiast prawomocnym wyrokiem Sąd Okręgowy w Nowym Sączu w sprawie wydanej do sygn. akt I C 464/10 uwzględnił powództwo strony powodowej o uchylenie uchwały z 27 marca 2010 r.

W ocenie zaofiarowanych w sprawie dowodów Sąd I instancji w szczególności zauważył, że brak było podstaw do przeprowadzenia dowodu z przesłuchania świadków zawnioskowanych w piśmie strony pozwanej z 11 stycznia 2013 r. na okoliczność pracy i funkcjonowania zarządu Wspólnoty, przebiegu zebrania i wniosków składanych przez właścicieli, możliwości dochodzeń roszczeń wspólnoty za lata 2006-2007 oraz dochodzenia roszczeń przez Wspólnotę, gdyż dotyczyło to zbyt ogólnej tezy, zwłaszcza w sytuacji, w której okoliczność co do których dowód został zawnioskowany wynikał z niekwestionowanych dokumentów. Stosunku do pozostałych osobowych środków dowodowych, zostało zauważone, że zakreśliły one tło konfliktu pomiędzy właścicielami – członkami Wspólnoty oraz zobrazowały, wobec odmiennej interpretacji bezspornych faktów, trudności w ostatecznym uregulowaniu spornych kwestii związanych ze wzajemną współpracą.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji na wstępie zauważył, że wniesienie powództwa w sprawie nastąpiło przed upływem terminu określonego w art. 25 ust. 1a u.w.l.

Następnie, w nawiązaniu do art. 25 ust. 1 u.w.l. zostało wywiedzione, że niezgodność uchwały z przepisami prawa dotyczy kolizji jej treści z przepisami u.w.l. oraz k.c., w zakresie w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Wspomniana niezgodność może wynikać nie tylko z treści uchwał, ale także wadliwości postępowania prowadzącego do jej podjęcia.

Zdaniem Sądu Okręgowego przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że przedmiotowe uchwały zostały podjęte niezgodnie z przepisami dotyczącymi trybu podejmowania uchwał, w szczególności art. 23 ust. 2a u.w.l., przewidującego głosowanie według zasady jeden właściciel-jeden głos wyjątkowo i to po spełnieniu warunków określonych w przepisie, które nie powinny być interpretowane rozszerzająco.

Na powyższym tle Sąd Okręgowy zauważył, że obie spółki, a to (...) Centrum sp. z o.o. w K. oraz Przedsiębiorstwa (...) sp. j. w M. (zwane spółkami (...)) są powiązane rodzinnie, tudzież działania obydwu są symetryczne, gdyż reprezentują analogiczne interesy we Wspólnocie. Jednakże poza twierdzeniem dotyczącym wzajemnego personalnego powiązania władz spółek strona pozwana bliżej nie wyjaśniła podstawy swego stanowiska. W szczególności brak jest podstaw do

przyjęcia, że którakolwiek ze spółek pozostaje w stosunku dominacji lub zależności do drugiej w rozumieniu przepisów ustawy z 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. 2013. 1030 j.t., dalej k.s.h.) Zgodnie zaś z art. 4 § 1 pkt. 4 k.s.h. spółką dominującą jest m.in. spółka handlowa w przypadku, gdy dysponuje bezpośrednio lub pośrednio większością głosów w spółce osobowej zależnej, także na podstawie porozumień z innymi osobami. Ów przepis zakłada przewagę głosów w spółce osobowej zależnej, co nie ma miejsca w niniejszej sprawie. Niewątpliwie bowiem większościowi udziałowcy kapitałowej spółki powodowej w ogóle nie dysponują prawem głosu w (...). Fakt dominacji wyprowadzony z przepisów k.s.h. nie dotyczy zatem sytuacji, w której część zarządu jednej spółki jest udziałowcem innej. Bez znaczenia w tym względzie pozostaje również kwestia prokury, która jak wynika z Krajowego Rejestru Sądowego, dla skuteczności składania oświadczeń w imieniu spółki wymaga współdziałania z członkiem zarządu. Wbrew twierdzeniom strony pozwanej, kwestia ta nie była także podstawą rozstrzygnięcia w sprawie prowadzonej do sygn. akt I C 367/07, objętej także orzeczeniem Sądu Najwyższego. Jak bowiem wynika z uzasadnienia rozstrzygnięcia zaaprobowanego przez Sąd Najwyższy (III CSK 355/08) podstawa oddalenia powództwa było uwzględnienie zarzutu nadużycia prawa. Sąd Najwyższy przy tym przyznał, że jakkolwiek przed marcem 2007 r. występowało powiązanie obu spółek, to jednak dokonane w tym czasie darowizny udziałów ostatecznie zmieniły te relacje. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że również w dacie podjęcia zaskarżonych uchwał nie było sytuacji, która uzasadniałaby zastosowanie art. 23 ust. 2a ustawy, a więc takiej, w której powiązanie osobowe obu spółek, działające w obrocie jako odrębne, wyodrębnione podmioty, uzasadniałoby traktowanie jako właściciela większościowego dysponującego udziałami przekraczającymi 50 %.

Natomiast poza sporem w sprawie pozostawała kwestia, że suma udziału w nieruchomości wspólnej odpowiadała jednostce.

Nadto Sąd Okręgowy zauważył, że relacje pomiędzy współwłaścicielami tworzącymi stronę pozwaną, niewątpliwie od początku jej istnienia były nieprawidłowe, przez co rzutowały na sposób jej funkcjonowania. Ty niemniej zgłoszone w sprawie roszczenie nie można analizować w kontekście nadużycia prawa. Otóż przepis art. 5 k.c. znajduje bowiem zastosowanie w sytuacji, gdy osobie uprawnionej przysługuje określone prawo podmiotowe, lecz w świetle oceny danego stanu faktycznego i przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej korzystanie przez nią z tego prawa pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa. Tymczasem w zaistniałych we Wspólnocie stosunkach własnościowych, trudno zainicjowaniu powództwa stanowiącego jedyny skuteczny środek ochrony interesów, przeciwstawić sprzeczność z tymi zasadami w sytuacji, gdy ochrona w postaci zaskarżania uchwał, została ustanowiona nie tylko w interesie wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej, jako całości, ale także w interesie konkretnego, indywidualnego właściciela.

Sąd Okręgowy także skonstatował, że nawet w przypadku przyjęcia działania spółek jako zmierzających do uchylenia uchwał poprzez nadużycie prawa, co uzasadniałoby traktowania ich jako jednego podmiotu w rozumieniu art. 23 ust. 2a u.w.l., to samo to nie prowadzi do oddalenia powództwa. Otóż nie może do tego dojść, gdy sama wspólnota prawa tego, względem członka wspólnoty nadużywa. W okolicznościach zaś omawianej sprawy nie można pominąć jawnego różnicowania sytuacji strony powodowej względem pozostałych właścicieli, choćby w kontekście podjętych do niej działań mających na celu wyegzekwowanie zaległości za lata 2006-2007, w sytuacji rezygnacji z takiej inicjatywy względem pozostałych właścicieli, choćby w kontekście podjętych w stosunku do niej działań mających na celu wyegzekwowanie zaległości za lata 2006-2007, z sytuacji rezygnacji z takiej inicjatywy względem pozostałych właścicieli, w tym właścicieli będących osobami bliskimi w stosunku do członków obecnego zarządu. W tym zakresie nie stanowi wystarczającego uzasadnienia okoliczność, że zarząd nie dysponował w tym względzie stosowną uchwałą Wspólnoty. Zarząd bowiem winien kierować się sprawą bieżącymi Wspólnoty i bez potrzeby uzyskania poprzedniej zgody Wspólnoty może na podstawie art. 21 ust. 1 i 2 u.w.l. skutecznie dochodzić należności w drodze sądowej.

Nie można również, w ocenie Sądu Okręgowego, pomijać faktu bycia przez stronę powodową największym udziałowcem we Wspólnocie. Pomimo faktu pokrywania kosztów związanych z jej utrzymaniem w stosunku do udziałów jakimi dysponuje (z racji wspólnego porozumienia mniejszościowych udziałowców), praktycznie jest pozbawiona jakiegokolwiek wpływu w kwestiach zasadniczych dotyczących bieżącego funkcjonowania Wspólnoty. Wszelkie jej inicjatywy (np. koncepcja prowadząca do zmniejszenia kosztów bieżącego funkcjonowania) były

przez Wspólnotę odrzucane, wobec sprzeczności interesów określonych grup właścicieli. Zasadniczym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymywanie nieruchomości w należyтым stanie, zaś temu celowi służy prawidłowe zarządzanie nieruchomością i konsekwentne dyscyplinowanie przez zarządzającego wszystkich właścicieli lokali, w tym zwłaszcza tych, którzy wstrzymują się z ponoszeniem niezbędnych kosztów na nieruchomość wspólną.

W końcu Sąd Okręgowy zauważył, że bezprzedmiotowe było podejmowanie zaskarżonych uchwał w przedmiocie głosowania według zasady jeden właściciel-jeden głos, gdyż z przepisu art. 23 ust. 2a u.w.l. wynika niejako automatyczna możliwość takiego głosowania po spełnieniu choćby jednej w przesłanek przepisu, a właściciele posiadający łącznie, co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, zgłasza takie żądanie (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 7 października 2005 r., I CK IV 126/05, Lex Polonica nr 390119). W tej sytuacji skoro zbędne było w tym zakresie podejmowanie przedmiotowych uchwał, to też również i one, niezależnie od wadliwości sposobu ich podjęcia, podlegały uchyleniu. Także wybór przewodniczącego zebrania Wspólnoty w sposób nie respektujący obowiązującej zasady sposobu głosowania, jest wystarczającą podstawą do uchylenia uchwały tego dotyczącej. Nie został bowiem poddana pod głosowanie bez żądania właścicieli posiadających 1/5 udziału w nieruchomości, stąd też jest sprzeczna z prawem.

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

W apelacji od powyższego orzeczenia strona pozwana zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego przez błędna interpretację postanowień art. 23 ust. 2 i ust. 3 u.w.l. w zw. z art. 4 § 1 pkt. 1, lit e k.s.h., oraz art. 5 k.c. – w konsekwencji czego błędne przyjęcie przez Sąd orzekający w sprawie istotnego wpływu powiązań i zależności i dominacji firm strony powodowej i (...), jak również nadużycie prawa przez stronę powodową oraz stwierdzenie braku podstaw do stosowania przy podejmowaniu uchwał przez stronę pozwana w trybie głosowania według zasady z art. 23 ust. 2a u.w.l.

II. naruszenie przepisów prawa procesowego cywilnego, a to: art. 328 § 2 w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez niespełnienie z uzasadnieniu zaskarżonego wyroku – wszystkich wymogów przewidzianych w wyżej powołanym przepisie, przejawiające się w powierzchownym i wybiórczym potraktowaniu materiału dowodowego przedstawionego przez stronę pozwana, przy jednoczesnym oparciu się przede wszystkim na zeznaniach strony powodowej, przedstawiające się, m.in.:

- w uznaniu za wiarygodne całości zeznań przedstawicieli obu stron procesowych i oparciu na nich ustaleń faktycznych pomimo istnienia różnic między nimi co do faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy;

- oddaleniu wniosków o przesłuchanie 17 świadków – właścicieli lokali mieszkalnych, zgłoszonego przez stronę pozwana w piśmie w dniu 11 stycznia 2013 r.;

- braku ustalenia wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy faktów pomimo zgromadzenia przez Sąd dowodów w tym zakresie;

W dowolnym ustaleniu, że podjęte uchwały Wspólnoty naruszają interesy strony powodowej, jak również w dowolnym i niepełnym ustaleniu powiązań między spółkami (...), ich celu oraz znaczenia dla Wspólnoty;

W ustaleniu z przekroczeniem zasady swobodnej oceny dowodów, że strona pozwana – odróżnieniu od strony powodowej – nadużywa prawa, jak też błędne ustalenie przez Sąd orzekający braku podstaw do głosowania w trybie art. 23 ust. 2a u.w.l.

W oparciu o powyższe strona apelująca wniosła o:

1. Oddalenie powództwa w całości,

2. Zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za wszystkie instancje

Względnie o:

3. Uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sadowi I instancji,

4. Zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej okazała się bezzasadna.

Na wstępie wypada jednak zauważyć, że wszelkie ustalenia stanu faktycznego sprawy dokonane przez Sąd I instancji są prawidłowe, stąd też mogące stanowić wystarczającą podstawę do wydania orzeczenia w sprawie (Sąd odwoławczy uznaje je za własne).

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów apelacji w pierwsze kolejności należy ustosunkować się do twierdzeń zawartych w pkt. II apelacji dotyczących naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 233 k.p.c., gdyż tylko w niewadliwie ustalony stanie faktycznym sprawy można odnieść się do twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

I tak wbrew odmiennym w tym względzie twierdzeniom strony apelującej Sąd I instancji w pełni zasadnie oddalił jej wniosek o przesłuchanie 17 świadków - właścicieli lokali, zgłoszony w piśmie procesowym z 11 stycznia 2013 r. na okoliczność pracy i funkcjonowania zarządu Wspólnoty, przebiegu zebrania i wniosków składanych przez właścicieli, możliwości dochodzenia roszczeń Wspólnoty za lata 2006-2007 r. oraz dochodzenia roszczeń przez Wspólnotę, ponieważ okoliczności w tym przedmiocie można było ustalić za pomocą zaoferowanych do akt sprawy dokumentów (co też nastąpiło), bez uciekania się do subiektywnych ze swej natury osobowych środków dowodowych, które zresztą o czym także niżej nie musiały mieć znaczenia dla oceny zasadności zgłoszonego w sprawie roszczenia. Zresztą strona pozwana w innym miejscu, zarzuca brak ustalenia wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy faktów pomimo zgromadzenia przez Sąd dowodów w tym zakresie, popadając przez to w sprzeczność z wyżej wyeksponowanym zarzutem apelacji. W ogóle uzasadnienie tego zarzutu jest, co najmniej nadmiernie ogólnikowe i sprowadza się do twierdzenia, że pomimo uznania także za wiarygodne zeznań przedstawicieli stron, Sąd na nich się nie oparł, choć dotyczyły one nadużywania prawa przez strony, działania sprzecznego z zasadami współżycia społecznego, naruszania interesów Spółek (...), występujących pomiędzy nimi powiązań. Na tym też tle zaznaczyć trzeba, że w sytuacji sprzeczności zaskarżonych uchwał z prawem okoliczności w powyższym przedmiocie schodzą na dalszy plan. Otóż trafnie wywiódł Sąd Okręgowy, że przyjęcie przedmiotowych uchwał w oparciu o zasadę jeden właściciel-jeden głos naruszało art. 23 ust. 2a u.w.l. Wszak przepis ten dopuszcza taką możliwość w trzech wypadkach, w tym w sytuacji, gdy większość udziałów należy do jednego właściciela. Tymczasem, co zasadnie zauważył Sąd I instancji, Spółki (...) instytucjonalnie są odrębnymi podmiotami i każda z nich jest właścicielem innych lokali, co samo w sobie wskazuje na brak spełnienia wspomnianej okoliczności art. 23 ust. 2 a u.w.l. Nadto jakkolwiek obie spółki, są niewątpliwie powiązane rodzinnie, tudzież działania obydwu są symetryczne, gdyż reprezentują analogiczne interesy we Wspólnocie, to jednak poza twierdzeniem dotyczącym wzajemnego personalnego powiązania władz spółek strona pozwana nie wyjaśniła podstawy swego stanowiska. Ma racje Sąd Okręgowy, że brak jest podstaw do przyjęcia w sprawie, że którakolwiek ze spółek pozostaje w stosunku dominacji lub zależności do drugiej w rozumieniu przepisów kodeksu spółek handlowych. Trafnie przy tym wskazuje się, że zgodnie z art. 4 § 1 pkt. 4 k.s.h. spółką dominującą jest m.in. spółka handlowa w przypadku, gdy dysponuje bezpośrednio lub pośrednio większością głosów w spółce osobowej zależnej, także na podstawie porozumień z innymi osobami. Ów przepis zakłada przewagę głosów w spółce osobowej zależnej, co nie ma miejsca w niniejszej sprawie. Niewątpliwie większościowi udziałowcy kapitałowej spółki powodowej w ogóle nie dysponują prawem głosu w (...). Fakt zaś dominacji wyprowadzony z przepisów k.s.h. nie

dotyczy sytuacji, w której część zarządu jednej spółki jest udziałowcem innej. Wbrew twierdzeniom strony pozwanej, bez znaczenia w tym względzie pozostaje również kwestia prokury, która jak wynika z Krajowego Rejestru Sądowego, dla skuteczności składania oświadczeń w imieniu spółki wymaga współdziałania z członkiem zarządu. Nie ma racji apelant, jakoby okoliczność ta nie była także podstawą rozstrzygnięcia w sprawie prowadzonej do sygn. akt I C 367/07, zaakceptowanego przez Sąd Apelacyjny w orzeczeniu wydanym do sygn. I ACa 108/08, w której wypowiedział się Sąd Najwyższy po wniesieniu skargi kasacyjnej (III CSK 355/08, gdyż co wynika z uzasadnienia rozstrzygnięcia zaakceptowanego przez Sąd Najwyższy podstawą orzeczenia Sądu Okręgowego było uwzględnienie zarzutu nadużycia prawa. Sąd Najwyższy przy tym przyznał, że jakkolwiek przed marcem 2007 r. występowało powiązanie obu spółek, to jednak dokonane w tym czasie darowizny udziałów ostatecznie zmieniły te relacje. W konsekwencji Sąd Okręgowy trafnie uznał, że również w dacie podjęcia zaskarżonych uchwał nie było sytuacji, która uzasadniałaby zastosowanie art. 23 ust. 2a ustawy, a więc takiej, w której powiązanie osobowe obu spółek, działające w obrocie jako wyodrębnione podmioty, uzasadniałoby traktowanie jako właściciela większościowego dysponującego udziałami przekraczającymi 50 %.

Jak słusznie wywiódł Sąd Apelacyjny w Krakowie w analogicznej sprawie z powództwa Spółek (...) przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w K. m.in. o uchylenie uchwał o przyjęciu sprawozdań finansowych za lata 2009 i 2010 i udzielenie zarządowi absolutorium, głosowanych według zasady jeden właściciel-jeden głos (sygn. I ACa 614/13), zaskarżenie uchwały nie stanowi nadużycia prawa. Przyjęcie koncepcji nadużycia prawa przez Sąd Apelacyjny we wspomnianej wyżej sprawie I C 108/08 prowadziło do pominięcia skutków dokonania darowizn udziałów w Spółce (...), które to darowizny prowadziły, że obie Spółki (...) przestawały być spółkami powiązanymi. Nadto, co niemniej ważne, fakt powiązania spółek nie daje podstaw do zastosowania art. 23 ust. 2a. Otóż pogląd o nadużywaniu prawa był wyrażony w konkretnych okolicznościach, gdy darowizny udziałów były dokonane bezpośrednio przed zebraniem Wspólnoty, a ich celem było uniknięcie możliwości potraktowania spółek jako powiązanych. Obecny stan własnościowy w ramach udziału Spółek (...) we wspólnocie trwa od 2007 r. (od dokonania wspomnianych darowizn). Jednakże o ile koncepcję nadużycia prawa może wiązać z konkretnym działaniem, o tyle nie można przyjmować konsekwencji tego dla wszystkich dalszych uchwał podejmowanych wiele lat po dokonaniu przedmiotowych darowizn. Prowadziłyby to do trwałego odsunięcia członków wspólnoty, mających większość udziałów we wspólnocie (nota bene pokrywających z tego względu najwyższe koszty funkcjonowania wspólnoty), od wpływu na sprawy wspólnoty. Taka sytuacja prowadziłaby do przekreślenia samej idei, stającej u podstaw zarządu rzeczą wspólną. Przyjęta, w związku z darowiznami z 2007 r. praktyka głosowania w Wspólnocie Mieszkaniowej ul (...) w K. we wszystkich sprawach Wspólnoty według zasady jeden właściciel-jeden głos rodzi sankcję dla Spółek (...), która stoi w sprzeczności z ochroną zasady własności (art. 21 i art. 64 Konstytucji RP). Trzeba także przypomnieć, że identyczne stanowisko zostało wyrażone w analogicznej sprawie stron, prowadzonej pod sygn. akt I C 464/10m zaakceptowane przez Sąd Apelacyjny w wyroku z 7 czerwca 2011 wydanym do sygn. akt I ACa 463/11.

Słusznie przy tym zauważa Sąd I instancji, że stan ustalony w sprawie stan faktyczny sprawy daje podstawy do wniosku o nadużywaniu przez stronę pozwaną prawa wynikającego z art. 23 ust. 2a u.w.n., względem członka wspólnoty. Wszak z okoliczności sprawy wynika fakt ewidentnego różnicowania sytuacji strony powodowej względem pozostałych właścicieli, choćby w kontekście podjętych do niej działań mających na celu wyegzekwowanie zaległości za lata 2006-2007, w sytuacji rezygnacji z takiej inicjatywy względem pozostałych właścicieli, w tym właścicieli będących osobami bliskimi w stosunku do członków obecnego zarządu. Trafnie się w tym zakresie stwierdza, że nie stanowi wystarczającego uzasadnienia okoliczność nie dysponowania przez zarząd w tym względzie stosowną uchwałą Wspólnoty. Zarząd bowiem winien kierować się sprawą bieżącymi Wspólnoty i bez potrzeby uzyskania poprzedniej zgody Wspólnoty może na podstawie art. 21 ust. 1 i 2 u.w.l. skutecznie dochodzić należności w drodze sądowej.

Mając powyższe na uwadze zarzut apelacji o naruszeniu przepisów prawa materialnego, opisany w jej pkt. I uznać należy za bezpodstawny.

W konsekwencji apelacja strony pozwanej uległa na podstawie art. 385 k.p.c. oddalona. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Odwoławczy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik procesu przewidzianej w art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu § 13 ust. 1 pkt. 2 w zw. z § 11 ust. 1 pkt. 1 i § 5 rozporządzenia

Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1348 ze zm.).