

Sygn. akt I ACa 73/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska (spr.)
Sędziowie:	SA Dariusz Rystał SA Agnieszka Sołtyka
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa K. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...)  
i ulicy (...) w S.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 3 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 660/12

I. **oddala apelację,**

II. **zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Dariusz Rystał Wiesława Kaźmierska Agnieszka Sołtyka

Sygn. akt: IACa 73/14

## UZASADNIENIE

**Powódka K. K.** wniosła o uchylenie uchwały nr (...) z 17 maja 2012r. Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w S., przedmiotem której było

- zobowiązanie dwóch członków zarządu, tj. powódki K. K. i S. K. (1) do rozwiązania umowy nr (...) z 30 marca 2012 r. na wykonanie ekspertyzy technicznej i pokrycie kosztów rozwiązania tej umowy przez ww. członków zarządu,

- nie wyrażanie zgody przez członków ww Wspólnoty Mieszkaniowej na pokrycie kosztów związanych z wszystkimi poradami prawnymi udzielonymi przez Kancelarie Adwokackie dla dwóch członków zarządu, tj. K. K. i S. K. (1), którymi została obciążona Wspólnota Mieszkaniowa i ustalenia, że koszty tych porad winni ponieść zlecający, tj. K. K. i S. K. (1) i

- nie wyrażenia zgody przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej na pokrycie kosztów związanych z umową o dzieło na wykonanie weryfikacji kosztorysów powykonawczych na roboty elektryczne oraz ustalenia, że koszty umowy winni pokryć zlecający, tj. K. K. i S. K. (1).

Ponadto powódka wniosła o uznanie, że W. D. i S. P. nie byli członkami zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), ul. (...) od dnia swojej rezygnacji i od tej pory nie mogli podejmować decyzji dotyczących Wspólnoty Mieszkaniowej.

W uzasadnieniu powódka podniosła między innymi, że w związku z wieloma wątpliwościami dotyczącymi robót budowlanych w budynku Wspólnoty, rezygnacją członków zarządu oraz brakiem jakiegokolwiek pomocy merytorycznej i prawnej ze strony Zarządcy, działając w interesie Wspólnoty wraz ze S. K. (1), jako członkowie Zarządu, skorzystali z porad w kancelarii prawnej, za które zapłacili własnymi środkami. Uchwała Wspólnoty nr (...) zdaniem powódki została źle skonstruowana. Trzy podpunkty dotyczące różnych spraw nie pozwalały na selektywne oddanie głosów, a nadto, że zaproszenie na zebranie które członkowie Wspólnoty dostali od Zarządcy nie przewidywało głosowania nad uchwałą o tej treści. Poza tym, właściciele, którzy dali swoje pełnomocnictwa do głosowania członkom wspólnoty, nie mieli świadomości, że odbędzie się głosowanie nad uchwałami o innej treści niż określona w zaproszeniu. Zebranie Wspólnoty 26 kwietnia 2012 r. przebiegało w sposób uniemożliwiający normalne zabranie głosu, był ogólny hałas, bałagan, każdy mówił kiedy chciał, ludzie przekrzykiwali się, pisma zawierające uchwały trafiły do ludzi bez przedstawienia uzasadnień, każdy podpisywał w jednym czasie różne. Wreszcie po upływie czasu na wynajęcie Sali po około 2 godzinach zakończyło się bez zapadnięcia uchwał. Głosowanie było kontynuowane w trybie indywidualnego zbierania głosów.

**Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa** nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...) w S. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu. Pozwana wskazała, że skarżona uchwała została podjęta zgodnie z przepisami prawa oraz zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością i nie narusza w żaden sposób interesów powódki. Pozwana wskazała, że w dniu 15 kwietnia 2011r. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie zarządowi pełnomocnictwa do wyboru wykonawcy (wykonawców) i podpisania umów dotyczących remontu budynku należącego do pozwanej Wspólnoty. Umowa ta została podpisana przez trzech członków zarządu pozwanej Wspólnoty w tym przez powódkę. W wyniku sporu pomiędzy członkami zarządu pozwanej powstałego na tle wyboru wykonawcy robót budowlanych oraz próby zmiany wykonawcy przez powódkę oraz S. K. (1), już po zawarciu powódka wraz z S. K. (1) zaczęli na własną rękę zaciągać zobowiązania na rzecz pozwanej, bez uzgadniania tego z pozwaną oraz bez upoważnienia i zgody wyrażonej w uchwale. Przyjęcie przez powódkę oraz S. K. (1), że podjęte przez nich działania czynione były w imieniu pozwanej, było błędne. Pozwana wskazała, że 26 kwietnia 2012 r. odbyło się zebranie pozwanej Wspólnoty. W porządku obrad zebrania znalazł się również punkt dotyczący podjęcia uchwały o niewyrażeniu zgody na zawarcie w imieniu Wspólnoty umów zawartych przez powódkę oraz S. K. (1). Uchwała w tym przedmiocie została podjęta częściowo na zebraniu Wspólnoty, częściowo zaś w drodze indywidualnego zbierania głosów w dniu 17 maja 2012 r. Pozwana wskazała, że trzy punkty skarżonej uchwały dotyczą braku zgody następczej Wspólnoty Mieszkaniowej na podjęte przez powódkę i S. K. (1) działania, będące działaniami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu, do podjęcia których zarząd Wspólnoty nie został upoważniony. Punkty drugi i trzeci wyrażają brak akceptacji Wspólnoty dla działań powódki oraz S. K. (1), zaś punkt pierwszy jest wyrażeniem woli Wspólnoty o rozwiązaniu zawartych przez powódkę i S. K. (1) umów, co wzmocnia jedynie stanowisko Wspólnoty, iż nie uznaje ona działań podjętych przez powódkę i S. K. (1).

**Wyrokiem z 3 grudnia 2013 r.** Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił w całości uchwałę nr (...) z 17 maja 2012 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) i ulicy (...) w S. (pkt.I wyroku) i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 397 zł, tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt.II wyroku) .

Powyższe rozstrzygnięcie, Sąd pierwszej instancji poprzedził następującymi ustaleniami:

Powódka K. K., wraz z mężem R. K. jest współwłaścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...). Właściciele m.in. lokali w budynku nr (...) tworzą pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w S.

Uchwałą (...) z 24 listopada 2009r. powołano Zarząd tej Wspólnoty w osobach K. K., S. K. (1), W. D., S. P. i J. C.. Funkcje członków Zarządu w pozwanej Wspólnocie sprawowane są społecznie.

Na zebraniu 15 kwietnia 2011 r. pozwana Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) w sprawie udzielenia Zarządowi pełnomocnictwa do wyboru wykonawcy i podpisywania umów dotyczących remontu budynków (remontu termo modernizacyjnego), by członkowie Zarządu mogli podejmować decyzje w sprawie remontu bez konieczności każdorazowego pytania o zgody członków Wspólnoty. Uchwała została podjęta większością udziałów 574/1000 głosów „za”. Remont ten miał obejmować wymianę pokrycia dachowego, przebudowanie kominów, ocieplenie ścian, wykonanie elewacji oraz remont klatek schodowych. Od momentu podjęcia decyzji o przeprowadzeniu remontu, w składzie Zarządu pozwanej Wspólnoty zaczęły się nieporozumienia i zarysowała się dychotomia. Zwyczajowo powódka i S. K. (1) mieli wspólne stanowisko w sprawie, natomiast w opozycji do nich pozostawali członkowie Zarządu- W. D. i S. P.. Nieporozumienia dotyczyły także wyboru wykonawcy, albowiem powódka chciała wyboru innej firmy, niż pozostali członkowie Zarządu. Zapowiedziała jednak, że podpisze umowę z tym wykonawcą, którego wybierze większość Zarządu, co też uczyniła. Zarządca pozwanej Wspólnoty- Spółka z o.o.(...) sprzyjał bardziej członkom Zarządu W. D. i S. P., gdyż jeśli z jakimiś wnioskami zwracali się K. K. i S. K. (1), musieli oni występować na piśmie i czekać na odpowiedź, podczas gdy dla pozostałych członków Zarządu sprawa była natychmiast załatwiana.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa zawarła 1 września 2011r. z A. S. (1) umowę nr (...) na opracowanie kosztorysu inwestorskiego i ofertowego na wykonanie modernizacji istniejącej w budynkach pozwanej Wspólnoty instalacji elektrycznej, a 5 września 2011 r. Zarząd Wspólnoty podpisał umowę o roboty budowlane nr (...) z firmą (...). Umowa ta dotyczyła wykonania robót modernizacyjnych w budynku Wspólnoty, polegających na wykonaniu ocieplenia ścian zewnętrznych budynku płytami styropianowymi, wykonaniu tynku elewacyjnego, remontu cegły klinkierowej na elewacji, dociepleniu stropu, wymianie okien piwnicznych, przemurowaniu kominów cegłą klinkierową, wymiany pokrycia dachu, remontu klatek schodowych w oparciu o audyt termomodernizacyjny i projekt budowlany. Prace, według umowy, miały zostać zakończone do 31 marca 2012 r. Wynagrodzenie za wykonanie przedmiotu umowy strony ustaliły na kwotę 1.293.573,69 zł, miała ona obejmować wynagrodzenie za roboty budowlane oraz wszystkie prace towarzyszące uzgodnione i zawarte w kosztorysie ofertowym. Strony w umowie postanowiły, że rozliczenia za wykonanie przedmiotu odbioru będą się odbywały fakturami częściowymi za wykonane roboty na podstawie protokołów odbioru wykonanych robót podpisanych przez obie strony umowy bez zastrzeżeń, a w przypadku stwierdzenia wad przy odbiorze, po ich usunięciu i potrąceniu kar umownych. Wynagrodzenie określono ryczałtowo. W umowie nie została ujęta modernizacja instalacji elektrycznej w klatkach schodowych budynku Wspólnoty, lecz z wykonawcą umówiono się, że w ramach ustalonego wynagrodzenia, instalację tę wykonana. Ponieważ firma (...) w zakresie swoich robót nie miała instalacji elektrycznych, zleciła ich wykonanie swojemu podwykonawcy. Powódka i S. K. (1) chcieli się dowiedzieć, dlaczego wykonanie instalacji elektrycznej nie zostało wpisane do umowy zawartej z wykonawcą, ale ich zbywano. Powódka, S. K. (1) i J. C. nie byli zadowoleni z wyboru tego konkretnie wykonawcy-firmy (...). Mieli zastrzeżenia co do jego doświadczenia, uzyskanych rekomendacji. Natomiast W. D. i S. P. chcieli, by to ten wykonawca wykonał remont. Ostatecznie S. K. (1) poparł wybór firmy (...), co przesądziło o wyborze tego wykonawcy. Pozwana Wspólnota 28 września 2011 r. podpisała umowę nr (...) z inspektorem nadzoru inwestorskiego, na mocy której zleciła prowadzenie nadzoru inwestorskiego przy termomodernizacji budynku mieszkalnego wraz z wymianą pokrycia dachu i przemurowaniem kominów budynku mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). Oprócz tego nadzoru inwestorskiego, wykonanie remontu z ramienia (...) nadzorowała też I. J..

Jak ustalił następnie Sąd, po rozpoczęciu prac remontowych i dokonaniu odkrycia dachu, ujawniła się konieczność wykonania prac, m.in. dotyczących wymiany łącenia, zabezpieczenia folią wstępnego krycia, wymiany dachówek, łąw kominiarskich i przemurowania kominów. I tak, 18 października 2011 r. sporządzono protokół konieczności wykonania prac dodatkowych w związku z koniecznością wymiany gzymsów i płyty (...). Wykonawca wycenił koszt

tych robót dodatkowych związanych m.in. z wymianą gzymsów na kwotę 16.692,73 zł, a 9 grudnia 2011 r. sporządzono protokół konieczności wykonania prac dodatkowych, w którym inspektor nadzoru robót remontowych zgodził się na docieplenie gzymsów w remontowanych budynkach. Wykonawca wycenił koszt tych robót dodatkowych związanych z dociepleniem gzymsów na kwotę 5.772,59zł. Kolejny protokół konieczności wykonania prac dodatkowych ze wskazaniem prac dodatkowych dachowych, które muszą zostać wykonane jako bezwzględne zalecenie kominiarza, z uwagi na brak innej możliwości podłączenia kanalizacji z dachem. sporządzono 12 grudnia 2011r Wykonawca wycenił koszt tych robót dodatkowych dachowych na kwotę 2.9801,85zł.

Częściowy odbiór ocieplenia ścian budynku z wykonaniem naprawy tynkarskiej 20 grudnia 2011 r. miał miejsce. W imieniu Wspólnoty odbioru częściowego dokonywali W. D., S. P., J. C. i powódka. Członkowie Zarządu, poza powódką, nie mieli zastrzeżeń co do wykonanych robót, powódka natomiast zgłosiła zastrzeżenia, że obramowania okien od podwórza zostały pomalowane, zaś zgodnie z projektem miały być pogrubione, nadto, że logo wykonawcy zostało wykonane bez uchwały. Wspólnota 20 grudnia zawarła z firmą (...) porozumienie nr (...) w sprawie ustalenia zasad rozliczenia finansowego za roboty nie objęte audytem kosztorysem oraz roboty dodatkowe. Tego porozumienia powódka nie chciała podpisać, gdyż uważała, że prace dodatkowe de facto wchodzą w zakres podpisanej z wykonawcą umowy i powinien on je bez dodatkowej zapłaty wykonać, ostatecznie jednak, po sugestii ze strony Zarządcy, że podczas remontu zwykle wynika konieczność wykonania prac dodatkowych, porozumienie podpisała

.Odnośnie konieczności wykonania prac dodatkowych i zapłaty za nie, między członkami Zarządu pozwanej Wspólnoty powstał wówczas otwarty konflikt. W jego efekcie, pismem z 21 grudnia 2011 r. S. P., zaś pismem z 28 grudnia 2011 r. W. D. złożyli rezygnację z pełnienia funkcji członków Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z dniem 31 grudnia 2011. Zarządca nie poinformował o tej rezygnacji członków Wspólnoty, nie została na ten temat zamieszczona informacja np. na tablicy ogłoszeń, czy wrzucenie informacji o tym do skrzynki.

19 stycznia 2012 r. i 9 lutego 2012 sporządzono protokół modernizacji instalacji elektrycznej, a umową o dzieło z 9 marca 2012 r. Zarząd Wspólnoty, w osobie powódki i S. K. (1) powierzył J. D. weryfikację kosztorysów powykonawczych na roboty remontowe elektryczne. Za wykonaną weryfikację J. D. zażądał wynagrodzenia w kwocie 548 zł. Pismem z 23 lutego 2012 r. Zarząd Wspólnoty poinformował firmę (...), że po wstępnej weryfikacji robót elektrycznych w budynku przy (...) i (...) stwierdzono liczne nieprawidłowości oraz zawyżenie cen materiałów i robocizny i poinformował, że do czasu wyjaśnienia rozbieżności wynagrodzenie nie zostanie zapłacone.

Następnie, pismem z dnia 5 marca 2012 r., W. D. i S. P. złożyli Zarządcy- spółce z o.o. (...) w S. pismo odwołujące złożone wcześniej rezygnacje z członkostwa w Zarządzie pozwanej Wspólnoty do czasu zakończenia inwestycji związanej z remontem budynku Wspólnoty. Oświadczenie to zostało złożone w specyficznym momencie, wówczas, gdy powódka i S. K. (1) występowali z zarzutami pod adresem wykonawcy remontu, o niewłaściwie wykonane prace, nie chcieli podpisać protokołu odbioru robót, zaś wykonawca domagał się zapłaty za wykonane prace. Natomiast zapłata za wykonane prace mogła nastąpić dopiero wówczas, gdy zostaną one odebrane. Wówczas właśnie W. D. i S. P. zdecydowali się cofnąć oświadczenia o złożeniu rezygnacji, bo to by móc podpisać protokół końcowy odbioru robót. Pismem z 23 lutego 2012 r. skierowanym do Zarządcy spółki z o.o. (...)w S. powódka i S. K. (1) sprzeciwili się wykonywaniu przez firmę (...) jakichkolwiek prac dodatkowych bez informowania o tym Wspólnoty i uzyskania jej niezbędnej zgody wyrażonej w uchwale. Powódka i S. K. (1) uważali, że prace dodatkowe zostały wykonane niepotrzebnie, gdyż powinny one zostać wykonane w ramach prac remontowych, które zostały wykonane wadliwie, poza tym uważali, że skoro wynagrodzenie miało być zapłacone ryczałtowo, to wykonawcy nie należy się dodatkowa zapłata. W piśmie zaś z 12 marca 2012 r. powódka oraz S. K. (1) wskazali, że W. D. i S. P. nie zrezygnowali skutecznie z pełnienia funkcji członków Zarządu, gdyż Wspólnota nie podjęła uchwały przyjmującej ich rezygnację, stąd decyzja o ich rezygnacji jest sprzeczna z przepisami prawa. Zdaniem powódki i S. K. (1), W. D. i S. P. nie są już członkami Zarządu i nie mogą już działać w imieniu Wspólnoty, gdyż oświadczenia przez nich złożone będą nieważne.

Również 12 marca 2012 r. w siedzibie Zarządcy złożono wniosek o uzupełnienie porządku obrad rocznego ogółu właścicieli lokalu o uchwały dotyczącej głosowania w sprawie odwołania obecnego Zarządu i powołanie nowego trzyosobowego, w związku z czym Zarządca zmienił porządek obrad określony w zaproszeniu na zebranie roczne.

Sąd pierwszej instancji ustalił także, że pismem z 19 marca 2012 r. J. P. udzieliła swojemu mężowi S. P. pełnomocnictwa do uczestniczeniu w jej imieniu w odbiorze końcowym robót termomodernizacyjnych w budynku pozwanej Wspólnoty w dniu 20 marca 2012 r., prowadzonych zgodnie z umową nr (...) 5 września 2011 r. przez firmę (...). Udzieliła pełnomocnictwa, gdyż to ona, a nie on była właścicielką lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład pozwanej Wspólnoty, a były wątpliwości, czy wobec złożonej wcześniej rezygnacji S. P. jest nadal członkiem zarządu pozwanej Wspólnoty i będzie mógł wziąć udział w czynnościach związanych z odbiorem prac modernizacyjnych.

Członkowie Zarządu pozwanej Wspólnoty 20 marca 2012 r. dokonali końcowego odbioru technicznego i przekazania robót modernizacyjnych w budynku pozwanej Wspólnoty. Powódka zgłosiła co do końcowego wykonania robót liczne zastrzeżenia, wskazując m.in., że jednym z punktów prac koniecznych do wykonania jest izolacja pionowa, w związku z czym wykonawca odmówił podpisania protokołu odbioru. Pismem z 20 marca 2012 r. członkowie zarządu pozwanej Wspólnoty S. K. (1), S. P. i W. D. wyrazili zgodę na zamieszczenie logo wykonawcy - (...) na budynku pozwanej Wspólnoty, pod warunkiem, że nie sprzeciwi się temu konserwator zabytków lub inny organ. Tego samego dnia sporządzono wykaz usterek do usunięcia przez wykonawcę, wykaz ten podpisała Komisja dokonująca odbioru robót oraz wykonawca. Pismem z dnia 26 marca 2012 r. firma (...) poinformowała pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową, że przysługuje jej od Wspólnoty kara umowna za każdy dzień zwłoki w kwocie 17.855,19 zł i wezwała Wspólnotę do zapłaty tej kary. Powódka oraz S. K. (1) 30 marca 2012 r w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej podpisali umowę nr (...) z (...) Związkiem (...) na wykonanie ekspertyzy technicznej dotyczącej robót budowlanych w budynku przy ul. (...) w S.. Ekspertyza miała obejmować m.in. weryfikację wykonanych robót budowlanych wg umowy Nr (...) z dnia 5 września 2011 r. w zakresie prawidłowości wykonawstwa i weryfikację zasadności uznania zgłoszonych przez wykonawcę prac jako roboty dodatkowe. Podpisali ww. umowę na podstawie upoważnienia zawartego w uchwale (...) z 15 kwietnia 2011 r. Powódka i S. K. (1) podpisując ww. umowę mieli na względzie dobro pozwanej Wspólnoty. Ekspertyza ta miała wskazywać, co faktycznie zlecono wykonawcy, a co zostało wykonane, jakie materiały zostały użyte. Ekspertyza wykazała, że nie zostały wykonane prawidłowo wszystkie prace objęte zawartą z wykonawcą umową i zostały zamienione materiały, ponadto wykonawca zażądał wynagrodzenia za prace dodatkowe, które zasadniczo wchodziły w zakres umowy. Ekspertyza zawierała krytykę procesu budowlanego i zarzuty wobec wykonawcy, wskazywała też, że zostały przekroczone ustalone w umowie koszty. Pozostali członkowie Zarządu, tj. S. P. i W. D. uważali, że powódka i S. K. (1) nie mieli prawa zawierać umowy o sporządzenie ekspertyzy, albowiem była to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. Pismami z 2 marca 2012 r. i 24 kwietnia 2012 r. powódka i S. K. (1) poinformowali Zarządcę pozwanej Wspólnoty, że w związku z problemami natury prawnej w sprawie rezygnacji części członków Zarządu oraz wątpliwościami związanymi z żądaniem firmy (...) dodatkowych pieniędzy za prace w budynkach pozwanej Wspólnoty, Zarząd Wspólnoty zmuszony został do skorzystania z porad prawnych kancelarii prawnej, w związku z czym wnieśli o rozliczenie poniesionych przez nich kosztów w kwocie 553,50 zł. Pismem z 10 maja 2012 r. powódka i S. K. (1) poinformowali Zarządcę pozwanej Wspólnoty, że powódce została przesłana ekspertyza wraz z fakturą za jej sporządzenie, jako członkowi zarządu podpisującemu umowę o jej sporządzenie. Powódka wskazała, że 26 kwietnia 2012 r. złożyła rezygnację z funkcji członka Zarządu, stąd wnosi o wskazanie osób uprawnionych do odbioru i podpisu dokumentacji. Zarządca nie chciał ekspertyzy odebrać. Pismem z 21 maja 2012 r. Zarządca odmówił przyjęcia ekspertyzy i faktury za jej wykonanie, powołując się na uchwałę nr (...) r. podjętą w dniu 17 maja 2012 r. Powódka i S. K. (1) chcieli przedstawić Zarządcy ekspertyzę, jednakże nie dano im takiej możliwości.

Sąd pierwszej instancji ustalił następnie, że 12 kwietnia 2012r. powódka otrzymała zaproszenie na Zebranie ogółu właścicieli pozwanej Wspólnoty, które zaplanowano na 26 kwietnia 2012 r. W porządku zebrania nie było planowane podjęcie uchwały dotyczącej obciążenia powódki i S. K. kosztami wykonania ekspertyzy oraz kosztami zasięgniętych opinii prawnych, bo porządek obrad przesłany członkom Wspólnoty nie obejmował uchwały o takiej treści. Zaproszenie zostało zredagowane w taki sposób, że nie zostało w nim ujęta skarżona uchwała nr (...) dotycząca zobowiązania powódki do zapłaty za ekspertyzę. Z zaproszenie nie wynikało też, że będzie głosowana uchwała dotycząca odwołania Zarządu i tak do końca nie było wiadomo, czy odwołanie Zarządu będzie przedmiotem obrad. Gmina M. S. nie została w ogóle o zebraniu zawiadomiona, przedstawiciel ZBiLk o zebraniu i jego terminie dowiedział się od powódki.

Przebieg zebrania 26 kwietnia 2012 był bardzo chaotyczny, poruszano wiele tematów, krzyczano, wszyscy mówili na raz, członkowie Wspólnoty zadawali wiele pytań, jednakże nie uzyskiwali na nie odpowiedzi. Wszyscy chcieli się dowiedzieć, dlaczego Wspólnota ma zostać obciążona dodatkowymi kosztami za wykonanie dodatkowych prac, tj. gzymsów, ławeczek, skoro miało to zostać wykonane w ramach remontu termomodernizacyjnego. Część właścicieli miała zastrzeżenia co do wykonanego remontu. Niektórzy z członków chcieli się zapoznać z ekspertyzą, lecz nie mieli takiej możliwości. Teksty uchwał, które zostały wcześniej przygotowane i miały być głosowane na zebraniu „krążyły” wśród obecnych na zebraniu. Były one zredagowane w skomplikowany sposób, utrudniający zrozumienie, o co w nich chodzi, w związku z czym niektórzy z obecnych na zebraniu nie zagłosowali, gdyż nie wiedzieli, na co właściwie głosują. Uchwały były rozdzielone, pod każdą było miejsce do oddania głosów. Jednocześnie miała być głosowana uchwała zatwierdzająca sprawozdanie Zarządu oraz uchwała o udzieleniu Zarządowi absolutorium, co niektórzy z obecnych uważali za nieprawidłowe. Część obecnych opuściła zebranie jeszcze przed oddaniem głosów. W trakcie zebrania S. P. przedstawiał slajdy mające zobrazować, że remont został wykonany należyście, a sporządzenie ekspertyzy nie było niezbędne. Część zarządu domagała się podjęcia uchwały, że Wspólnota za wykonanie tej ekspertyzy nie zapłaci. Zebranie trwało ok. 2godziny, zostało zakończone, gdyż tylko na dwie godziny została wynajęta sala. Protokół z tego zebrania został sporządzony pobieżnie. Nie zanotowano kiedy, kto i w jaki sposób udzielił upoważnienia do zbierania głosów w drodze indywidualnego głosowania.

Na zebraniu były głosowane uchwały, ale nie uzyskały większości głosów, stąd konieczne było kontynuowanie głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów. Na zebraniu w dniu 26 kwietnia 2012 r. powódka złożyła rezygnację z członkowska w Zarządzie pozwanej Wspólnoty.

Niektórzy z mieszkańców o fakcie sporządzenia ekspertyzy oraz o tym, czego ona dotyczyła, dowiedzieli się dopiero po zebraniu z dnia 26 kwietnia 2012 r., pytali o nią powódkę. ZBiK otrzymał ekspertyzę od powódki K. K..

W dniu 27 kwietnia 2012 r. W. D., S. P. i J. C. za zarząd Wspólnoty podpisali upoważnienie dla E. L., M. T. i N. K. do zbierania głosów nad uchwałami nr (...). Upoważnienie to dotyczyło uchwał głosowanych na zebraniu w dniu 26 kwietnia 2012 r., co do których nie zebrano większości głosów. Osoby wskazane w ww. upoważnieniu chodziły następnie po mieszkaniach członków Wspólnoty zbierając głosy nad uchwałami z 26 kwietnia 2012 r. Niektórzy z członków Wspólnoty nie chcieli zagłosować za uchwałami, uważając, że takie głosowanie powinno się odbyć na zebraniu.

Pozwana Wspólnota podjęła 17 maja 2012 r uchwałę nr(...) w sprawie:

1.zobowiązania dwóch członków zarządu, tj. powódki K. K. i S. K. (1) do rozwiązania umowy nr (...) z dnia 30 marca 2012 r. na wykonanie ekspertyzy technicznej i pokrycie kosztów rozwiązania ww. umowy przez wymienionych członków zarządu;

2. nie wyrażania zgody przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), ul. (...) w S. na pokrycie kosztów związanych z wszystkimi poradami prawnymi udzielonymi przez Kancelarie Adwokackie dla dwóch członków zarządu, tj. K. K. i S. K. (1), którymi została obciążona Wspólnota Mieszkaniowa i ustalenia, że koszty tych porad winni ponieść zlecający, tj. K. K. i S. K. (1);

3.nie wyrażenia zgody przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej na pokrycie kosztów związanych z umową o dzieło na wykonanie weryfikacji kosztorysów powykonawczych na roboty elektryczne oraz ustalenia, że koszty umowy winni pokryć zlecający, tj. K. K. i S. K. (1).

Uchwała została podjęta na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Za przyjęciem uchwały głosowało 540/1000 udziałów, przeciwko 182/1000 udziałów, od głosu wstrzymało się 29/1000 udziałów.

Uchwałą nr (...) pozwana Wspólnota Mieszkaniowa odwołała Zarząd pozwanej Wspólnoty w osobach K. K., W. D., S. P., S. K. (1) i J. C., a uchwałami nr (...) z dnia 17 maja 2012 r. powołała na członków Zarządu S. P., W. D. i J. K.

Pismem z 23 maja 2012 r. powódka K. K. zwróciła się do Zarządcy pozwanej Wspólnoty o wskazanie, kto upoważnił E. L. do zbierania głosów nad uchwałami głosowanymi na zabranie w dniu 26 kwietnia 2012 r., zwróciła się o wyjaśnienie, dlaczego w trakcie zebrania w dniu 26 kwietnia 2012 r. nie trzymano się porządku obrad ustalonego w zaproszeniu oraz wyjaśnienie kwestii odpłatności za wykonaną ekspertyzę.

Sąd ustalił także, że przedsądowym wezwaniem do zapłaty z 4 kwietnia 2012 r. firma (...) wezwała pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową do zapłaty w terminie do dnia 20 kwietnia 2012 r. kwoty 135.573,69 zł tytułem wymagalnej części wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane na podstawie umowy o roboty budowlane nr (...) z 5 września 2011 r. oraz kwoty kary umownej za zwłokę w odbiorze prac, która na dziś wynosi 339.248,61 zł i z każdym dniem rośnie o następne 17.855,19 zł. W wezwaniu wskazano, że roboty zostały zgłoszone do odbioru w dniu 9 marca 2012 r. Wspólnota nie zapłaciła firmie (...) za wykonane prace dodatkowe, z uwagi na powstały spór co do zakresu tych prac. Obecnie sprawa z powództwa firmie (...) przeciwko Wspólnocie jest w toku. Miały miejsce spotkania Zarządu w Kancelarii, która reprezentuje Wspólnotę w tym procesie, członkowie Zarządu prezentowali w ich trakcie odmienne poglądy co do tego, jak powinny wyglądać rozliczenia z wykonawcą, nie udało się wypracować wspólnego stanowiska.

Pismem z dnia 22 kwietnia 2013 r. Zarząd (...) w S. zwrócił się do Zarządcy pozwanej Wspólnoty o wyjaśnienie wątpliwości w zakresie nieprawidłowości do których doszło na etapie remontu, przede wszystkim robót dodatkowych na kwotę 100.000 zł oraz o ustosunkowanie się do ekspertyzy wskazującej na nienależyte wykonanie przez wykonawcę przedmiotu umowy. W odpowiedzi pismem z 10 maja 2013 r. Zarządca wskazał, że nigdy nie zlecał firmie (...) dodatkowych robót, zlecali je członkowie Zarządu Wspólnoty, a konieczność wykonania prac nieobjętych podstawową umową wynikała ze stanu budowy, lecz były one ściśle związane z umową podstawową a ich koszt mieścił się w granicach zaciągniętego kredytu.

Po dokonaniu powyższych ustaleń faktycznych, Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, że powództwo okazało się uzasadnione i zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie Sąd wskazał, że zgłoszone obok żądania uchylenia uchwały nr (...) z 17 maja 2012 r. żądanie ustalenia, że W. D. i S. P. nie byli członkami Zarządu pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej od dnia swojej rezygnacji i od tej pory nie mogli podejmować decyzji dotyczących Wspólnoty Mieszkaniowej dotyczy ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w przedmiocie skarżenia uchwały, której uchylenia domaga się powódka, stąd to drugie żądanie jest niejako „wpisane” w żądanie pierwsze, dotyczy bowiem ustalenia pewnych okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia merytorycznego w przedmiocie skarżonej uchwały i z tej przyczyny Sąd nie orzekł o tym „żądaniu” jak o żądaniu ustalenia bo dotyczyło by ono faktów, natomiast potraktowano to żądanie jako część składową żądania uchylenia uchwały. Sąd wskazał, że jego zadaniem w procesie cywilnym jest orzekanie co do prawa, na podstawie ustalonych faktów, a nie orzekanie co do faktów. Przywołując następnie treść art. 23 ust 1. Ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, (Dz.U.00.80.903) stwierdził, że powódce jako członkowi pozwanej Wspólnoty przysługiwało uprawnienie do wystąpienia z takim powództwem, a powódka dochowała terminu zaskarżenia zakreślonego przepisami ustawy o własności lokali. Domagając się uchylenia uchwały, powódka pod adresem skarżonej uchwały zgłosiła zarzuty merytoryczne oraz formalne. W ocenie Sądu zarówno zarzuty formalne jak i merytoryczne zgłoszone pod adresem skarżonej uchwały okazały się uzasadnione i skutkowały koniecznością uchylenia uchwały przez Sąd.

Odnosząc się do zarzutów formalnych wskazał Sąd, że przepisy z ustawy o własności lokali natury proceduralnej mogą być podstawą uchylenia uchwały właścicieli lokali tylko w sytuacji kiedy zostanie wykazane, że ich naruszenie miało znaczenie dla treści uchwały tj. spowodowało, iż treść uchwały jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy jednego spośród właścicieli lokali. Sąd przyznał rację powódce, że taki punkt, jak głosowanie nad uchwałą (...) o treści dotycząca m.in. rozwiązania zawartej przez powódkę umowy nr (...) z 30 marca 2012 r. na wykonanie

ekspertyzy technicznej i pokrycia kosztów rozwiązania ww. umowy, nie wyrażania zgody przez członków Wspólnoty na pokrycie kosztów związanych z wszystkimi poradami prawnymi udzielonymi powódce i S. K. (1), nie wyrażenia zgody na pokrycie kosztów związanych z umową o dzieło na wykonanie weryfikacji kosztorysów powykonawczych na roboty elektryczne w porządku obrad Zebrania członków pozwanej Wspólnoty się nie znalazł, a powinien, a zważywszy na to, że liczy ona kilka punktów, ma rozbudowaną treść, niewątpliwie została wcześniej przygotowana., Tylko z nagłówków uchwał można było wnioskować, czego uchwały mają dotyczyć Warunki głosowania na zebraniu uniemożliwiające zapoznanie się z wszystkimi argumentami zarówno tymi za przyjęciem uchwały jak i tymi przeciwko jej przyjęciu, niewątpliwie miały wpływ na ważność i skuteczność podjętych w taki sposób uchwał. Jest to tego rodzaju uchybienie formalne, które już samo w sobie przemawia za koniecznością uchylenia skarżonej uchwały.

W ocenie Sądu, szczególne okoliczności związane z przebiegiem zebrania należało ocenić jako mając wpływ na treść podjętych uchwał. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego, a mianowicie z zeznań niemal wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków zeznających na tę okoliczność, w tym również świadków zawnioskowanych przez stronę pozwaną wynikało, że na zebraniu 26 kwietnia 2012 r. panował chaos, harmider, wzajemne przekrzykiwanie, wiele osób mówiło jednocześnie starając się przekonać innych do swoich racji. Projekty uchwał „krążyły” między zebranymi osobami. Dodatkowo, treść uchwał była zredagowana w sposób utrudniający ich zrozumienie. Ostatecznie sporo osób opuściło zebranie, nie zagłosowało nad uchwałami, nie wiedziało bowiem, nad uchwałami o jakiej konkretnie treści mają zagłosować, gdyż nie zapoznano ich z uzasadnieniem głosowanych uchwał. Obecni na zebraniu nie mieli zatem możliwości poznania przyczyn, dla których dwóch członków Zarządu- powódka i S. K. (1), zlecieli sporządzenie ekspertyzy dotyczącej wykonanego w budynkach Wspólnoty remontu oraz zasięgnęli porad prawnych. Również głosujący za pośrednictwem pełnomocników, aby takiego pełnomocnictwa udzielić, muszą wiedzieć, o jakiej konkretnie treści uchwały mają być na zebraniu głosowane. W sytuacji zatem, konkludował Sąd, gdy w toku 1,5-2 godzinnego zebrania członków pozwanej Wspólnoty nie można było rzetelnie przedstawić uchwał i ich uzasadnień, to nie można przyjąć, by głosujący za uchwałami na tym zebraniu wiedzieli, za jakimi uchwałami głosują

W ocenie Sądu niebagatelne znaczenie miało, że ostatecznie, uchwały poddane pod głosowanie na zebraniu 26 kwietnia 2012 r. nie uzyskały wymaganej ilości głosów, co skutkowało koniecznością kontynuowania głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów, mimo, że na samym zebraniu nie podjęto uchwały o tym, że w takim trybie uchwały mają być głosowane a upoważnienie dla nich do zbierania tych głosów podpisali W. D. i S. P. którzy w grudniu 2011 r. złożyli oświadczenia, że rezygnują z funkcji członków Zarządu pozwanej Wspólnoty z dniem 31 grudnia 2011 r. Rozstrzygając tę kwestię, Sąd wskazał, że do wspólnoty mieszkaniowej odnosi się również pojęcie „osoba ustawowa”, do której znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy o osobach prawnych a i zatem również dotyczące zdolności sądowej i procesowej, w tym i dotyczące czuwania nad prawidłową reprezentacją strony w procesie Rezygnacja jest jednostronną czynnością prawną członka zarządu, podobnie jak odwołanie jest jednostronną czynnością prawną Wspólnoty. Rezygnacja może nastąpić „z dniem” albo też w terminie w rezygnacji wskazanym. Jednakże oświadczenie woli o rezygnacji z funkcji członka zarządu Wspólnoty wymaga zakomunikowania go tej Wspólnocie, zatem do czynności tej odnosi się regulacja wynikająca z art. 61 k.c. Oświadczenie takie winno być złożone organowi Wspólnoty Artykuł 61 § 1 zd. 2 k.c. pozwala na odwołanie oświadczenia woli i przewiduje, że jest ono skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej. Sąd doszedł do przekonania że W. D. i S. P. złożyli skuteczne oświadczenia o rezygnacji ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2011 r. i od tej daty nie mieli już uprawnień członków Zarządu i nie mogli już Wspólnoty reprezentować. Ich oświadczenie o cofnięciu tej rezygnacji byłoby skuteczne, gdyby doszło do adresata- w tym przypadku do Zarządcy, jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej. Tak się nie stało, gdyż odwołanie oświadczenia o rezygnacji dokonanej w grudniu 2011 r. doszło do Zarządcy w marcu 2012 r., a więc trzy miesiące później. Odwołanie rezygnacji z funkcji członków Zarządu przez W. D. i S. P. nie mogło zatem być uznane za skuteczne. Wskazywał Sąd następnie, że do sytuacji, gdy głosy członków wspólnoty mieszkaniowej zbierane w drodze indywidualnego ich zbierania, są zbierane nie przez członków zarządu czy zarządcę – czyli jak w sporze-odniósł się Sąd Najwyższy, który w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132, stwierdził, iż 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. Sąd wskazując chaos na zebraniu 26 kwietnia 2012 r., brak możliwości

zapoznania się z treścią uchwał i dodatkowo fakt, że w drodze indywidualnego zbierania głosów, głosy te zbierały osoby nieuprawnione, albowiem takie, którym upoważnienia udzieliły osoby nie będące już w dacie tej czynności członkami Zarządu, to uchybienie proceduralne były tego rodzaju uchybieniem, że przemawia za koniecznością uchylenia w ten sposób podjętej uchwały. Natomiast te osoby, działając dalej jako Zarząd Wspólnoty, w marcu 2012 r. odebrały roboty budowlane wykonane przez wykonawcę, a nadto, w dniu 27 kwietnia 2012 r. podpisały upoważnienie dla E. L., M. T. i N. K. do zbierania głosów nad uchwałami głosowanymi na zebraniu w dniu 26 kwietnia 2012 r.

Sąd wskazał także, że obecnie toczy się przeciwko pozwanej Wspólnocie proces z powództwa właściciela firmy (...), M. D. o zapłatę wynagrodzenia za wykonane prace remontowe. Pozwana w tym procesie broni się argumentem, że zapłaciła wykonawcy całe wynagrodzenie i obecnie nie jest już wykonawcy nic winna- są to wnioski, które od samego początku zgłaszali powódka i S. K. (1) i właśnie dla poparcia tych swoich twierdzeń zlecieli sporządzenie ekspertyzy w sprawie remontu. Gdyby Zarządca, który odmówił pismem przyjęcia ekspertyzy, skorzystał z niej, miałyby argumenty w procesie wytoczonym pozwanej Wspólnocie przez wykonawcę.

Odnosnie zaś merytorycznej treści skarżonej uchwały stwierdził Sąd, że zlecenie sporządzenia ekspertyzy było w interesie pozwanej Wspólnoty, albowiem z jej wniosków wynika, że Wspólnota nie musi już płacić wynagrodzenia wykonawcy. Nie ulega wątpliwości, wywodził Sąd, że kwestia prawidłowości (bądź jej braku) wykonania remontu, które to okoliczności miała wykazać zlecona przez powódkę ekspertyza były z punktu widzenia interesów pozwanej Wspólnoty bardzo istotne, albowiem dotyczyły konieczności obciążenia jej dodatkowymi bardzo wysokimi (ok. 100tys. zł) kosztami zapłaty wynagrodzenia dla wykonawcy. Sytuacja ta powinna być na zebraniu przedstawiona i wyjaśniona. Stąd trudno uznać, że działania powódki, która ekspertyzę zleciła, w jakiś sposób szkodą interesom Wspólnoty, czy też jej członkom. Jest wprost przeciwnie. Trudno uznać także za uzasadnione podejmowanie uchwały zobowiązującej powódkę i S. K. (1) do rozwiązania umowy, która została zawarta 30 marca 2012 r. a wykonana 6 maja 2012 r., uchwałą z dnia 17 maja 2012 r., czyli podjętą już po podpisaniu i wykonaniu umowy- jest to zwyczajnie niewykonalne, a zatem skarżona uchwała zawiera zobowiązanie do wykonania czynności niemożliwej już, w chwili obecnej, do wykonania.

. Z całą pewnością opłaty za ekspertyzę i porady prawne, czyli za wykonanie czynności zainicjowane przez dwóch członków zarządu pozwanej Wspólnoty, w tym powódkę, są dodatkowym obciążeniem dla Wspólnoty, gdyby oceniać tą kwestię wyłącznie przez pryzmat kosztów. Jednak trzeba było zauważyć, że te koszty czemuś służyły, bowiem wnioski ekspertyzy ujawniły, że wykonawca nie tylko bezzasadnie domaga się zapłaty za tzw. roboty dodatkowe, ale też, że te prace remontowe, które wykonał, są wykonane w części nieprawidłowo, częściowo zostały też wykonane z gorszych materiałów. Powódka i S. K. (1) próbowali na wszelkie możliwe sposoby ostrzec Zarządcę i Wspólnotę uchronić przed zwiększonymi, niepotrzebnymi wydatkami, jednakże nikt nie chciał ich słuchać. Dowodem na to są chociażby spotkania Zarządu u Zarządcy na które ich nie zaproszono i o których ich nie powiadomiono. Zauważyć należy, że mimo wątpliwości i sprzeciwów powódki, Zarządca zawarł umowę o nadzór z osobą, która powiązana jest z wykonawcą, wykorzystując do tego dwóch pozostałych członków Zarządu. Odebranie prac i to przez członków Zarządu, którzy odwołali w tym celu swoje oświadczenia o rezygnacji z członkowstwa w Zarządzie doprowadziło Wspólnotę do procesu o zapłatę, którego można by uniknąć, gdyby Zarządca skorzystał z ekspertyzy zleconej przez powódkę.

Zdaniem Sądu, analiza materiału dowodowego zgromadzonego sprawie wskazuje, że działania Zarządcy pozwanej Wspólnoty, polegające na nie przyjęciu ekspertyzy, są działaniami na niekorzyść Wspólnoty. To niewłaściwe działanie Zarządcy na szkodę Wspólnoty wyrażało się chociażby w zaprzestaniu współdziałania Zarządcy z powódką i S. K. (1) i skłonieniu do odwołania oświadczenia o rezygnacji W. D. i S. P., choć jest to niezgodne z prawem.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c w zw. z § 11 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.02.163.1348 ze zm.) w kwocie 197 zł ( 180 zł + 17 zł opłata od pełnomocnictwa).

**Apelacje** od powyższego wyroku wywiodła pozwana skarżąc wyrok w całości i

zarzucając :

I. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogą mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1) art. 278 kpc przez jego niezastosowanie i przyjęcie, że „prace objęte zawartą z wykonawcą umową nie zostały wykonane i zostały zamienione materiały, ponadto wykonawca zażądał wynagrodzenia za prace dodatkowe, które zasadniczo wchodziły w zakres umowy”, oraz, że „nieprzyjęcie ekspertyzy jest działaniem na niekorzyść Wspólnoty” mimo, iż ustalenie powyższych okoliczności wymagało wiadomości specjalnych posiadanych przez biegłego, a w konsekwencji art. 232 kpc i 6 kc poprzez ustalenie, iż powyższe okoliczności zostały przez powódkę udowodnione,

2) naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów wyrażającej się w:

a) uznaniu, iż „nieprzyjęcie przez Zarządcę ekspertyzy jest działaniem na niekorzyść Wspólnoty” oraz „Wspólnota mogłaby uniknąć procesu o zapłatę, gdyby Zarządca skorzystał z ekspertyzy zleconej przez powódkę” bądź „miałaby wtedy argumenty w procesie wytoczonym pozwanej przez wykonawcę” i dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny a dowolny, bowiem z pominięciem zeznań świadków I. J., S. P. oraz M. T. oraz pisma zarządcy do Dyrektora Zarządu (...) w S. z dnia 10 maja 2013r.; uwzględnienie tych dowodów winno doprowadzić do wniosku, iż nieprzyjęcie ekspertyzy nie stanowiło działanie na niekorzyść Wspólnoty,

b) przyjęciu, że „uchwała o przyjęciu bądź odrzuceniu ekspertyzy nie znalazła się w porządku obrad, który został zamieszczony na zaproszeniu z dnia 12 kwietnia 201r,” oraz dokonaniu oceny dowodów w sposób niewszechstronny a dowolny, bowiem z pominięciem dowodu z zeznań świadka S. P., który złożył zeznania na okoliczność momentu powiadomienia zarządcy oraz członków zarządu S. P. oraz W. D. o zleceniu przez powódkę oraz S. K. (1) wykonania ekspertyzy oraz dowodu z zaproszenia na zebranie pozwanej Wspólnoty z dnia 12 kwietnia 2012, na którym w punkcie 7 zaproszenia mowa jest o tej uchwale,

c) przyjęciu, iż „powódka oraz S. K. (1) chcieli przedstawić na zebraniu Wspólnoty z dnia 26 kwietnia 2012r. ekspertyzę oraz zapoznać pozostałych członków Wspólnoty z wynikami ekspertyzy ale Zarządca usilnie dążył do pokierowania zebraniem w taki sposób, by jak najszybciej podjąć uchwałę, bez przedstawienia wyników ekspertyzy, bo wtedy właściciele z pewnością nie zgodziliby się na odrzucenie ekspertyzy” oraz dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny a dowolny, bowiem uwzględnienie pominiętego przez Sąd dowodu z pisma powódki i S. K. (1) z dnia 10.05.2012r. oraz zeznań S. P. prowadzi do wniosku, iż na dzień odbycia zebrania ogółu członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, tj. 26 kwietnia 2012r. ekspertyza nie była jeszcze gotowa,

d) przyjęciu, iż „Zarządca pozwanej Wspólnoty sprzyjał bardziej członkom Zarządu W. D. i S. P.” oraz dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego w odniesieniu do dowodu z zeznań świadka I. C.. Ze względu na negatywne nastawienie świadka do Zarządcy, który jest jej byłym pracodawcą należało odmówić jemu wiarygodności;

II. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 61 kc, poprzez niewłaściwe przyjęcie, że „W. D., S. P. złożyli skuteczne oświadczenia o rezygnacji ze skutkiem na dzień 2011r. i od tej pory nie mieli już uprawnień członków Zarządu i nie mogli już Wspólnoty reprezentować” oraz, że „odwołanie rezygnacji z funkcji członków Zarządu przez W. D. i S. P. byłoby skuteczne, gdyby doszło do adresata- w tym przypadku Zarządcy jako organu Wspólnoty”, w sytuacji gdy adresatem oświadczenia woli oraz odwołania oświadczenia woli jest w przypadku rezygnacji z pełnienia funkcji członka zarządu Wspólnoty ogół przedstawicieli Wspólnoty.

Mając na względzie powyższe, na zasadzie art. 368 § 1 pkt 5 kpc wniosła o zmianę skarżonego orzeczenia i oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania sądowego, a ewentualnie, w przypadku, gdyby Sąd odwoławczy dostrzegł przesłanki uniemożliwiające merytoryczne rozpatrzenie

sprawy, wnosząc o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji celem ponownego rozpoznania w zaskarżonym zakresie

Ponadto apelująca wniosła wnosząc o przeprowadzenie nowych dowodów z zeznań świadków oraz zawiadomienie o przyznanej premii i sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z 21 marca 2013r. z akt sprawy Sądu Okręgowego w Szczecinie o sygn. akt I C 322/13na okoliczności, iż nieuznanie robót wykonanych przez M. D. za wykonane w sposób należyty i zakwestionowania robót przez niego wykonanych za roboty konieczne spowodowałoby przedłużenie odbioru końcowego robót, a tym samym utratę dofinansowania do kredytu uzyskaną od Banku (...) w wysokości 176.262,40 zł a Wspólnota nie mogłaby uniknąć procesu o zapłatę, a gdyby Zarządca skorzystał z ekspertyzy zleconej przez powódkę oraz nie miałyby wtedy argumentów w procesie wytoczonym pozwanej przez wykonawcę.

**W odpowiedzi na apelację**, powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny nie dopatrył się wadliwości postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Sąd Okręgowy starannie zebrał i rozważył wszystkie dowody oraz ocenił je w sposób nie naruszający swobodnej oceny dowodów. Prawidłowo dokonane ustalenia faktyczne oraz należycie umotywowaną ocenę prawną sporu Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, dzieląc – poza wywodami i ustaleniami odnoszącymi się do złożenia oświadczeń o rezygnacji z członkostwa w Zarządzie Wspólnoty, a następnie uchylenia się od tego oświadczenia przez W. D. i S. P. - wywody zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Z tego też względu Sąd Odwoławczy nie dostrzega potrzeby ponownego szczegółowego przytaczania zawartych w nim argumentów (podobnie w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 1997 r., II UKN 61/97, OSNAP 1998/3/104).

Za trafne należało uznać stanowisko apelującej- a i Sądu pierwszej instancji- co do stosowania w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych, jako ułomnych osób prawnych, przepisy kodeksu cywilnego odnoszących się do osób prawnych, jaki i art. 61§ 1 zd. 1 kc, wedle którego oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią, a odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli doszło do adresata jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej( art. 61 §1 zd. 2 kc).. Nie można jednak zgodzić się z Sądem Okręgowym, iż adresatem oświadczenia woli o rezygnacji z pełnienia funkcji członka zarządu Wspólnoty oraz odwołania tego oświadczenia woli jest Zarządca. W przeciwieństwie do stanowiska przyjętego przez Sąd pierwszej instancji należy podzielić stanowisko, że adresatem oświadczenia woli członka zarządu o rezygnacji z pełnienia przez niego tej funkcji nie jest zarządca wspólnoty mieszkaniowej. Do powołania zarządu uprawniony wyłącznie jest ogół członków wspólnoty mieszkaniowej, po myśli art. 20 ustawy o własności lokali. Oświadczenie zatem woli o rezygnacji z funkcji członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej wymaga zakomunikowania go ogółowi członków wspólnoty lub też- o ile zarząd wspólnoty jest wieloosobowy – takiej liczbie pozostającym członkom tego zarządu, którzy są uprawnieni do reprezentowania wspólnoty, a zatem co najmniej w liczbie dwóch. Art21 ust.2 ustawy o własności lokali). W ocenie Sądu Apelacyjnego okoliczność ta w realiach sprawy nie miała znaczenia ( a zatem i pogłębione rozważania w kwestii adresata oświadczeń woli członków zarządu o rezygnacji z bycia członkiem zarządu, jak i adresata i czasu odwołania takiego oświadczenia woli), bowiem zakres uchybień formalnych przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały był na tyle szeroki i istotny, że w pełni należało podzielić stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż uzasadniał podstawy, które legły u podstaw rozstrzygnięcia. . Oczywiście, gdyby członkowie Zarządu w osobach W. D. i S. P. nie byli członkami Zarządu, to w ogóle nie można by było mówić o powzięciu uchwały. Osoby te bowiem udzieliły upoważnienia osobom spoza zarządu i zarządcy do zbierania głosów w głosowaniu indywidualnym, aby dopełnić głosowania zapoczątkowanego na zebraniu Należy stwierdzić, że podjęcie uchwały przez wspólnotę mieszkaniową w trybie indywidualnego zbierania głosów dokonane przez osoby nieuprawnione – czy to z racji udzielenia upoważnienia do zbierania głosów przez osoby nie będące członkami zarządu czy też przez członków zarządu innym osobom tj. nie będącymi członkami zarządu ani przedstawicielami zarządcy- może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to mogło mieć wpływ na treść następnie podjętej w wyniku takiego

głosowania uchwały(art.23 ust.1 ustawy o własności lokali. 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 (art. 23 ust. 1 **ustawy** (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z 8.07.2004r-IV CK543/03). Poza dowodzeniem zaś sporze pozostawało wykazywanie tej okoliczności.

Trafny jest pogląd Sądu pierwszej instancji, że stwierdzone uchybienia formalne przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały miały wpływ na treść tej uchwały. Do tych istotnych dla rozstrzygnięcia uchybień formalnych zaliczył Sąd tak brak zamieszczenia w porządku tego zebrania głosowania nad tą uchwałą, jak i następnie sam przebieg zebrania, który uniemożliwiał obecnym zapoznanie się z treścią głosowanych na nim uchwał, a w tym i uchwały zaskarżonej. Do wskazanych przez Sad pierwszej instancji uchybień formalnych przy zwoływaniu zebrania i podejmowania zaskarżonej uchwały, a które miały wpływ na jej podjęcie zasadnym jest wskazanie nadto na pominięcie przy tych czynnościach powódki i kolejnego członka ówczesnego Zarządu S. K. (1). A już podstawową kwestią jest, że ani w zawiadomieniu ( zwanym zaproszeniem) z 12.04.2012r. nie wskazywano w porządku jego obrad podjęcia aktualnie skarżonej uchwały, ani też nie dołączono projektu jej treści, a która to uchwała niewątpliwie odnosiła się do interesów obu tych osób zarówno, jako członków zarządu, ale i jako członków wspólnoty. W żadnym razie zapis pkt.7 zawiadomienia („głosowanie nad uchwałą w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie opinii technicznej za kwotę7000,00zł brutto. Finansowanie z funduszu remontowego”) przy porównaniu z treścią projektu uchwały przedłożonego pod głosowanie (a ostatecznie uchwalonej)dopiero na zebraniu nie pozwala na ustalenie, że porządek obrad przewidywał podjecie takiej właśnie uchwały. Znamienne, że również apelująca Wspólnota nie przeczy temu, a jedynie przywołuje okoliczności mające, w jej ocenie, uzasadniać dlaczego treść powziętej uchwały różni się od treści punktu 7 zaproszenia, a co nie mogło mieć żadnego wpływu na ustalenie, że brak było zapisu w porządku obrad zebrania o głosowaniu nad uchwałą w takiej właśnie (jak słusznie wskazywała powódka rozbudowanej) treści, ani też tym bardziej sanować to istotne dla uznania zasadności żądania pozwu uchybienie. Nader istotnym jest także, że na zebraniu głosowali także pełnomocnicy członków wspólnoty, a które to pełnomocnictwa winny zakreślać rodzajowo do treści jakich uchwał są udzielane.

Okoliczność, że ekspertyza zlecona przez powódkę i S. K. (1) została wykonana już po zebraniu odbytym 26 kwietnia 2012r. 8 maja) w niczym nie zmienia słusznego poglądu Sądu pierwszej, iż na tym właśnie zebraniu Wspólnoty powódka nie mogła przedstawić swojego stanowiska ( ani wyników ostatecznych ze względów w tej sytuacji oczywistych) w sprawie ekspertyzy. Okoliczność, że w ogóle ekspertyzy jeszcze nie było, kiedy na zebraniu Wspólnoty 26 kwietnia 2012r. dochodzi do podjęcia uchwały wskazuje, że w ogóle pozbawiono głosujących możliwości przeprowadzenia oceny co do ewentualnej zasadności podjęcia aktualnie skarżonej uchwały, która w zamyśle miała zabezpieczać materialne interesy Wspólnoty. W tej sytuacji zasadnym jest stwierdzenie, że przedłożony projekt uchwały ( ostatecznie podjętej) był oceną Zarządcy a nie Wspólnoty. Podobne wnioski wynikają również z zeznań świadka S. P.. oraz W. D. ( na które powołuje się sama apelująca), którzy zeznali, że w dniu odbywania zebrania Wspólnoty. nie wiadomo nic było na temat wyników przedmiotowej ekspertyzy. W takich okolicznościach co najmniej przedwczesne było głosowanie nad uchwałą, której treść wskazywała min na powódkę, jako osobę mającą pokryć koszty ekspertyz sporządzanej na potrzeby Wspólnoty, a wyniku których to ekspertyz na tym etapie postępowania głosujący jeszcze nie znali. Nie było zatem obojętne dla treści podjęcia skarżonej aktualnie uchwały, czy wynik ekspertyz, koszty których miała pokryć powódka i S. K. (1), byłyby przydatne Wspólnocie. Uprawnione jest zatem stanowisko, z uwagi na zarówno charakter sprawy, jak i okoliczności faktyczne, których ustalenie przez Sad I instancji było niezbędne dla rozstrzygnięcia, nie wymagały zasięgnięcia wiedzy specjalnej. Jak słusznie wskazywała w odpowiedzi na apelację powódka, stronie pozwanej wydaje się umykać fakt, iż przedmiotem rozstrzygnięcia nie było ustalenie czy wykonywane na rzecz wspólnoty prace remontowe były faktycznie realizowane w sposób opisywany przez stronę pozwana, czy też w sposób jaki przedstawiła to w niniejszym procesie powódka opierając się na wnioskach ekspertyzy technicznej.

Tego stanowiska Sądu pierwszej instancji nie negowała apelująca Wspólnota Mieszkaniowa skoro w apelacji w żaden sposób nie kwestionowała tych ustaleń i wnioskowania Sądu, nie odniosła się - a zatem ich nie kwestionowała w ogóle- do ustaleń Sądu w zakresie formalnych uchybień, które stanowiły już samą w sobie dostateczną podstawę

uzasadniająca uchylenie zaskarżonej uchwały. Apelująca czyniąc zarzuty odnosiła się tylko do treści merytorycznej zaskarżonej uchwały i błędów proceduralnych- w jej ocenie - Sądu pierwszej instancji, które doprowadziły do mylnie ocenionej treści uchwały, a to z uwagi nade wszystko na niepowołania biegłego celem weryfikacji zakresu i jakości prac wykonywanych przez głównego wykonawcę, gdy tym czasem trafny jest i wystarczający dla rozstrzygnięcia sporu pogląd Sadu pierwszej instancji, że błędy formalne przy podejmowaniu przedmiotowej uchwały były wystarczającą podstawą do jej uchylenia. Niekoniecznym zatem było ocenianie treści merytorycznej zaskarżonej uchwały. Jednakowoż, a to z uwagi na zarzuty apelującej nade wszystko, należy podzielić stanowisko prezentowane także przez pozwaną Wspólnotę – porównując zakres udzielonego przez Wspólnotę Zarządowi pełnomocnictwa do „wyboru wykonawcy i podpisywania umów dotyczących remontu budynków uchwałą Wspólnoty nr (...)z15 kwietnia 2011r.z umowami, jakie zawarła powódka i S. K. (2) czyli dwaj członkowie Zarządu , a objęte zaskarżoną uchwałą( tj. umowy z 30.03.2012r. z (...) Związkiem (...) na wykonanie ekspertyzy technicznej dotyczącej robót termomodernizacyjnych w budynkach Wspólnoty, która miała obejmować weryfikację prawidłowości wykonawstwa robót budowlanych głównego wykonawcy i zasadność uznania zgłoszonych przez głównego wykonawcę, z którym Wspólnota podpisała umowę na remont- prac zgłoszonych przez wykonawcę, jako dodatkowych, jak i porad prawnych w tym celu przez powódkę i S. K. zaciągniętych– należało dojść do prze konania, że te działania powódki S. K. (2), jako członków Zarządu pozwanej Wspólnoty, mieściły się w umocowaniu, jakiego Wspólnota udzieliła Zarządowi właśnie uchwałą (...) z 15kwietnia 2011r. Uchwałą tą członkowie Zarządu zostali ”szeroko” umocowani do wszelkich działań zmierzających do wyłonienia wykonawcy i zawarcia z nim umowy na remont, ale i działań mających na celu kontrolę wykonywania tej umowy pod każdym względem. Brak było zatem podstaw merytorycznych do podjęcia zaskarżonej uchwały o treści pozostającej de facto w sprzeczności z treścią uchwały (...). Takie wnioskowanie pośrednio znajduje potwierdzenie w nieprawomocnym jeszcze wyroku dotyczącym zapłaty za wykonany remont, jak i prawomocnie już zasądzonej zapłacie przez Wspólnotę na rzecz (...) Związku (...) ( zwartej właśnie min. przez powódkę),którego to wyroku pozwana Wspólnota nie skarżyła. Te z kolei wszystkie okoliczności dawały podstawę do wyrażenia przez Sąd pierwszej instancji poglądu o przydatności dla Wspólnoty ekspertyz zleczanych przez powódkę i S. K. (2), jako członków Zarządu pozwanej, Wnioskowanie świadków na okoliczności wykonywania umowy remontowej w żadnym razie nie były przydatne do rozstrzygnięcia przedmiotowego sporu.

Okoliczności odnoszące się do oceny działań zarządcy, w kontekście którym z członków Zarządu Wspólnoty on sprzyjał, pozostawały i nadal pozostają bezprzedmiotowe dla rozstrzygnięcia sporu, przeto zwalniają Sąd Apelacyjny od odnoszenia się doń w kontekście zarzutów apelacyjnych

Mając na uwadze powyższe i nie znajdując podstaw do uwzględnienia apelacji, Sąd Apelacyjny- na podstawie art.385 kodeksu postępowania cywilnego – orzekł, jak w pkt. I sentencji wyroku, natomiast o kosztach postępowania pomyśli art.98kodeksupostępowania cywilnego (pkt.II wyroku)

D.Ryśtał W.Kaźmierska A.Sołyka