

Sygn. akt I ACa 275/15

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 9 grudnia 2015 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny:

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Wiesława Kaźmierska
Sędziowie:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk SSA Maria Iwankiewicz (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. S., E. N. (1), Z. S., E. N. (2)

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

o ustalenie nieistnienia uchwały ewentualnie o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów E. N. (1) i E. N. (2)

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 3 grudnia 2014 r., sygn. akt I C 1344/12

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od powodów E. N. (1) i E. N. (2) solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 552,90 zł (pięćset pięćdziesiąt dwa złote i dziewięćdziesiąt groszy) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

**Maria Iwankiewicz Wiesława Kaźmierska Edyta Buczkowska-Żuk**

**Sygn. akt: I ACa 275/15**

## UZASADNIENIE

Powodowie Z. S. i J. S. oraz E. N. (2) i E. N. (1) w dniu 16 sierpnia 2012 złożyli pozew przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w S., domagając się uznania za nieważne i bezskuteczne uchwał podjętych przez tę Wspólnotę w dniu 27 marca 2012 r. - uchwały nr (...), która uchyla uchwałę nr (...) z dnia 30 czerwca 2011 oraz uchwały nr (...), która uchyla uchwałę nr (...) z dnia 30 czerwca 2011r. W uzasadnieniu wskazali, że uchwały te naruszają prawa powodów wynikające z art. 12 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali – naruszają ich interes prawny.

Nadto wniesli o uchylenie uchwały nr (...) podjętej w dniu 23 kwietnia 2012 r. w sprawie odwołania powoda E. N. (1) z funkcji członka Zarządu oraz uzupełnienia składu członków Zarządu. Zdaniem powodów realizacja tej uchwały narusza ich interes prawny związany z zasadą prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i umową właścicieli lokali, a nadto głosy nad tą uchwałą zbierał administrator W. K. (1), nie mając upoważnienia od Zarządu i podając członkom Wspólnoty nieprawdziwe informacje szkalujące E. N. (1).

W piśmie z dnia 29 stycznia 2014 powodowie sprecyzowali żądanie pozwu wnosząc o stwierdzenie nieistnienia uchwał wskazanych w pozwie, a ewentualnie o ich uchylenie.

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

Wyrokiem z dnia 3 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim powództwo to oddalił w całości (pkt I.) i orzekł o kosztach, zasądzając na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. solidarnie od powodów J. S., Z. S., E. N. (1), E. N. (2) kwotę 1849,22 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt.II) oraz nakazując ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gorzowie Wlkp. solidarnie od powodów J. S., Z. S., E. N. (1), E. N. (2) kwotę 374 zł. tytułem brakujących kosztów sądowych.

Rozstrzygnięcie tej treści Sąd Okręgowy wydał na podstawie poczynionych ustaleń faktycznych, z których wynika że budynek przy ul. (...) w S. stanowił własność Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, która poczynając od 1999 roku sprzedawała sukcesywnie kolejne lokale. Projekt wydzielenia samodzielnych lokali został sporządzony w 1998 roku, kolejny w 2005 r. W dniu 30 czerwca 2011 uchwałą nr (...) właściciele wybrali zarząd wspólnoty powołując na jego członków: J. R. – zam. nr (...), J. K. – zam. nr (...), E. N. (1) – zam. nr (...), A. G. – zam. nr (...), Z. B. – zam. nr (...), P. N. – zam. nr (...), J. P. – zam. nr(...). Zarządcą nieruchomości jest (...) sp. z o.o. Oddział w G.

Sąd ten ustalił, że budynek przy ul. (...) w S. to budynek siedmioklatkowy, z klatkami o numerach : (...). Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, w tym powierzchnie na poddaszach – strychy. Z czasem na poddaszach w drodze adaptacji strychów powstawały samodzielne lokale mieszkalne lub ich części połączone z mieszkaniami o kondygnację niżej w jeden lokal. Na strychu znajdują m.in. mieszkania R. M., K. C., J. i I. R., M. i E. K.. Część lokali została wyodrębnionych, część nadal stanowi część wspólną nieruchomości. W niektórych klatkach brak z tego powodu strychu – suszarni.

Z ustaleń tego Sądu wynika też, że D. i E. B. (1) w dniu 23 listopada 1999 roku nabyli od (...) lokal mieszkalny, położony w S. przy ul. (...) składający się z jednego pokoju, kuchni, łazienki i przedpokoju o powierzchni użytkowej 31,78 m<sup>(2)</sup> oraz przynależności stanowiących strych o powierzchni 47,76 m<sup>(2)</sup> i piwnicy o powierzchni 8,32 m<sup>(2)</sup>. Już w dniu 6 listopada 1998 roku (...) przekazał im w użytkowanie część nieruchomości w tym budynku – poddasze o powierzchni 55,9 m<sup>(2)</sup> - w celu dokonania jego adaptacji na cele mieszkalne (mieszkanie dwupoziomowe). W dniu 28 kwietnia 2000 roku D. i E. B. (1) umową zamiany zbyli w/w lokal mieszkalny na rzecz R. M., która przeprowadziła adaptację strychu, a Wspólnota Mieszkaniowa w dniu 20 czerwca 2003 roku uchwałą nr (...) wyraziła zgodę na adaptację strychu przez K. C. na jej koszt. Pozwolenia na budowę zostało udzielone decyzją z dnia 29 sierpnia 2003 roku. W dniu 6 września 2005 pozwana podjęła uchwałę nr (...) ustalając wysokość czynszu i ustaliła termin zakończenia prac na 1 lipca 2007. W dniu 7 kwietnia 2006 roku Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) wyrażającą zgodę na wykonanie przyłącza i wewnętrznej instalacji do adoptowanej części strychu na lokal mieszkalny w klatce nr (...)na wniosek K. C., a 28 lutego 2007 pozwana Wspólnota zawarła z K. C. umowę najmu lokalu mieszkalnego powstałego w wyniku tej adaptacji strychu o powierzchni 36 m<sup>(2)</sup>.

Sąd ten ustalił, że powodowie E. N. (1) i E. N. (2) są właścicielami lokalu przy ul. (...) w S., natomiast J. S. i Z. S. - przy ul. (...) w S.. E. N. (1) od dłuższego czasu postulował uregulowanie sytuacji prawnej i faktycznej strychów. Uważał, że część z osób tam mieszkających zajmuje większą powierzchnię strychową, aniżeli będącą podstawą naliczania opłat

na rzecz Wspólnoty (większą niż w projektach adaptacji ) co pozbawia Wspólnotę należnego dochodu. Widział też możliwość zwrotu przez niektóre osoby części takiej powierzchni i ponownego urządzenia suszarni na strychach.

Z ustaleń Sądu okręgowego wynika, że w dniu 30 czerwca 2011 roku została podjęta przez pozwaną uchwała nr (...) o treści : §1. Właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) w terminie do dnia 1 sierpnia 2011 zwróci wspólnocie mieszkaniowej część wspólną nieruchomości – strychu o powierzchni 19,12 m<sup>2</sup> zajętego bezprawnie od 2003 roku.

§2. Właściciel lokalu nr (...) doprowadzi do stanu pierwotnego część strychu poprzez umożliwienie komunikacji poprzez drzwi wejściowe z klatki schodowej do części wspólnej (suszarni). Właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku (...) wniesie na rzecz wspólnoty mieszkaniowej opłatę w wysokości 6 zł/m<sup>2</sup> zajętej części wspólnej za bezumowne (bezprawne) zajęcie i korzystanie z części wspólnej o powierzchni 19,12 m<sup>2</sup> od dnia 1 stycznia 2004 do dnia zwrotu w/ w części nieruchomości wspólnej. §3. Właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku (...) na podstawie art. 12 pkt 3 ustawy o własności lokali wniesie na rzecz wspólnoty mieszkaniowej opłatę za najem części wspólnych (strychu) o powierzchni 44 m<sup>2</sup> od dnia 1 kwietnia 2009 w wysokości 9 zł.m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej części wspólnej. Właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku (...) wniesie na rzecz wspólnoty mieszkaniowej opłatę w wysokości 6 zł/ m<sup>2</sup> zajętej części wspólnej za korzystanie z części wspólnej – piwnicy o powierzchni 8,71 m<sup>2</sup> od dnia 1 kwietnia 2009 roku. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej.

W tym samym dniu - 30 czerwca 2011 została podjęta przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwała nr (...) następującej treści: §1. Właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) stanowiącego 0,032 udziału w nieruchomości w terminie do dnia 1 sierpnia 2011 zwróci wspólnocie mieszkaniowej część wspólną nieruchomości – strychu o powierzchni 14,60 m<sup>2</sup> zajętego bezprawnie od 2005 roku. §2. Właściciel lokalu nr (...) doprowadzi do stanu pierwotnego pomieszczenie suszarni poprzez oddzielenie tego pomieszczenia od swojego lokalu mieszkalnego dwupoziomowego powstałego w ramach adaptacji części poddasza zachowując drzwi wejściowe z klatki schodowej do części wspólnej (suszarni). §3. Właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku (...) wniesie na rzecz wspólnoty mieszkaniowej opłatę za bezumowne (bezprawne) zajęcie i korzystanie z części wspólnej – suszarni o powierzchni 14,60 m<sup>2</sup> od dnia 1 lipca 2005 (do dnia zwrotu pomieszczenia) w kwocie 6 zł/m<sup>2</sup> (słownie za 1 m<sup>2</sup> zajętej części wspólnej). §4. Podnieść z dniem 1 maja 2011 dla właściciela lokalu nr (...) opłatę za dzierżawę części wspólnej – piwnicy do kwoty 6 zł/ m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Wspólnoty Mieszkaniowej.

Sąd ten ustalił, że podjęcia uchwał nr (...) i (...) nie poprzedziły żadne obmiary z natury lokali zajmowanych przez R. M. i K. C.. Część współwłaścicieli popierała starania E. N. (1) odzyskania suszarni, dla części były one obojętne bo nie dotyczyły ich klatki i nie widzieli w tym korzyści, część była stanowczo przeciw gdyż obawiała się o własne interesy lub współczuła postawionym w trudnej sytuacji R. M., a zwłaszcza K. C.. O treści uchwał nr (...) i (...) Zarządca poinformował R. M. właścicielkę lokalu mieszkalnego nr (...) oraz K. C. najemcę lokalu nr (...). Uchwałę nr (...) Zarządca ocenił jako bezprawną. R. M. zignorowała uchwałę utrzymując, że zajmuje taką powierzchnię mieszkaniową jaką zakupiła aktem notarialnym. K. C. wybiła otwór drzwiowy jak nakazano jej w uchwale, ale wkrótce ponownie go zamurowała. Zrezygnowała z piwnicy.

W swoich ustaleniach Sąd pierwszej instancji wskazał, że częściowo na zebraniu w dniu 27 marca 2012 roku, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów Wspólnota podjęła uchwałę nr (...) z dnia 27 marca 2012 w sprawie uchylenia uchwały nr (...) z dnia 30 czerwca 2011. Zbieranie głosów zakończono w dniu 5 kwietnia 2012 roku. Liczba udziałów oddanych za uchwałę 58, 2 % , a przeciw - 15,7 %. Częściowo na zebraniu wspólnota podjęła uchwałę nr (...) z dnia 27 marca 2012 w sprawie uchylenia uchwały nr (...) z dnia 30 czerwca 2011. Zbieranie głosów zakończono w dniu 5 kwietnia 2012 roku. Liczba udziałów oddanych za uchwałę 55,30 %, przeciw - 15,7 %. Jednocześnie podjęto uchwałę nr (...) z dnia 27 marca 2012 w sprawie zwiększenie opłaty za najem części wspólnej ( strychu ) dla lokalu nr (...) o treści: Właściciel lokalu nr (...) w budynku nr (...) na podstawie art. 12 pkt 3 ustawy o własności lokali wniesie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej opłatę za najem części wspólnych (strychu) o powierzchni 36 m<sup>(2)</sup> zgodnie z umową z dnia 28 lutego 2007 w wysokości 6 zł/m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej części wspólnej od dnia

1 maja 2012 roku. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi wspólnoty Mieszkaniowej. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła też uchwałę nr (...) z dnia 23 kwietnia 2012 o treści: „Właściciele wyrażają zgodę na odwołanie z członków zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Pana E. N. (1) oraz uzupełnienie członków Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w osobie Pana Wojciecha T. K.”. Zbieranie głosów zakończono w dniu 31 maja 2012 roku. Liczba głosów oddanych za uchwałę 55, 30 %, przeciw 1,6 %. W poszczególnych klatkach głosy zbierali członkowie zarządu, z tym że w klatce nr (...) głosy zbierał na polecenie Zarządu administrator W. K. (1). Członkowie Zarządu zbierający głosy nie sugerowali właścicielom jak mają głosować. W. K. (1) chodził od mieszkania do mieszkania prosząc o oddanie głosu za lub przeciwko uchwale. W. K. (1) zakończył zbieranie głosów, kiedy stwierdził, że za uchwałą została już oddana wystarczająca liczba głosów dla przyjęcia, że została skutecznie podjęta. Nie odwiedził wszystkich mieszkańców klatki nr (...). Członkami zarządu pozwanej są aktualnie: J. R., M. K., J. P., P. N., W. K. (2), T. K.. W uchwale nr (...) z dnia 7 listopada 2012 postanowiono, że zarząd będzie się składał z sześciu członków.

Z ustaleń tego Sądu wynika nadto, że w 2012 roku została sporządzona na zlecenie Wspólnoty inwentaryzacja budowlana budynku. Spis z natury tj. rysunki i pomiary wykonywał H. G.. Dokumentację kompletował na podstawie jego rysunków H. W.. Wątpliwości wyjaśniali wspólnie, ewentualnie dokonywali kolejnej wizyty w danym lokalu. Nie wpuścili ich do mieszkań R. M. i M. K.. Pomiędzy stanem faktycznym a stanem jak w dokumentacji, będącej podstawą do wydzielania samodzielnych lokali i aktach notarialnych sprzedaży lokali przez (...), występują liczne rozbieżności, gdyż część właścicieli od tego czasu dokonywała przeróbek mających wpływ na powierzchnię lokali np. wyburzono ścianki pomiędzy kuchnią a pokojem, połączono strych z piętrem niżej celem powiększenia mieszkania lub też oddzielono strych od piętra tworzące wcześniej jedno mieszkanie tak, iż powstały dwa samodzielne lokale. Zdarzało się też, że projekty adaptacji nie zgadzały się z zastanym przez H. G. stanem faktycznym. A. G. dysponowała projektem adaptacji ale go nie zrealizowała. Przy adaptacji strychu powierzchnia użytkowa mieszkania może odbiegać od powierzchni użytkowej strychu udostępnionej do adaptacji.

Na podstawie takich ustaleń Sąd Okręgowy uznał powództwo za nieuzasadnione.

Sąd ten przytoczył przepisy ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 (Dz. U. 2000 Nr 80 poz. 903) - dalej „uwl” - w szczególności jej art. 25 ust. 1 i 1a i art. 20 ust. 1, wskazując także na ich wykładnię. Nadto odwołał się do regulacji art. 189 k.p.c. oraz jego wykładni.

Sąd ten stwierdził, że w jego ocenie powództwo w zakresie żądania ustalenia nieistnienia uchwał z przyczyn podanych w piśmie z dnia 29 stycznia 2014 roku nie zasługuje na uwzględnienie. Uznał za bezsporne, że przy głosowaniu nad uchwałami opisanym w pozwie brak było pisemnych pełnomocnictw od niepodpisanych na listach do głosowania współwłaścicieli lokali. Powołał się na treść art. 23 ust 2 uwl, z którego wynika, że na każdego właściciela przypada jeden głos (jego waga co do zasady wg. wielkości udziału w nieruchomości wspólnej). Zaznaczył, że o stosunkach pomiędzy współwłaścicielami lokali decydują przepisy k.c. o współwłasności .

Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę na treść art. 199 k.c. i art. 201 k.c. regulujących kwestie rozporządzania rzeczą wspólną oraz innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, lub też należą do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną, a także art. 209 k.c. co do czynności zachowawczych. Sąd ten zauważył, że

oceny rodzaju czynności należy dokonywać z punktu widzenia ich znaczenia dla przedmiotu współwłasności. Zaznaczył, że przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją rzeczy i utrzymywanie jej w stanie nie pogorszonym w ramach jej aktualnego przeznaczenia; w szczególności dochodzenia należności z tytułu czynszu najmu, żądania eksmisji. Do czynności przekraczających zwykły zarząd lokalem mieszkalnym nie należy również według tego Sądu odwołanie jednego członka zarządu i powołanie w jego miejsce innej osoby. Sąd ten odwołał się także do regulacji kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, zgodnie z którymi małżonkowie rozstrzygają wspólnie o istotnych sprawach rodziny, w braku porozumienia każdy z nich może zwrócić się o rozstrzygnięcie do sądu. Podniósł także, że jeżeli małżonkowie pozostają w ustawowym ustroju majątkowym tzw. wspólności ustawowej, każde z małżonków co do zasady może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, a wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do

majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania wspólnego prawa. Według tego Sądu założenia powodów, że każdy ze współwłaścicieli powinien oddać głos o wadze odpowiadającej jego udziałowi we współwłasności lokalu i uchwały wobec braku podpisów wszystkich współwłaścicieli nie zostały skutecznie podjęte, nie znajduje oparcia w przepisach prawa. Sąd ten powołując się do poglądów doktryny wskazał, że gdy mowa o jednym właścicielu, trzeba przez to rozumieć właściciela jednego lokalu (lub więcej niż jednego lokalu), więc w przypadku współwłasności lokalu lub lokali, wszyscy współwłaściciele są traktowani jak jeden współwłaściciel. Współwłaściciele mają do dyspozycji jeden głos, a to w jaki sposób zostanie oddany zależy od zastosowania przez nich przepisów k.c. o współwłasności. Skoro na listach do głosowania podpisał się jeden ze współwłaścicieli można zdaniem Sądu Okręgowego domniemywać, że pozostali popierali jego stanowisko, skoro przeciwko takiemu domniemaniu faktycznemu powodowie dowodów nie przedłożyli.

Przywołując treść art. 23 ust 2 uwl. Sąd pierwszej instancji zauważył, że z notarialnego protokołu z dnia 30 czerwca 2011, na treść którego powołują się powodowie, wynika że zasada głosowania, że na każdego właściciela przypada jeden głos dotyczyła zgodnie z wnioskiem głosowania na zebraniu w dniu 30 czerwca 2011 roku. Z jego treści nie wynika, aby taka zasada miała dotyczyć innych aniżeli objętych porządkiem głosowania w dniu 30 czerwca 2011 uchwał. Nadto Sąd ten wskazał na przyjęte w orzecznictwie stanowisko, że taki tryb głosowania nie może być zasadą, a uchwałą która by taką zasadę wprowadzała jest nieważna jako sprzeczna z art. 23 ust 2 uwl.

Sąd ten uznał także, że błędy literowe w nazwisku (N. zamiast N.) nie czynią uchwały nr (...) nieistniejącą skoro powodowie nie wykazali, aby głosującym nie było wiadomo kogo dotyczy przedmiot uchwały o odwołaniu z zarządu którą głosują. Stwierdził, że brak jest przesłanek do przyjęcia aby głosujący działali pod wpływem błędu co do tożsamości osoby wymienionej w projekcie uchwały.

Zdaniem Sądu Okręgowego także żądanie ewentualne – uchylecia zaskarżonych uchwał nie zasługiwało na uwzględnienie. Sąd ten powołała się na przepis art. 25 ust 1 uwl wskazując, że przewidziana w nim niezgodność z przepisami prawa oznacza przede wszystkim sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali jak również przepisami prawa bezwzględnie obowiązującymi. Sąd stwierdził, że zarzuty formalne mogą być podstawą uchylecia uchwały tylko w sytuacji, gdy zostanie wykazane, że ich naruszenie miało znaczenia dla treści uchwały. Jednak ciężar dowodu wykazania takiego faktu i związku przyczynowego z wynikiem głosowania zgodnie z art. 6 k.c. obciąża powoda domagającego się uchylecia uchwały. Według tego Sądu powodowie nie wykazali, aby na wynik głosowania nad uchwałą nr (...) w przedmiocie odwołania E. N. (1) z zarządu wspólnoty miało wpływ uchylecie przepisom formalnym w postaci zbierania głosów w klatce nr 69 na polecenie Zarządu przez administratora W. K. (1). Sąd pierwszej instancji uznał, że nie potwierdziło się twierdzenie powodów, że wpływał on na wynik głosowania. Sąd ten zaznaczył, że co prawda H. K., A. S. i E. B. (2) zeznali, że administrator przedstawiał motywy dla powstania projektu uchwały, ale jego wypowiedź nie wpłynęła na głos oddany przez świadków, którzy podali że głosowali według własnych przekonań, stąd ewentualne uchylecie bezstronności przez zbierającego głosy pozostaje bez wpływu na wynik. W ocenie tego Sądu nie jest żadnym uchyleciem fakt, że W. K. (1) skoro tylko uzyskał wymaganą dla przyjęcia uchwały liczbę głosów – jak przyznał - zaprzestał dalszego chodzenia po mieszkaniach, albowiem uchwała została i tak już podjęta, a stanowisko następných właścicieli nie miałyby żadnego wpływu na wynik głosowania. Sąd ten zauważył, że aczkolwiek na wstępie wybrano zarząd siedmioosobowy, w skład którego wchodził jeden przedstawiciel z każdej klatki, to założenie takie nie zostało nigdzie zaprotokołowane, a pozwana zaprzecza aby było czynione pod rygorem nieważności takie zastrzeżenie na przyszłość przy podejmowaniu pierwszej uchwały. Według tego Sądu nawet gdyby tak było - to mogłoby to mieć znaczenie dla powołania kolejnego członka zarządu w miejsce E. N. (1) a nie dla jego odwołania. Sąd zwrócił przy tym uwagę na kolejną uchwałę, która wskazuje, że zarząd będzie 6-osobowy. Zdaniem tego Sądu brak też argumentów dla przyjęcia, że uchwała o odwołaniu z zarządu E. N. (1) powinna być uchylona na podstawie art. 25 uwl tj. z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali. Sąd Okręgowy nie dopatrzył się bowiem, aby naruszała ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż należy zakładać, że każdy inny członek zarządu będzie również działał dla dobra wspólnoty, a powodowi jako współwłaścicielowi nadal będzie przysługiwało prawo inicjatywy uchwałodawczej. Zresztą powodowie nie precyzowali w jaki sposób uchwała ta narusza ich interesy.

Niezasadne jest zdaniem Sądu pierwszej instancji również powództwo w części dotyczącej żądania uchylenia uchwał nr (...) i (...). Sąd ten nie dopatrywał się ich sprzeczności z prawem lub umową, nie pozbawiały też powodów praw nabytych, na co werbalnie, aczkolwiek bez konkretyzacji zarzutu, wskazują. Sąd Okręgowy zauważył, że strych K. C. to nadal część wspólna nieruchomości, a ta ma umowę najmu z pozwaną. Jeśli R. M. faktycznie zajmuje część wspólną a K. C. więcej niż jest jej liczone dla rozliczeń finansowych ze wspólnotą musi to być precyzyjnie ustalone. Sąd Okręgowy odwołał się przy tym do zeznań świadków W. i G., w świetle których o ile w ogóle zajmują one powierzchnię „ponadnormatywną” jak przypisano im w uchwałach, to niekoniecznie w takiej wielkości. Odnosząc się do argumentacji powodów, że chcą mieć do dyspozycji suszarnie, których ich pozbawiono Sąd ten zauważył, że poza nimi tylko kilku z licznych przesłuchanych w tej sprawie świadków oświadczyło, że chciałaby korzystać ze strychu. Nadto skoro w nowych budynkach architektki nie przewidują zazwyczaj powierzchni na wspólne suszarnie, pomieszczenia takie nie są niezbędne właścicielom lokali mieszkalnych do korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem. Za założeniem takim przemawiają też zdaniem sądu zasady doświadczenia życiowego.

Sąd Okręgowy zauważył też, że szereg przesłuchiwanym świadków wyraził swoją dezaprobatę dla działań E. N. (1) zmierzających do egzekucji uchwał. Głosujący za uchwałami kierowali się argumentami, które po części Sąd ten poznał i uważa że są rozsądne. Poza tym Sąd zauważył zawarte w treści uchwał błędne założenie, że strych jest własnością wspólnoty, podczas gdy jest on przedmiotem współwłasności wszystkich właścicieli, stąd im a nie wspólnocie powinien być zwrócony. W nowej uchwale dotyczącej K. C. ustalono stawkę za najem na nowym poziomie, a uchwała ta jest prawomocna. Odstąpiono od żądania wydania, zapłaty za okres wsteczny za „ponadnormatywne” powierzchnie. W ocenie tego Sądu R. M. jako współwłaścicielka nawet gdyby zajmowała część wspólną nieruchomości nie czyniłaby tego bezprawnie, gdyż każdy ze współwłaścicieli ma prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej. Sąd ten zaznaczył, że w toku postępowania okazało się, że udziały też są sporne. Tym niemniej obmiar całego budynku przekracza potrzeby niniejszego postępowania, stąd wniosek o bieglego oddalono, gdyż dotyczyłoby to praw osób trzecich, które nie są stronami postępowania. Sąd Okręgowy podniósł przy tym, że jego orzeczenie w żądanym pozwem kształcie nawet uwzględniające powództwo i uchylające uchwały bądź stwierdzające nieistnienie uchwał - nie mogłoby być podstawą wpisu do ksiąg wieczystych. W jego ocenie za oddaleniem powództwa o uchylenie uchwał nr (...) i (...), uchylających odpowiednio uchwały nr (...) i (...), przemawia to, że faktycznie najpierw należy zrobić kompleksową inwentaryzację, przy okazji obmierzając część wspólną, do której nadal należy mieszkanie K. C.. Po sporządzeniu kompleksowego obmiaru budynku, można będzie ustalić jakie kwoty powinni płacić lokatorzy i współwłaściciele, gdyż osób w sytuacji podobnej do R. M. i K. C. może być więcej. Uchylone uchwały część właścicieli uważała po prostu za niesprawiedliwe i Sąd Okręgowy zgodził się z takim zapatrywaniem. Zdaniem tego Sądu uchwały nr (...) i (...) nie godzą w interesy powodów, bowiem nie stanowią pozytywnie o tym, że wyżej wymienione ponoszą opłaty zgodnie z zajmowaną powierzchnią, że nie będą nigdy rozliczane z zajmowanej „ponadnormatywnej” powierzchni. Jednak precyzyjne rozliczenia będą możliwe po uzupełnieniu inwentaryzacji, co w świetle zeznań świadków G. i W. wydaje się celowe.

Sąd Okręgowy omówił także swoje decyzje co do zebranego w sprawie materiału dowodowego i wskazał, z jakich przyczyn oddalił wnioski o przesłuchanie kolejnych świadków i pominął dowód z przesłuchania powódek E. N. (2) i Z. S. oraz członków zarządu P. N., W. K. (2) i T. K..

O kosztach Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wywiedli powodowie E. N. (2) i E. N. (1), zaskarżając go w całości i zarzucając, że orzeczenie to wydane zostało z naruszeniem i obrazą przepisów prawa, które wynikają z ustaw, z umocowania poszanowania prawa, zasad współżycia społecznego oraz ustalonych w państwie prawa zwyczajów.

Apelujący w szczególności zarzucił zaskarżonemu wyrokowi :

I. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku, mający istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, przez przyjęcie przez Sąd, że przeprowadzone przez pozwaną czynności prawne sprzeczne z normami prawa są prawidłowe, w szczególności poprzez:

- 1) ustalenie, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające zarzut ustalenia nieistnienia zaskarżonych uchwał w obrocie prawnym,
- 2) ustalenie, że jeden ze współwłaścicieli (na prawach wspólności małżeńskiej) mógł sam głosować bez pełnomocnictwa drugiego ze współwłaścicieli (współmałżonka) w głosowaniu uchwał przekraczających zwykły zarząd,
- 3) ustalenie, że zaskarżone uchwały dotyczyły zakresu zwykłego zarządu,
- 4) ustalenie, że do czynności przekraczających zwykły zarząd lokalem mieszkalnym nie należy odwołanie jednego członka zarządu i powołanie w jego miejsce innej osoby,
- 5) ustalenie, że podjęcie uchwały - „pozbawiającej powodów dostępu i współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem jest zgodne z art.12 ust. 1 u.w. l.” - nie należy do czynności przekraczających zakres zarządu zwykłego.
- 6) ustalenie, iż podjęcie uchwały - „zwalniającej właściciela lokalu z obowiązku uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej i tym samym danie mu przyzwolenia na korzystanie z niej w sposób utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli (powodów) jest zgodne z art. 13 ust. 1 u.w. l.” - nie należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu
- 7) ustalenie, iż zaskarżone uchwały zostały podjęte zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.)

II. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku, mający zasadniczy wpływ na treść rozstrzygnięcia, przez przyjęcie przez Sąd, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające zarzut niezgodności zaskarżonych uchwał z przepisami ustawy o własności lokali, jak również z przepisami prawa bezwzględnie obowiązującymi - a w szczególności poprzez:

- 1) ustalenie, iż zaskarżone uchwały zostały podjęte zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, jak również z przepisami prawa bezwzględnie obowiązującymi,
- 2) ustalenie, iż powodowie nie wykazali w jaki sposób zaskarżona uchwała nr (...) jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, lub w inny sposób narusza ich interesy,
- 3) ustalenie, iż to świadkowie (W. i G.) są fachowcami, ..., stąd ich zeznania w tym zakresie mają dla Sądu większy walor dowodowy aniżeli E. N. (1), który nie przedstawił sposobu wyliczenia powierzchni wymienionych w uchylonych uchwałach,
- 4) ustalenie, iż powodowie nie wykazali w jaki sposób zaskarżone uchwały nr (...) i (...) naruszyły zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i interes powodów,
- 5) ustalenie, iż nie zostało nigdzie zaprotokołowane, że został wybrany zarząd siedmioosobowy i faktycznie po jednym przedstawicielu z każdej klatki,
- 6) ustalenie, iż części wspólne, które w sposób samowolny zajmują R. M. i K. C. nie są niezbędne właścicielom lokali (powodom), skoro w nowych budynkach architektki nie przewidują powierzchni na wspólne suszarnie,
- 7) ustalenie, że R. M. zajmuje część wspólną nieruchomości lecz nie czyni to bezprawnie „gdyż każdy ze współwłaścicieli ma prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej”,

III. niezasadne oddalenie wniosku dowodowego powoda z dnia 25 lutego 2013 r. o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w całości, w sytuacji, gdy zasadnym było by częściowe dopuszczenie tego dowodu w zakresie i na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, a mianowicie:

- wyliczenia powierzchni przynależnego strychu znajdującego się w posiadaniu R. M. na dzień podjęcia uchwały nr (...) z dnia 30 czerwca 2011 r.

- wyliczenia części wspólnej strychu jaką zajmuje K. C. na dzień podjęcia uchwały z dnia (...) z dnia 30 czerwca 2011 r.

- czy są one zgodne z protokołem przekazania w użytkowanie części nieruchomości E. B. (1) z dnia 06 listopada 1998 r.

- czy są one zgodne z umową użyczenia K. C. powierzchni części wspólnej strychu do adaptacji na lokal mieszkalny z dnia 09 września 2003 r.

IV. niezasadne oddalenie wniosku dowodowego powoda zawartego w piśmie procesowym z dnia 18 listopada 2014 r. o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków K. R. i C. (...), oraz protokołu ich przesłuchania przed Sądem Rejonowym w Słubicach w sprawie I C 2584/13 (I Cps 28/14), oraz przesłuchania członków Wspólnoty jako świadków wymienionych w/w wniosku dowodowym

V. niezasadne oddalenie wniosku dowodowego powoda zawartego na płycie CD (k.885 i 886) poprzez błędne uznanie, że przeprowadzenie tego dowodu jest zbędne dla rozpoznania sprawy, podczas gdy z nagranej rozmowy i jego tenogramu wynika w jaki sposób są dokonywane przez Zarząd Wspólnoty zmiany personalne.

VI. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku dlaczego Sąd I instancji ocenił dowody z kserokopii protokołów zeznań świadków w sprawie sygn. IC 2584/13 (k. 1034-1056, 1096-1098) jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia sprawy, a jedynie lakonicznie i bez wnikliwszej analizy wskazał, że uchwały dotyczą odwołania z zarządu A. K. a w zakresie ogólniejszy problemów, które były przedmiotem zeznań świadków i stron, a tym samym nie wyjaśnił dlaczego odmówił tym dowodom wiarygodności i mocy dowodowej

VII. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie

wyjaśnienie w uzasadnieniu wyroku dlaczego Sąd I instancji którym z zeznań stron i kilkunastu przesłuchanych w sprawie świadków dał wiarę i dlaczego i jednocześnie nie wyjaśnił dlaczego pozostałym zeznaniom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. W tym zakresie zatem powód nie ma możliwości ustosunkowania się do rozstrzygnięcia Sądu i zgłoszenie ewentualnych zarzutów i wniosków

VIII. naruszenie przepisu postępowania, a mianowicie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. poprzez zasądzenie przez Sąd I instancji solidarnie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów poniesionych przez pozwaną w wysokości 1.849,22 zł w sytuacji, gdy nie zachodzą okoliczności uzasadniające zasądzenie takich kosztów z przyczyn wyłuszczonych w uzasadnieniu tego zarzutu (m.in. brak dowodu poniesienia przez pozwaną takich kosztów i błędna ocena wkładu pracy pełnomocnika oraz okoliczności związanych z niestawiennictwem świadków na kolejne rozprawy).

IX. naruszenie przepisów prawa materialnego wskutek błędnej wykładni i niewłaściwego zastosowania, a w szczególności:

1) art. 23 ust. 1 u.w.l. - przez przyjęcie przez Sąd, iż zbierania głosów uchwał podejmowanych w drodze indywidualnego zbierania głosów, bądź częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego, mogą dokonywać osoby nieuprawnione,

2) art. 23 ust. 2 u.w.l. i art. 22 ust. 2 u.w.l. - przez przyjęcie przez Sąd, iż zaskarżone uchwały dotyczą zakresu zarządu zwykłego, więc nie ma mowy o ich nieistnieniu,

3) art. 20 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. - przez przyjęcie przez Sąd, iż uchwała o odwołaniu członka zarządu i powołanie w jego miejsce innej osoby nie przekracza czynności zwykłego zarządu,



4) art. 12 ust.1 w zw. z art. 22 ust. 2 u.w.l. - przez przyjęcie przez Sąd, iż uchwała nr (...) i (...) pozbawiająca właścicieli (powodów) prawa do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem nie przekracza czynności zwykłego zarządu.

5) art. 13 ust. 1 u.w.l. w zw. art. 22 ust. 2 u.w.l. - przez przyjęcie przez Sąd, iż uchwała nr (...) i (...) dająca prawo R. M. i K. C. do utrudniania korzystania z części wspólnych przez innych współwłaścicieli, w tym powodów nie przekracza czynności zwykłego zarządu,

6) art. 21 u.w.l. - przez przyjęcie przez Sąd, iż pomimo wakatu w składzie zarządu, zarząd może w pełni wykonywać swoje funkcje,

7) art. 32 ust. 1 i 2 u.w.l. w zw. z art. 23 ust. 1 zd. 2, - przez przyjęcie przez Sąd, iż zarząd nie ma obowiązku zawiadamiania każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem indywidualnego zbierania głosów przez zarząd,

8) art. 22 ust. 2 i art. 23 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 37 k.r.o., - przez przyjęcie przez Sąd, iż współwłaściciel (pozostający w ustawowym ustroju majątkowym tzw. współwłasności ustawowej) mógł sam nie mając pełnomocnictwa od współwłaściciela(małżonka) głosować w podejmowaniu uchwał przekraczających zakres zwykłego zarządu

Mając na uwadze powyższe zarzuty apelujący wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uznanie za nieistniejące zaskarżone uchwały, ewentualnie wnoszę o ich uchylenie
2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za obie instancje ewentualnie - o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania.

Nadto apelujący wnieśli o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów, o których mowa w ich apelacji a w szczególności:

1. z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wyliczenia powierzchni przynależnego strychu znajdującego się w posiadaniu R. M. na dzień podjęcia uchwały nr (...) z dnia 30 czerwca 2011 r.

- wyliczenia części wspólnej strychu jaką zajmuje K. C. na dzień podjęcia uchwały z dnia (...) z dnia 30 czerwca 2011 r.

- czy są one zgodne z protokołem przekazania w użytkowanie części nieruchomości E. B. (1) z dnia 06 listopada 1998 r.

- czy są one zgodne z umową użyczenia K. C. powierzchni części wspólnej strychu do adaptacji na lokal mieszkalny z dnia 09 września 2003 r.

2. przeprowadzenie dowodu z dokumentów znajdujących się w aktach niniejszej sprawy,

3. przesłuchanie i dopuszczenie dowodu z zeznań świadków wskazanych przez powoda w piśmie procesowym z dnia 18 listopada 2014 r.

W dalszej części apelujący uzasadnieniu wyroku zarzucili:

- brak logiki rozumowania i postrzegania faktów,

- brak sprawiedliwości i sumiennej oceny dowodów,

- powoływanie się na przepisy prawa, które nie mają związku z niniejszą sprawą,

- powoływanie się na fakt, które nie miały miejsca w niniejszej sprawie,

- sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Nadto w piśmie procesowym z dnia 3 sierpnia 2015 r. powodowie uzupełnili swoją apelację, wnosząc o przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci uchwały nr (...) z dnia 25 maja 2015 r. oraz uchwały nr (...) z dnia 10 czerwca 2015 r. (wraz z listami do głosowania) właścicieli lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. – na okoliczność, że Zarząd zbierał głosy od obojga małżonków będących współwłaścicielami. Apelujący podkreślili, że w aktach tej sprawy znajduje się notatka służbowa z dnia 30 grudnia 2013 r. z której jednoznacznie wynika, że właściciele lokali w chwili oddania głosu (złożenia podpisu) pod uchwałą nr 9/12 z dnia 4 lipca 2012 r. nie posiadali stosownych umocowań prawnych tj. pisemnych pełnomocnictw od współwłaścicieli lokali (małżonków).

Apelujący uzasadniając swoje roszczenie o ustalenie nieistnienia uchwał podnieśli, że głosy współwłaścicieli lokali, którzy wzięli udział w głosowaniu nad uchwałą nr (...) i (...) podjętą częściowo na zebraniu ogółu właścicieli lokali w dniu 27 marca 2012 r. a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów oraz nad uchwałą nr (...) z dnia 23 kwietnia 2012 r. podjętą w drodze indywidualnego zbierania głosów (zbieranie głosów zakończono w dniu 31 kwietnia 2012 r.), a nie posiadali pisemnych pełnomocnictw od współwłaścicieli lokalu (małżonków) są nieważne.

W kolejnym piśmie procesowym z 24 listopada 2015 r. apelujący powodowie po raz kolejny uzupełnili swoją apelację poprzez zgłoszenie wniosku o dopuszczenie dowodu z dokumentu w postaci zawiadomienia z dnia 16.10.2015 r. o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. – na okoliczność zasadności żądania ustalenia nieistnienia zaskarżonych uchwał w obrocie prawnym, albowiem zarząd posiadał i posiada wiedzę, że jeżeli własnością zgodnie z z aktem notarialnym dysponuje małżeństwo lub kilka osób, a w zebraniu uczestniczy tylko jeden ze współwłaścicieli własności to powinien posiadać pisemne pełnomocnictwo reprezentowania pozostałych.

Apelujący podnieśli nadto zarzut nieważności postępowania - art. 379 pkt 2 k.p.c. powołując się na fakt, że zarząd pozwanej Wspólnoty zawarł z pełnomocnikiem radcą prawnym B. S. umowę o zastępstwo procesowe bez zgody na jej zawarcie wyrażonej w formie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej. Wnieśli o zobowiązanie pozwanej do przedstawienia takiej uchwały.

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

Ponadto wniosła o oddalenie wniosków dowodowych powodów zawartych w apelacji, albowiem powód nie wykazał, że nie mógł ich powołać na wcześniejszym etapie postępowania ani że potrzeba ich powołania pojawiła się dopiero na etapie postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja okazała się bezzasadna.

Tytułem wstępu należy wskazać, że prawidłowe rozstrzygnięcie każdej sprawy uzależnione jest od spełnienia przez Sąd meriti dwóch naczelných obowiązków procesowych, tj. przeprowadzenia postępowania dowodowego w sposób określony przepisami oraz dokonania wszechstronnej oceny całokształtu ujawnionych okoliczności. Rozstrzygnięcie to winno również znajdować oparcie w przepisach prawa materialnego adekwatnych do poczynionych ustaleń faktycznych. Z kolei istotą postępowania apelacyjnego jest zbadanie zasadności podstaw zarzutów skierowanych przeciwko orzeczeniu Sądu pierwszej instancji, bowiem mimo że postępowanie drugoinstancyjne jest postępowaniem merytorycznym, to jednak ma ono charakter kontrolny. Sąd Odwoławczy orzeka przy tym w oparciu o całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, dokonując na nowo jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny.

Sąd Apelacyjny rozpoznając apelację powodów stwierdził, że Sąd Okręgowy co do zasady poczynił w tej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne, znajdujące oparcie w materiale dowodowym zebranym w sprawie, który został zgromadzony w zakresie pozwalającym na jej merytoryczne rozstrzygnięcie. Zatem ustalenia te Sąd Apelacyjny w pełni

podziela i przyjmuje za własne. Wobec powyższego nie ma konieczności ponownego szczegółowego ich przytaczania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 roku, V CKN 348/00, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40).

Sąd Odwoławczy podziela i czyni integralną częścią swojego stanowiska także rozważania prawne, zaprezentowane w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Jedynie dodatkowo wobec zmiany okoliczności sprawy na etapie postępowania przed Sądem Odwoławczym dla porządku ustalenia te należy uzupełnić o stwierdzenie, że obecnie E. N. (1) ponownie został wybrany na członka zarządu pozwanej wspólnoty (bezsporne).

W tym miejscu Sąd Apelacyjny zwraca uwagę, że nie jest związany zarzutami dotyczącymi prawa materialnego, gdyż zastosowanie przepisów tego prawa musi badać z urzędu, natomiast w zakresie prawidłowości procedowania przez Sąd pierwszej instancji wiążą go tylko te zarzuty, które zostały wyartykułowane w apelacji poza nieważnością postępowania, którą także musi wziąć pod uwagę z urzędu.

W pierwszej kolejności zatem tutejszy Sąd stwierdza, że nie dopatrył się aby postępowanie w tej sprawie toczyło się z naruszeniem art. 379 k.p.c. co skutkowałooby jego nieważnością. Zgodnie z tym przepisem nieważność postępowania zachodzi:

1) jeżeli droga sądowa była niedopuszczalna; 2) jeżeli strona nie miała zdolności sądowej lub procesowej, organu powołanego do jej reprezentowania lub przedstawiciela ustawowego, albo gdy pełnomocnik strony nie był należycie umocowany; 3) jeżeli o to samo roszczenie między tymi samymi stronami toczy się sprawa wcześniej wszczęta albo jeżeli sprawa taka została już prawomocnie osądzona;

4) jeżeli skład sądu orzekającego był sprzeczny z przepisami prawa albo jeżeli w rozpoznaniu sprawy brał udział sędzia wyłączony z mocy ustawy; 5) jeżeli strona została pozbawiona możliwości obrony swych praw; 6) jeżeli sąd rejonowy orzekł w sprawie, w której sąd okręgowy jest właściwy bez względu na wartość przedmiotu sporu. Apelujący wskazywali, że doszło do naruszenia punktu drugiego tego artykułu, bowiem pełnomocnik pozwanej radca prawny B. S. w ich ocenie nie była należycie umocowania do działania w tej sprawie jako pełnomocnik pozwanej Wspólnoty. Nie legitymowała się bowiem uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S., upoważniającą do reprezentowania wspólnoty bądź zezwalającą zarządowi na udzielenia jej pełnomocnictwa w tej sprawie.

Sąd Apelacyjny zauważa wobec tego zarzutu, że zgodnie z art. 21 pkt.1 ustawy o własności lokali zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. W punkcie drugim tego artykułu ustawodawca wskazał, że gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie. Z art. 22 pkt.1 tej ustawy wynika, że czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Natomiast w punkcie 2 zastrzeżono, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Wyraźnie zatem ustawodawca odniósł potrzebę podjęcia określonej uchwały tylko do takich sytuacji, gdy zarząd ma podjąć czynność przekraczająca zwykły zarząd rzeczą wspólną. W punkcie trzecim art. 22 uwl. został wskazany ustawowy katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, który należy uznać za otwarty. W orzecznictwie przyjmuje się jednak, że z jego treści można wnioskować, że reprezentacja wspólnoty w procesie, którego przedmiotem jest żądanie uchylecia podjętych przez właścicieli uchwał, należy do czynności zwykłego zarządu, które stosownie do dyspozycji art. 22 ust. 1 u.w.l. zarząd uprawniony jest podejmować samodzielnie. W art. 22 ust. 3 u.w.l. bowiem w zakresie postępowań sądowych wymieniono jedynie wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16 u.w.l. (por. wyrok SA w Szczecinie z dnia 12 lipca 2006 r., I ACa 183/06, LEX nr 279981). W takim też przypadku zarząd musi legitymować się uchwałą właścicieli na wystąpienie z takim powództwem. Reprezentując wspólnotę na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali, zarząd m.in. występuje w sądzie w sprawach wytoczonych przeciwko wspólnotcie i pozywa do sądu w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, jednakże tylko w tym drugim przypadku musi legitymować się zgodą w postaci uchwały wspólnoty na prowadzenie procesu. Broniąc

się natomiast przed pozwem skierowanym przeciwko wspólnocie, która podjęła określone a zaskarżone tym pozwem uchwały, ma nie tylko prawo ale także obowiązek bronić interesów wspólnoty polegającego na utrzymaniu w mocy już podjętych przez tę wspólnotę decyzji co stanowi zwykły zarząd jej sprawami.

Sąd Apelacyjny zaznacza, że zarząd który jest upoważniony do reprezentowania wspólnoty na zewnątrz (art. 21 pkt.1 uwl.) a więc także przed sądem, wykonuje także w tej sprawie czynności zwykłego zarządu, broniąc interesów pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, która podjęła zaskarżone uchwały przed roszczeniem o ich uchylenie czy uznanie za nieważne bądź nieistniejące wytoczonym przez apelujących właścicieli lokalu położonego w budynku wspólnoty. Przebranie tej sprawy może bowiem narazić tę Wspólnotę na konsekwencje, które są sprzeczne z jej interesem. Co więcej - strona pozwana dla ochrony interesów wspólnoty w ramach zwykłego zarządu ma w takim przypadku także możliwość posłużenia się zawodowym pełnomocnikiem, któremu powierza zastępstwo procesowe w określonej sprawie właśnie w tym celu, aby w jak najlepszy sposób wywiązać się ze swojego obowiązku dbałości o sprawy Wspólnoty poprzez skorzystanie z wiedzy profesjonalisty. Pełnomocnictwo takie zostało udzielone w tej sprawie radcy prawnemu B. S. w dniu 30 stycznia 2013 r. (k.204, oraz k.978 po zmianie żądania powodów) i złożone przy piśmie procesowym pozwanej Wspólnoty z 1 lutego 2013 r. Z jego treści wynika, że zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej budynków (...) przy ul. (...) w S. udzielił radcy prawnemu B. S. pełnomocnictwa do reprezentowania pozwanej we wszystkich instancjach w sprawie niniejszej – z powództwa J. S., E. N. (1), Z. S. i E. N. (2) wytoczonego przeciwko tej wspólnocie - o uchylenie jej uchwał. Pełnomocnictwo to podpisali trzej członkowie zarządu pozwanej Wspólnoty, co oznacza, że jest ono ważne i powoduje, że wymieniony w nim pełnomocnik był należycie umocowany do działania w tej sprawie za stronę pozwaną. Zgodnie bowiem z art. 21 pkt 2. uwl. gdy zarząd jest kilkusobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie. Przedłożona przez apelujących przy piśmie procesowym kserokopia umowy o zastępstwo procesowe z dnia 1 stycznia 2013 r. (która jako nie potwierdzona za zgodność z oryginałem nie może zresztą stanowić dowodu w tej sprawie) stanowi zapewne podstawę tego stosunku pełnomocnictwa. Brak wiedzy prawniczej i wrywkowe traktowanie przepisów bez znajomości prawa i zasad ich wykładni powoduje, że apelujący w błędny sposób odczytują obowiązki zarządu w tym zakresie. Pomijają też oczywistą dla prawnika okoliczność, że taka umowa jest immanentnie związana ze stosunkiem pełnomocnictwa. Zawierając taką umowę mocodawca w swoim najlepiej pojętym interesie w ten sposób zapewnia sobie warunki na jakich działać ma ustanowiony pełnomocnik. Stąd zarzuty czynione przez apelujących są w tej mierze całkowicie chybione.

W ocenie Sądu Odwoławczego nie można także uznać za zasady zarzutu, że pozwana nie była należycie reprezentowana w tej sprawie, bowiem w okresie od 27 lutego 2012 roku do 28 sierpnia 2012 roku zarząd pozwanej Wspólnoty nie mógł kierować jej sprawami z uwagi na niewłaściwy skład (brak dwóch członków). Po pierwsze sami apelujący składając przy swoim piśmie kserokopię umowy o zastępstwo procesowe z dnia 1 stycznia 2013 r. przyznają pośrednio, że została ona zawarta już po tym okresie, a więc przez prawidłowo ukonstytuowany zarząd wspólnoty. Po drugie – pełnomocnictwo do działania w tej sprawie nosi datę 30 stycznia 2013 r. co także nie dotyczy wskazywanego przez apelujących okresu. Należy w tym miejscu nadto przypomnieć, że uchwała nr (...) z 7 listopada 2012 r. zawiera także postanowienie o sześciuosobowym składzie zarządu pozwanej. W tej sytuacji w dacie gdy pozwana Wspólnota złożyła odpowiedź na pozew i ustanowiła pełnomocnika w tej sprawie nie było przeszkód by proces ten mógł się toczyć z jej udziałem a opisywany przez apelujących zarzut nie miał znaczenia dla ważności tego postępowania.

Przechodząc do omówienia oceny zarzutów naruszenia przepisów proceduralnych Sąd Odwoławczy wskazuje, że postępowanie dowodowe ma na celu wykazanie prawdziwości twierdzeń stron w zakresie niezbędnym dla wyjaśnienia sprawy i orzeczenia o istocie sporu, który sąd wdanej sprawie ma rozstrzygnąć. Jego granice wyznacza przede wszystkim żądanie pozwu. Zgodnie bowiem z przepisem art. 321§1 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie zgłoszone w pozwie. W sprawach, w których zgłoszono żądanie uchylenia określonej uchwały wspólnoty mieszkaniowej (lub stwierdzenia jej nieistnienia) sąd jest uprawniony do wydania orzeczenia, w którym wypowiada się wyłącznie w kwestiach dotyczących zaskarżonej uchwały. Nie jest natomiast uprawniony do badania całokształtu stosunków panujących we wspólnocie, a w szczególności problemów i sporów istniejących pomiędzy właścicielami lokali czy też konfliktu z zarządem. Takie konfliktowe sytuacje, które powodują, że wspólnota może należycie funkcjonować mogą znaleźć się w obszarze

zainteresowania sądu i stają się przedmiotem badania w sytuacji gdy w wyjątkowych wypadkach dochodzi do postępowania o ustanowienie zarządcy przez właściwy sąd rejonowy.

Wypada w tym miejscu przypomnieć, że co do zasady w dużej wspólnocie mieszkaniowej istotne dla niej decyzje właściciele lokali podejmują w drodze uchwał, zapadających większością głosów, na zasadach opisanych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zatem możliwym jest, że część właścicieli z decyzjami takimi się nie godzi i nie wyrazi zgody na proponowaną treść uchwały, głosując przeciwko niej, co jednak może okazać się bez wpływu na działania wspólnoty, w sytuacji gdy właściciele tacy zostaną przegłosowani. Rolą sądu jest wówczas – w przypadku zaskarżenia takiej uchwały - zbadanie w ramach zgłoszonych zarzutów czy zaskarżona uchwała jest zgodna z prawem, z umową właścicieli lokali, a także czy nie narusza ona zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz czy w inny sposób nie narusza ona interesów właściciela lokalu, który zaskarża uchwałę (art. 25 § 1 uwl.). Temu zaś zadaniu podporządkowany jest zakres niezbędnego postępowania dowodowego. W orzecznictwie sądów nie budzi wątpliwości, że prawo właścicieli lokali do zaskarżania uchwał nie oznacza możliwości wymuszania na drodze sądowej, by wspólnota podjęła uchwałę określonej treści. Do kwestii tej odniósł się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lutego 2002 r. (sygn. akt I CKN 489/00, OSNC 2002, nr 12, poz. 157), w którym stwierdził, że przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali regulujące zarząd nieruchomością wspólną nie przewidują możliwości zobowiązania przez sąd wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia uchwały o określonej treści.

Odnosząc te uwagi do niniejszej sprawy na wstępie tej części rozważań należy zauważyć, że powodowie domagali się w tej sprawie stwierdzenia nieistnienia uchwał podjętych przez właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę w dniu 27 marca 2012 r. - uchwały nr (...), która uchyla uchwałę nr (...) z dnia 30 czerwca 2011 r. i uchwały nr (...), która uchyla uchwałę nr (...) z dnia 30 czerwca 2011 r. podnosząc, oraz uchwały nr (...) podjętej w dniu 23 kwietnia 2012 r. w sprawie odwołania powoda E. N. (1) z funkcji członka Zarządu i uzupełnienia składu członków Zarządu poprzez powołanie w jego miejsce W. K. (2). Nadto zgłosili jako ewentualne żądanie uchylenia tych uchwał, jako naruszających interes prawny powodów.

W ocenie Sądu Apelacyjnego dowody przeprowadzone w tej sprawie przez Sąd Okręgowy pozwoliły na rozstrzygnięcie co do istoty sprawy w zakresie tych żądań. W szczególności nie było rolą Sądu pierwszej instancji w tym procesie dokonywanie ustaleń w zakresie powierzchni strychów zajętych w trakcie ich adaptacji, a do takiego ustalenia zmierzał zgłoszony przez powodów wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Również w postępowaniu apelacyjnym wnioskowali oni aby Sąd Odwoławczy uzupełnił postępowanie dowodowe o opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wyliczenia powierzchni przynależnego strychu znajdującego się w posiadaniu R. M. na dzień podjęcia uchwały nr (...) z dnia 30 czerwca 2011 r. oraz wyliczenia części wspólnej strychu jaką zajmuje K. C. na dzień podjęcia uchwały z dnia (...) z dnia 30 czerwca 2011 r. Nadto miałyby ono prowadzić do ustalenia czy są one zgodne z protokołem przekazania w użytkowanie części nieruchomości E. B. (1) z dnia 06 listopada 1998 r. oraz czy są one zgodne z umową użyczenia K. C. powierzchni części wspólnej strychu do adaptacji na lokal mieszkalny z dnia 09 września 2003 r.

Tego rodzaju ustalenia trafnie Sąd Okręgowy uznał za zbędne dla rozstrzygnięcia tej sprawy, skoro uchwała nr (...) z dnia 27 marca 2012 dotyczyła wyłącznie uchylenia uchwały nr (...) z dnia 30 czerwca 2011 roku, a uchwała nr (...) z dnia 27 marca 2012 dotyczyła jedynie uchylenia uchwały nr (...) z tej samej daty, a z niekwestionowanych ustaleń tego Sądu wynika, że podjęcia uchwał nr (...) i (...) nie poprzedziły żadne obmiary z natury lokali zajmowanych przez R. M. i K. C.. Zaskarżone w tej sprawie uchwały w żadnym razie nie zmierzały do korekty stanu istniejącego w zakresie ustaleń powierzchni strychów i zasad na jakich doszło do ich adaptacji. Zatem i zbędne były wiadomości specjalne w tym zakresie, które należałoby wyjaśnić w tej sprawie w drodze dowodu z opinii biegłego. Powodowie, jak wyżej wspomniano nie mogą też oczekiwać że w ten sposób sąd zastąpi właścicieli i zarząd w rozwiązaniu powstałego we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. konfliktu na tle zajęcia i użytkowania strychów w jej budynku, a tym bardziej - że skłoni pozwaną Wspólnotę do uregulowania tej kwestii w sposób odnoszący się do ustaleń poczynionych przez biegłego sądowego co do tych powierzchni. Trafnie Sąd pierwszej instancji wskazywał, że w tym zakresie Wspólnota powinna przeprowadzić inwentaryzację, która pozwoli ustalić stan faktyczny i zweryfikować go w stosunku

do stanu prawnego. Zasadnym jednak wydaje się przy tym, aby regulacja w tym zakresie dotyczyła wszystkich lokali w budynku, a nie wyłącznie dwóch spośród lokali usytuowanych na strychu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd pierwszej instancji trafnie oddalił też jako spóźnione kolejne wnioski dowodowe składane przez powodów w ich piśmie procesowym z 18 listopada 2014 r. Należy przypomnieć, że pozew w tej sprawie wpłynął do tego Sądu w sierpniu 2018 r. Niezbędne postępowanie w zakresie złożonych przez nich, a niepełnych wniosków o zwolnienie od kosztów sądowych trwało praktycznie do końca tego roku. Następnie w pismach procesowych z dnia 28 stycznia 2013 r. 22 lutego 2013 r. 25 lutego 2013 r. 28 czerwca 2013 r. i 29 stycznia 2014 r składali kolejne wnioski dowodowe w tej sprawie. Pozwana natomiast swoje wnioski dowodowe przedstawiła w piśmie stanowiącym odpowiedź na pozew z dnia 5 lutego 2013 r. oraz pismach procesowych z 26 marca 2013 r. 12 kwietnia 2013 r. 7 i 26 czerwca 2013 r. a także na wezwanie Sądu z 3 sierpnia 2013 r. Uwzględniając zgłoszone przez strony wnioski dowodowe Sąd Okręgowy przesłuchał świadków wnioskowanych przez strony na kolejnych rozprawach: w dniu 24 kwietnia 2013 r. w dniu 14 czerwca 2013 r. w dniu 30 sierpnia 2013 r. w dniu 20 listopada 2013 r. oraz w dniu 14 maja 2014 r. Natomiast na rozprawie w dniu 30 lipca 2014 r. Sąd ten przesłuchał strony. Trzeba także zauważyć, że po rozprawie w dniu 14 czerwca 2013 r. Sąd pierwszej instancji zobowiązał strony do złożenia wszelkich ewentualnych wniosków dowodowych w terminie 14 dni pod rygorem ich pominięcia. W art. 207 k.p.c. ustawodawca uregulował kwestie wnoszenia do sądu pism procesowych, w tym zawierających wnioski dowodowe. Zgodnie z art. 207 § 6 k.p.c. sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności.

Na rozprawie wyznaczonej na dzień 19 listopada 2014 r. powód E. N. (1) złożył w imieniu własnym i żony pismo procesowe zawierające wniosek o przesłuchanie 11 świadków – członków pozwanej wspólnoty. W sposób oczywisty uwzględnienie tego wniosku prowadziłoby do zwłoki w rozpoznaniu sprawy, pismo zostało złożone z ewidentnym przekroczeniem wyżej wskazanego terminu wyznaczonego przez Sąd na złożenie wniosków dowodowych, a ponadto brak podstaw dla twierdzenia, że wnioski takie nie mogły być złożone wcześniej, skoro dotyczą członków wspólnoty. Zeznania złożone przez świadków w innej sprawie poza tym, że naruszałyby zasadę bezpośredniości nie są przydatne do rozstrzygnięcia tej sprawy bowiem odnoszą się do odwołania z zarządu wspólnoty A. K.. Głos właściciel lokalu, nawet jeżeli nie bierze on udziału w zebraniach czy też deklaruje, że nie interesuje się sprawami wspólnoty nie ma znaczenia dla jego wielkości, bowiem nadal istotnym jest udział jakim dysponuje on przy głosowaniu. Nadto gdyby właściciel taki nie był zainteresowany decyzjami wyrażanymi w przedkładanych mu uchwałach – może wstrzymać się od głosu. Decyzja Sądu pierwszej instancji w zakresie tych wniosków jest więc w pełni prawidłowa. Dodatkowo trzeba zauważyć, że Sąd ten w dniu 19 listopada 2014 r. zamknął rozprawę i wydał wyrok kończący postępowanie w sprawie w terminie publikacyjnym – w dniu 3 grudnia 2014 r.

Również wnioski dowodowe zawarte w apelacji i pismach ją uzupełniających nie zasługiwały na uwzględnienie. Strona procesu cywilnego jest obowiązana zgodnie z przepisem art. 6 k.c. w zw. z art. 232 zdanie pierwsze k.p.c. wskazać sądowi dowody na poparcie swoich twierdzeń, z których wywodzi dochodzone roszczenia. Obowiązki te winny być realizowane przez stronę w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, a przed sądem odwoławczym tylko w drodze wyjątku określonego w art. 381 k.p.c. Brak jest uzasadnionych podstaw do przenoszenia postępowania dowodowego na etap postępowania odwoławczego, a to z uwagi na unormowanie art. 381 k.p.c. zgodnie z którym sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. W orzecznictwie sądów w tym Sądzie najwyższego i doktrynie przyjęto powszechnie stanowisko, że potrzeba powołania nowych faktów i dowodów powinna być następstwem zmienionych okoliczności sprawy, które są niezależne od zapadłego rozstrzygnięcia pochodzącego od sądu pierwszej instancji albo otwarcia się możliwości dowodzenia okoliczności faktycznych wcześniej niemożliwych do wykazania z przyczyn obiektywnych. Strona, która dopuszcza się zaniedbania w zakresie przysługującej jej inicjatywy dowodowej w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, musi się liczyć z tym, że sąd drugiej instancji jej wnioskowi dowodowemu nie uwzględni. W szczególności wydanie niekorzystnego dla strony wyroku nie może stanowić samoistnej podstawy powołania się w postępowaniu apelacyjnym na nowe fakty i dowody, z uzasadnieniem

że zaistniała w ten sposób potrzeba ich powołania. Także strona, która z przyczyn zawinionych uniemożliwiła przeprowadzenie dowodu w postępowaniu pierwszoinstancyjnym (np. poprzez złożenie wniosków spóźnionych, po terminie określonym przez sąd - tak jak w niniejszej sprawie), nie może skutecznie w postępowaniu apelacyjnym podnosić zarzutu nieprzeprowadzenia tego dowodu, co w szczególności oznacza, że sąd drugiej instancji może pominąć wniosek dowodowy w tym zakresie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2002 r., IV CKN 980/00, LEX nr 53922; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2007 r., I CSK 29/07, LEX nr 611394; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2006 r., II PK 165/05, OSNP 2007, nr 5-6, poz. 69, LEX nr 232583; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2006 r., III CSK 128/05, OSNC 2006, nr 11, poz. 191, LEX nr 181275; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2014 r. III CSK 150/13, LEX nr 1489245). W ocenie Sądu Odwoławczego wnioski dowodowe zgłoszone przez apelujących są spóźnione i mogły być przedstawione Sądowi pierwszej instancji w terminie wyznaczonym przez ten Sąd do złożenia wszystkich dowodów w tej sprawie pod rygorem ich pominięcia. Poza tym część z nich jest całkowicie nieprzydatna do rozstrzygnięcia tej sprawy, bowiem nie odnosi się do zaskarżonych uchwał, a do innych okoliczności obrazujących istniejące spory w ramach tej wspólnoty. Nie odnoszą się także do przedmiotu tej sprawy okoliczności głosowania nad uchwałami o nr (...) i (...) czy zawiadomienia o zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej wyznaczonym na dzień 16.10.2015 r. Nawet jeżeli obecnie zarząd wymaga od małżonków legitymowania się pełnomocnictwami do głosowania nad planowanymi uchwałami wspólnoty to nie ma to znaczenia dla uchwał już podjętych, a może być spowodowane chęcią uniknięcia kolejnych licznych procesów inicjowanych przez powodów jako członków wspólnoty, które będą tak jak dotychczas toczące się sprawy angażować czas i środki finansowe. Kwestie umocowania pełnomocnika pozwanej wspólnoty zostały natomiast już ustalone, na co wskazano powyżej.

Sąd Apelacyjny za bezzasadny uznał podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 32 ust. 1 i 2 w zw. z art. 23 ust. 1 zd. 2 u.w.l. bowiem brak jest przepisów prawa, które nakazywałyby zarządowi zawiadamianie każdego właściciela na piśmie o terminie indywidualnego zbierania głosów przynajmniej na tydzień przed tym terminem. Wskazywana przez apelujących regulacja zawarta w art. 32 uwl. wprowadza taki obowiązek dla zarządu wspólnoty, ale jedynie w zakresie informowania jej członków o zebraniu właścicieli przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania. Nie formułuje natomiast takiego wymogu w odniesieniu do terminu, w jakim zbierane będą głosy w trybie indywidualnym. Taki wymóg zresztą mógłby w praktyce utrudnić funkcjonowanie wspólnoty, a wskazany tryb zbierania głosów ma właśnie na celu usprawnienie jej działania.

Odnosząc się do podnoszonego przez apelujących zarzutu naruszenia art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali przez przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że zbierania głosów nad zaskarżonymi uchwałami mogła dokonywać osoba nieuprawniona, Sąd Apelacyjny wskazuje, że w okolicznościach tej sprawy został on należycie rozważony. Zgodnie z tym przepisem uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Sąd Okręgowy prawidłowo wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że zarzut powodów miałby dla rozstrzygnięcia tej sprawy znaczenie, gdyby wykazali oni, że wadliwość taka wpłynęła na treść podejmowanych uchwał. Materiał dowodowy sprawy nie pozwala jednak na przyjęcie, że gdyby podpisy pod głosowanymi uchwałami zbierał zgodnie z powyższym przepisem uprawniony do tego członek zarządu, to wynik głosowania byłby inny. Przeciwnie – świadkowie, członkowie pozwanej wspólnoty przesłuchani w tej sprawie, nie wskazywali aby zagłosowali oni inaczej gdyby głosy zbierała inna osoba. Wadliwość ta zatem nie miała wpływu na składane przez głosujących miejsce składania podpisu – „za” czy „przeciw” uchwale. Także w judykaturze dominuje pogląd, który podziela sąd orzekający w niniejszej sprawie, że podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd tylko wówczas, jeżeli uchylenie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005/7-8/132).

Za niezasadny należało uznać również zarzut apelujących jakoby doszło do naruszenia art. 23 ust. 2 uwl. i art. 22 ust. 2 uwl. poprzez przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że zaskarżone uchwały dotyczą zakresu zarządu zwykłego, a także art.

20 ust. 2 uwl. w zw. z art. 22 ust. 2 uwl. przez przyjęcie, że uchwała o odwołaniu członka zarządu i powołanie w jego miejsce innej osoby nie przekracza czynności zwykłego zarządu.

Zgodnie z art. 23 ust. 2 uwl. uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Przepis art. 20 ust. 1 uwl. wskazuje, że jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. Natomiast w jego ust. 2. postanowiono, że zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszani w czynnościach lub odwołani.

W art. 22 ust.1 uwl. ustawodawca postanowił, że czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie, natomiast według. ust. 2 tego artykułu do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. W art. 22 ust.3 wymieniono przykładowy katalog tych czynności które przekraczają zwykły zarząd rzeczą wspólną.

W ocenie Sądu Odwoławczego apelujący formułując zarzuty w zakresie głosowania nad zaskarżonymi uchwałami, całkowicie błędnie interpretują i bezpodstawnie utożsamiają kwestie zarządu rzeczą wspólną, jaką jest nieruchomości wspólnoty mieszkaniowej, której uchwały te dotyczą i którą regulują przepisy ustawy o własności lokali z zarządem rzeczą wspólną, jaką może być każdy z lokali mieszkalnych, wchodzących w skład tej wspólnoty. W zależności od układu właścicielskiego każdy z lokali znajdujących się w budynku wspólnoty może być przedmiotem współwłasności kilku osób w częściach ułamkowych, a stosunki pomiędzy tymi współwłaścicielami regulują przepisy kodeksu cywilnego. Lokal taki może też stanowić współwłasność łączną małżonków, stanowiąc ich majątek wspólny, który podlega regulacjom kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Orzeczenia sądów powszechnych odnoszące się do głosowania udziałem nad uchwałami wspólnoty w przypadku takich lokali, które stanowią współwłasność kilku osób trafnie akcentują, że wszystkim tym osobom przysługuje łączne prawo głosowania udziałem przypadającym na ich lokal, a stąd powinny one wykonując to prawo dysponować pełnomocnictwami pozostałych współwłaścicieli lokalu. Sąd Okręgowy trafnie zwrócił natomiast uwagę na regulacje kodeksu rodzinnego i opiekuńczego odnoszące się do zarządu majątkiem wspólnym małżonków. Ustawodawca w art. 36 § 1 k.r.o. postanowił bowiem, że oboje małżonkowie są obowiązani współdziałać w zarządzie majątkiem wspólnym, w szczególności udzielać sobie wzajemnie informacji o stanie majątku wspólnego, o wykonywaniu zarządu majątkiem wspólnym i o zobowiązaniach obciążających majątek wspólny. Podkreślić trzeba, że zgodnie z art. 36 § 2 k.r.o. każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej. Wykonywanie zarządu obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do zachowania tego majątku. Czynność głosowania na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej stanowi niewątpliwie zarząd majątkiem wspólnym z punktu widzenia art. 36 § 2 k.r.o. jeżeli małżonkowie są właścicielami lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład tej wspólnoty na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej. W wypadku braku udzielenia małżonkowi pełnomocnictwa do głosowania należy przyjąć, że czynność zarządu majątkiem wspólnym dokonuje jeden z małżonków zgodnie z posiadanym uprawnieniem wynikającym z wyżej przytoczonego przepisu - ze skutkiem dla współmałżonka. Dla tutejszego Sądu jest oczywistym, że do czynności zarządu majątkiem wspólnym dokonywanej przez jednego z małżonków, nie jest wymagalne pełnomocnictwo współmałżonka, skoro w przypadku małżonków, którzy są współwłaścicielami lokalu na zasadach wspólności ustawowej, każdy z nich może reprezentować oboje i głosować chyba, że drugi z małżonków się temu sprzeciwi. Ocena taka wynika z kierunku zmian dokonanych przez ustawodawcę w zakresie reguł rządzących zarządem przez małżonków ich majątkiem wspólnym ustawą z dnia 17 czerwca 2004 r. które obowiązują od 20 stycznia 2005 r. (Dz.U. z 2004 r. Nr 162 poz. 1691). Jak podkreślono w założeniach do zmiany Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, wprowadzona regulacja przyjmuje za bardziej odpowiadające aktualnym warunkom gospodarczym przyznanie każdemu z małżonków uprawnienia do samodzielnego zarządu majątkiem wspólnym, przy czym nie uchybia tej zasadzie nałożony na małżonków obowiązek



współdziałania. Obowiązek ten proklamowany na wstępie art. 36, został wprowadzony w związku z przyznaną małżonkom dużą samodzielnością w zakresie zarządu majątkiem wspólnym (vide uzasadnienie do projektu ustawy o zmianie ustawy Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw, (...)). W obecnym kształcie przepisów tego kodeksu zasadą jest zatem samodzielne zarządzanie majątkiem wspólnym, polegająca na tym, że każde z małżonków może samodzielnie dokonywać czynności zarządu majątkiem wspólnym, przy czym zasada lojalności wymaga, by informowali się o tym nawzajem. Jest to o tyle istotne, że małżonek, który nie zgadza się z zamierzoną czynnością, może wyrazić swój sprzeciw. Oczywiście uprawnienie to wykonywane przez małżonka samodzielnie, tzn. działanie we własnym imieniu nie wyklucza udziału obydwójga w dokonywanej czynności, czy też działania małżonka w roli pełnomocnika drugiego (por. J. St. Piątowski, (w:) System prawa rodzinnego i opiekuńczego, Ossolineum 1985, s. 405). Wobec takiej zmiany zasad zarządu majątkiem wspólnym ustawodawca w wyżej wskazanej ustawie wprowadził do k.r.o. regulację art. 36<sup>(1)</sup>. § 1. zgodnie z którą małżonek może sprzeciwić się czynności zarządu majątkiem wspólnym zamierzonej przez drugiego małżonka, z wyjątkiem czynności w bieżących sprawach życia codziennego lub zmierzającej do zaspokojenia zwykłych potrzeb rodziny albo podejmowanej w ramach działalności zarobkowej. Jednocześnie wprowadzono do tej ustawy nowy zapis art. 37 § 1 zastrzegający, że zgoda drugiego małżonka jest potrzebna do dokonania:

- 1) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków;
- 2) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia prawa rzeczowego, którego przedmiotem jest budynek lub lokal;
- 3) czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia i wydzierżawienia gospodarstwa rolnego lub przedsiębiorstwa;
- 4) darowizny z majątku wspólnego, z wyjątkiem drobnych darowizn zwyczajowo przyjętych. Jednak i w takim przypadku ustawodawca przewidział sytuację, gdy umowa zostanie zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zastrzegając, że nawet wówczas nie jest ona bezwzględnie nieważna ale jej ważność zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka.

Odnosząc te ogólne uwagi do przedmiotowej sprawy Sąd Odwoławczy zaznacza, że głosowanie nad zaskarżonymi uchwałami z uwagi na ich przedmiot w żadnym przypadku nie miało charakteru czynności opisanych w wyżej przytoczonym przepisie. Wbrew twierdzeniom apelujących treść powziętych uchwał nie wpływa w żaden istotny sposób na majątek wspólny małżonków, których lokale wchodzi w skład pozwanej Wspólnoty. Uchwały te nie zmieniają stanu ich majątku, a w szczególności nie nakładają na posiadany przez nich majątek wspólny w postaci prawa do ich lokalu żadnych obowiązków czy obciążeń finansowych, wynikających z uprawnień przysługujących właścicielom poszczególnych lokali do części wspólnych nieruchomości należącej do Wspólnoty. W żadnym razie przedmiot głosowań nad każdą z zaskarżonych uchwał nie wpisuje się w wymogi posiadania zgody drugiego małżonka na decyzje podejmowane w ramach czynności opisanych w art. 37 § 1 k.r.o. tak w zakresie uchwał uchylających uchwały o nr. (...) i (...) jak i uchwały w zakresie zmiany na stanowisku członka zarządu poprzez odwołanie E. N. (1) i powołanie w to miejsce innej osoby.

Reasumując - należy stwierdzić, że przedmiot tych uchwał w żadnym razie nie sprzeciwia się przyjęciu, że prawo głosu nad nimi mogło samodzielnie wykonać każde z małżonków w ramach uprawnienia do samodzielnego zarządu majątkiem wspólnym w tych wszystkich przypadkach, gdzie lokal w pozwanej Wspólnocie stanowi przedmiot wspólności małżeńskiej. Podnieść też należy, że aktualnie obowiązujące przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego nie przewidują rozróżnienia na czynności zwykłego zarządu i przekraczające zwykły zarząd. Jednocześnie nie ulega też wątpliwości, że do zarządu majątkiem wspólnym małżonków nie jest możliwe stosowanie przepisów kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną przez współwłaścicieli, skoro reguluje je ustawa odrębna. Wszystkie te argumenty, w sytuacji braku przepisu wyłączającego możliwość samodzielnego głosowania małżonka w sprawach

wynikających z prawa własności lokalu stanowiącego majątek wspólny, muszą prowadzić do wniosku o przysługiwaniu prawa głosu nad uchwałą wspólnoty samodzielnie każdemu małżonkowi.

Również pozostałe zarzuty formalne podnoszone przez apelujących pozostają bez znaczenia dla ważności podjętych przez pozwaną Wspólnotę uchwał, skoro nie wykazali oni, że mogły one mieć jakikolwiek wpływ na treść tych uchwał, co w sposób oczywisty wynika z materiału dowodowego tej sprawy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego całkowicie niezrozumiałe są zarzuty błędnego przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że zaskarżone uchwały dotyczyły zakresu zwykłego zarządu, bowiem w niniejszej sprawie Sąd ten nie przyjął w ogóle i nigdzie nie wyraził takiego stanowiska. Sąd ten zajmował się zarzutami sformułowanymi przez powodów pod adresem podjętych przez pozwaną Wspólnotę uchwał, które zostały przecież podjęte dla uregulowania istotnych dla tej Wspólnoty kwestii, jakie pojawiły się na tamtym etapie co oznacza, że nie były to czynności zwykłego zarządu, gdyż dla zwykłego zarządu nieruchomością wspólną nie wymaga się podjęcia uchwały. W żadnym miejscu nie zostało stwierdzone, że odwołanie członka zarządu i wybranie w to miejsce innego nie wymagało podjęcia uchwały jako czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. To samo dotyczy podjętych przecież i zaskarżonych w tej sprawie uchwał numer (...) i (...) w zakresie uchylenia uchwał (...) i (...), a więc regulujących kwestie przekraczające zwykły zarząd.

Apelujący bezpodstawnie zarzucają, że uchwałą nr (...) i (...) członkowie w sposób nieuprawniony przekazali w bezpłatne użytkowanie części wspólnych i tym samym dokonali zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, bowiem żadne takie treści nie wynikają z zaskarżonych uchwał. Tak jak i całkowicie bezpodstawnie pozostają ich zarzuty, jakoby na skutek samowolnego i niezgodnego z prawem działania R. M. i K. C. zajęły one i użytkują nieodpłatnie od lat części nieruchomości wspólnej bez tytułu prawnego uprawniającego je do dysponowania tymi częściami, co pozbawia członków wspólnoty możliwości korzystania z pełni ich praw poprzez współkorzystania z tych pomieszczeń, a tym samym stanowi o naruszeniu art. 12 ust. 1 u.w.l. który stanowi, że współwłaściciel ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

Na wstępie tej części rozważań wypada zaakceptować wyrażony przez Sąd Okręgowy pogląd, że nie wszystkie budynki należące do wspólnot mieszkaniowych mają strychy i piwnice, z których mogą korzystać właściciele poszczególnych lokali. Ponadto w orzecznictwie i doktrynie wyrażono jednolite stanowisko, że nie ma podstaw, by uznać za niedopuszczalne ustalenie prawa do wyłącznego korzystania przez część właścicieli z części wspólnych na zasadzie podziału quo ad usum. Przede wszystkim jednak należy mieć na uwadze fakt, że takie dyspozycje co do wyłącznego korzystania z części wspólnych (jako przynależności lokalu) zostały już powzięte jeszcze przez (...) i są obowiązujące także dla powstałej wspólnoty.

Sąd Odwoławczy podkreśla, że orzekając w tej sprawie Sąd Okręgowy nie wypowiedział się na temat pozbawienia właścicieli prawa do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem czy też co do legalizacji utrudniania im tego prawa przez R. M. i K. C.. Należy wyjaśnić w tym miejscu, że w zaskarżonym wyroku Sąd pierwszej instancji dał wyraz jedynie temu, że co do zasady podjęte przez wspólnotę uchwały mogą być zmieniane – a to wynika wprost z istoty jej działania. Tym bardziej skorzystanie z takich uprawnień należało uznać za uzasadnione, gdy pozwana powzięła wiedzę, że uchwały uprzednio przez nią podjęte nie są należycie udokumentowane i uzasadnione, a zatem mogą narazić tę Wspólnotę na odpowiedzialność, której majątkowe skutki dotknąć mogą wszystkich właścicieli. Tak też stało się w przypadku dwóch uchwał o numerach (...) i (...) z dnia 30 czerwca 2011 roku, którymi pozwana Wspólnota podjęła decyzje obciążające R. M. i K. C. obowiązkami zwrotu do dnia 1 sierpnia 2011 roku części wspólnej nieruchomości – strychu, wychodząc z założenia i wskazując to wprost w treści uchwały, że zajęły one wskazane w tych uchwałach powierzchnie strychów w sposób bezprawny. Nadto nałożono na te osoby obowiązek wniesienia opłaty za bezumowne (bezprawne) zajęcie i korzystanie z części wspólnej, wskazując wyrażoną w metrach kwadratowych powierzchnię, jakiej żądania te dotyczą, przy czym okres płatności w pierwszej z tych uchwał miał być liczony od 1 stycznia 2004 roku do dnia zwrotu wskazanej w uchwale części nieruchomości wspólnej, natomiast w drugim przypadku początek naliczania kwoty odszkodowania ustalono na 1 lipca 2005 roku. Nadto w uchwale (...) postanowiono, że właściciel lokalu mieszkalnego (...) wniesie na rzecz wspólnoty mieszkaniowej

opłatę za najem części wspólnych (strychu) o powierzchni 44 m<sup>(2)</sup> od dnia 1 kwietnia 2009 roku w wysokości 9 zł. za m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej części wspólnej, oraz opłatę w wysokości 6 zł/ m<sup>(2)</sup> za korzystanie z piwnicy o powierzchni 8,71 m<sup>(2)</sup>. Natomiast uchwałą nr (...) na właściciela lokalu nr (...) nałożono dodatkowo obowiązki doprowadzenia do stanu pierwotnego pomieszczenia suszarni wskazując ich zakres oraz ustalono, że dla właściciela tego lokalu zostanie podniesiona z dniem 1 maja 2011 roku opłata za dzierżawę części wspólnej – piwnicy do kwoty 6 zł/ m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej. Tymczasem - jak ustalił to Sąd pierwszej instancji - powzięcie takich kroków nie zostało poprzedzone żadnymi obmiarami z natury lokali zajmowanych przez R. M. i K. C.. Nadto należy zauważyć, że uchwały powyższe dotyczyły tylko lokali zajmowanych przez te osoby, pomimo istnienia zabudowy także pozostałych części stychów pozwanej wspólnoty, co mogłoby skutkować przyjęciem, że działania Wspólnoty w tej mierze mają charakter dyskryminujący. Nade wszystko jednak nie wyjaśniono sytuacji prawnej tych lokali przyjmując, że wskazane powierzchnie zostały zajęte bezprawnie, podczas gdy z dowodów złożonych Sądowi Okręgowemu wynika, że R. M. nabyła lokal (...) od D. i E. B. (1), a poprzedni właściciele nabyli go w dniu 23 listopada 1999 roku od (...), przy czym w akcie notarialnym wskazano, że nabywają oni lokal mieszkalny oraz przynależności stanowiące strych o powierzchni 47,76 m<sup>(2)</sup> i piwnice o powierzchni 8,32 m<sup>(2)</sup>. Nadto już w dniu 6 listopada 1998 roku (...) przekazał im w użytkowanie część nieruchomości w tym budynku – poddasze o powierzchni 55,9 m<sup>(2)</sup> - w celu dokonania jego adaptacji na cele mieszkalne (mieszkanie dwupoziomowe). Zatem trudno w tym przypadku mówić o bezprawności zajęcia przez właściciela lokalu nr (...) strychu czy piwnicy bez pomiarów i dokumentów umożliwiających szczegółową analizę stanu rzeczywistego. Nadto w przypadku K. C. Wspólnota Mieszkaniowa w dniu 20 czerwca 2003 roku uchwałą nr (...) wyraziła zgodę na adaptację przez nią strychu na jej koszt, co zostało przeprowadzone na podstawie właściwych pozwoleń. Co więcej - pozwana Wspólnota dnia 28 lutego 2007 roku zawarła z K. C. umowę najmu lokalu mieszkalnego, powstałego w wyniku tej adaptacji strychu o powierzchni 36 m<sup>(2)</sup> i z tytułu wykonywania tejże umowy uzyskuje określone nią przychody, niezależnie od faktu, że do Wspólnoty należy lokal mieszkalny wykonany nakładem cudzych środków finansowych. Wykonanie tych uchwał mogłoby zatem spowodować powstanie po stronie pozwanej Wspólnoty znacznych zobowiązań finansowych, które obciążłyby także właścicieli lokali, bowiem zgodnie z przepisem art. 17 uwl. za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej odpowiada wspólnota mieszkaniowa bez ograniczeń, a każdy właściciel lokalu - w części odpowiadającej jego udziałowi w tej nieruchomości. Zatem uchwały, które mogą taką odpowiedzialność generować powinny być poprzedzone starannym przygotowaniem materiałów – w tym pełną dokumentacją - i wnikliwą ich analizą pod kątem zarówno stanu faktycznego jak i prawnego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak podstaw do przyjęcia za zasadne twierdzeń apelujących, że odwołanie E. N. (1) z funkcji członka Zarządu pozwanej Wspólnoty poza pozbawieniem go możliwości bezpośredniego uczestniczenia w zarządzie sprawami Wspólnoty, naraziły powodów i innych członków Wspólnoty na nieuzasadnione koszty tytułem zawyżonych kosztów remontu nieruchomości wspólnej o kwotę ponad 360 tys. zł. Takie twierdzenia nie zostały bowiem wykazane w tej sprawie. Sąd Apelacyjny tak jak i Sąd pierwszej instancji ma natomiast wiedzę, że w kwestiach związanych z remontem budynku Wspólnoty zostały podjęte przez jej członków wymagane uchwały, które zostały zaskarżone przez część właścicieli i będą przedmiotem rozpoznania w innej sprawie. W tym przypadku należy jedynie zauważyć, że trafnie Sąd Okręgowy na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego ocenił, że ewentualne uchybienia proceduralne nie miały wpływu na treść tej uchwały. Właściciele głosujący za jej podjęciem nie byli wprowadzeni w błąd, a część z nich przesłuchana w charakterze świadków wprost zeznawała, że E. N. (1) powoduje konflikty we Wspólnocie, które nie służą jej interesom. Takie stanowisko części właścicieli znajduje potwierdzenie w fakcie inicjowania przez niego szeregu spraw sądowych przeciwko Wspólnocie, których prowadzenie zajmuje uwagę jej zarządu i generuje koszty. W miejsce E. N. (1) został wybrany nowy członek zarządu pozwanej - Wojciech T. K.. Brak jakichkolwiek przesłanek dla przyjęcia, że osoba ta nie spełniała wymogów, aby pełnić funkcję członka Zarządu pozwanej Wspólnoty i nie mogła być wybrana zaskarżoną uchwałą. Materiał dowody zebrany w sprawie nie wskazuje także, aby ten nowy członek zarządu był osobą, która nie zasługuje na powierzenie jej takich obowiązków.

Sąd Apelacyjny zauważa dodatkowo, że rozważania odnośnie uchwały nr (...) w zakresie odwołania z zarządu pozwanej E. N. (1) obecnie straciły na znaczeniu. Apelujący ten oświadczył bowiem na rozprawie przed Sądem Apelacyjnym, że

został ponownie wybrany na członka zarządu, a z wyjaśnień pełnomocnika Wspólnoty wynika, że taki stan rzeczy jest wynikiem porozumienia zawartego w celu zażegnania konfliktów.

Zasadą orzekania o obowiązku ponoszenia kosztów procesu jest, że obciążają one stronę, która spór przed sądem przegrała. Została ona wyrażona w treści art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Według § 3. Tego artykułu do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Natomiast zgodnie z art. 99 k.p.c. stronom reprezentowanym przez radcę prawnego, rzecznika patentowego lub Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa zwraca się koszty w wysokości należnej według przepisów o wynagrodzeniu adwokata.

Powodowie wnieśli do Sądu pozew, którego żądania okazały się bezzasadne, a stąd ich powództwo zostało oddalone. Zatem pozwanej zgodnie z powyższymi regulacjami należało zwrócić koszty według tych zasad.

Mając na uwadze powyższe okoliczności i przepisy Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił jako bezzasadną.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego ma także za podstawę przepis art. 98 § 1 k.p.c. statuujący zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Powodowie przegrywając sprawę w apelacji powinni zwrócić pozwanej Wspólnocie koszty zastępstwa prawnego w tym postępowaniu. Zasądzona z tego tytułu kwota została ustalona w oparciu o złożony spis kosztów jednak z zastrzeżeniem, że przyjęta dwukrotność stawki zgodnej z § 10 ust 1 pkt 21 nie uwzględnia regulacji z § 12 ust 1 pkt.2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 490).

Maria Iwankiewicz Wiesława Kaźmierska Edyta Buczkowska-Żuk