

Sygn. akt I ACa 623/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun (spr.)
Sędziowie:	SSA Hanna Nowicka de Poraj SSO del. Krzysztof Hejosz
Protokolant:	st. prot. sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 16 lipca 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Centrum spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. i Przedsiębiorstwa (...) spółka jawna w M.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Pułaskiego 29 w K.

o uchylenia uchwał

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 28 stycznia 2013 r. sygn. akt I C 565/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 623/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 16 lipca 2013 roku

(...) Centrum sp. z o.o. w K. (dalej: (...) sp. z o.o.) oraz Przedsiębiorstwo (...) i (...) spółka jawna w K. (dalej: (...) sp. j.) w powództwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w K. domagali się uchylenia uchwał wspólnoty podjętych w dniu 3 kwietnia 2009 roku o udzieleniu absolutorium zarządowi wspólnoty oraz o ustaleniu stawki wynagrodzenia za zamieszczanie reklam na ścianach budynku wspólnoty w wysokości 100 złotych miesięcznie za 1 m⁽²⁾ powierzchni zajętej na ten cel. Wnieśli również o zasądzenie kosztów postępowania.

W odpowiedzi strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Przy pierwotnym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Nowym Sączu wyrokiem z dnia 29 października 2010 roku uchylił uchwałę w sprawie przyjęcia sprawozdania rocznego z działalności wspólnoty i udzielenia zarządowi wspólnoty absolutorium za 2008 rok oraz uchwałę w sprawie ceny za 1 m² powierzchni elewacji budynku przeznaczonej pod reklamę.

Wyrokiem z dnia 1 kwietnia 2011 roku Sąd Apelacyjny w Krakowie uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Nowym Sączu do ponownego rozpoznania, zalecając przeprowadzenie postępowania dowodowego w zakresie ustalenia czy powodowe spółki mogą być traktowane jako jeden podmiot oraz czy ich działanie nie stanowi nadużycia prawa.

Postanowieniem z dnia 14 października 2011 roku Sąd Okręgowy umorzył postępowanie w części dotyczącej innych uchwał objętych pozwem wobec cofnięcia powództwa.

Wyrokiem z dnia 28 stycznia 2013 roku Sąd Okręgowy ponownie rozpoznając sprawę: I. uchylił uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w K. z dnia 3 kwietnia 2009 roku w sprawie przyjęcia sprawozdania rocznego z działalności Wspólnoty i udzielenia Zarządowi Wspólnoty absolutorium za 2008 rok oraz w sprawie ceny za 1 m⁽²⁾ powierzchni elewacji budynku przeznaczonej pod reklamę; II. zasądził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w K. na rzecz powodów (...) Centrum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. i Przedsiębiorstwa (...) spółka jawna w M. kwotę 1.232 złote tytułem kosztów procesu; III. nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Nowym Sączu kwotę 377,35 złotych tytułem kosztów sądowych.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy ustalił, że Wspólnota Mieszkaniowa dla budynku położonego w K. przy ul. (...) powstała w wyniku ustanowienia odrębnej własności lokali umową z dnia 7 marca 2006 roku.

W budynkach wyodrębnionych zostało 46 samodzielnych lokali. Lokale te zostały nabyte przez 29 członków wspólnoty. (...) sp. z o.o. posiada 124.172/280.429 udziałów w nieruchomości wspólnej, tj. 44%. (...) sp. j. posiada 37.425/280.429 udziałów w nieruchomości wspólnej, tj. 13%. Pozostała część udziałów w nieruchomości wspólnej należy do 27 właścicieli lokali. Pierwszy zarząd wspomnianą wspólnotą sprawowała (...) sp. z o.o.

S. C. i J. C. są jedynymi współnikami (...) sp. j. Posiadali oni po 1/2 udziałów w (...) sp. z o.o. Darowiznami z dnia 2 i 22 marca 2007 roku J. C. przekazał swojemu synowi M. C. w sumie 513 z posiadanych 633 udziałów w (...) sp. z o.o. W tych dniach również S. C. przekazał swojemu synowi R. C. łącznie 513 z posiadanych 633 udziałów w (...) sp. z o.o. Później S. C. został ustanowiony prokurentem samoistnym spółki. W dniu 28 marca 2007 roku wspólnota podjęła uchwałę o zmianie sposobu zarządu i powołaniu nowego zarządu wspólnoty. Głosowanie nad uchwałami odbywało się według zasady jeden właściciel – jeden głos. Przeciwnie uchwałom były obie powodowe spółki, które wniosły do Sądu o ich uchylenie. Powództwo to zostało prawomocnie oddalone przez Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 5 marca 2008 roku. Sąd Apelacyjny stwierdził wówczas, że choć obie spółki występują jako dwa odrębne podmioty, to w sensie własnościowym, większościowe udziały w nieruchomości do 22 marca 2007 roku pozostawały faktycznie w tych samych rękach – były spółkami wzajemnie dominującymi i zależnymi stosownie do treści art. 4 § 5 k.s.h. Sąd Apelacyjny oceniając dokonane darowizny na gruncie art. 5 k.c. uznał, że działania te były ukierunkowane na pozbawienie innych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej realnego wpływu na zarząd nieruchomością, a zatem sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W dniu 3 kwietnia 2009 roku odbyło się zebranie właścicieli wspólnoty, w którego porządku obrad przewidziano przedstawienie sprawozdania rocznego z działalności wspólnoty, podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi wspólnoty, rozpatrzenie wniosku (...) sp. z o.o. oraz (...) sp. j. w sprawie odwołania dotychczasowego zarządu, uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną. W toku obrad przed głosowaniem nad poszczególnymi uchwałami właściciele posiadający 1/5 udziałów w prawie własności nieruchomości wspólnej zgłaszali wniosek o odbycie głosowania nad konkretnymi uchwałami zgodnie z trybem określonym w art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, czyli według zasady jeden właściciel – jeden głos. W wyniku takiego

trybu głosowania stosowanego podczas całego zebrania została przyjęta uchwała nr 1/2009 w sprawie przyjęcia sprawozdania rocznego z działalności wspólnoty i udzielenia absolutorium członkom zarządu za 2008 rok. Za uchwałą głosowało 22 członków, przeciwne były obie powodowe spółki. Podczas zebrania rozszerzono porządek obrad w wyniku czego została przyjęta uchwała nr 3/2009 w sprawie ceny za 1 m² powierzchni elewacji budynku przeznaczonej pod reklamę. Uchwałą tą ustalono cenę za 1 m² powierzchni elewacji przeznaczonej pod montaż urządzeń i reklam w kwocie 100 złotych netto za miesiąc. Za uchwałą głosowało 20 członków wspólnoty, przeciw były obie spółki. (...) sp. z o.o. korzystało z umieszczania reklam na elewacji budynku. W czasie podejmowania uchwały przeciętne stawki czynszu za udostępnienie ściany zewnętrznej budynku pod reklamę w okolicach, gdzie położony jest budynek wspólnoty na lokalnym rynku nieruchomości o podobnym charakterze wynosiły 33 złote/miesiąc/m². Ich rozpiętość mieściła się w przedziale od 11,11 złotych/miesiąc/m² do 50 złotych/miesiąc/m². Podjęcie uchwały w tym przedmiocie nie było poprzedzone negocjacjami ze spółką.

(...) sp. z o.o. są M. C., R. C. oraz ich ojcowie J. C. i S. C.. Ponadto S. C. jest prokurentem spółki (...) sp. z o.o. uprawnionym do samodzielnego działania. Obie spółki mają swoje siedziby w tym samym miejscu. Obie spółki współdziałają we wszystkich sprawach związanych z nieruchomością wspólną. Podczas zebrań wspólnoty zwykle wspólnie składają takie same wnioski i prezentują takie samo stanowisko. Zawsze głosują w ten sam sposób. Na zebraniach reprezentowane są przez te same osoby. Wspólnie też występują w innych sprawach sądowych, w których kwestionowały uchwały podjęte przez wspólnotę, w tym przyjętą przez wspólnotę zasadę głosowania według zasady jeden właściciel – jeden głos. Ich wspólnym celem jest odwołanie obecnego zarządu, którego działania są kwestionowane przez obie spółki. W postępowaniach sądowych w ich imieniu występuje zwykle ta sama osoba, którą jest S. C. lub ustanowiony przez spółki jeden pełnomocnik procesowy. S. C. nadzoruje ponadto sprawy administracyjne w (...) sp. z o.o. Zajmuje się obsługą korespondencji spółki, podpisuje przelewy. Obie spółki w relacjach ze wspólnotą korzystały ze wzajemnych potrąceń, w wyniku których wpłaty należne wspólnocie były dokonywane pomiędzy obiema spółkami. Spółki prowadzą odrębne działalności. (...) sp. z o.o. prowadzi działalność polegającą na wynajmowaniu lokali w budynku położonym przy ul. (...) w K.. Poprzednio spółka prowadziła także działalność gastronomiczną w lokalu znajdującym się w tym budynku. (...) sp. j. prowadzi działalność budowlaną. M. C. zatrudniony jest w spółce (...) sp. z o.o., której udziałowcami są S. C. i J. C.. R. C. poza pełnieniem funkcji w zarządzie (...) sp. z o.o. prowadził działalność gospodarczą, a od lutego 2012 roku pracuje w (...) sp. j.

Większość członków wspólnoty posiadających lokale nienależące do (...) sp. z o.o. i (...) sp. j. w ramach wspólnego porozumienia podejmowała działania nieakceptowane przez powodowe spółki. Podczas zebrań wspólnoty obecni właściciele mieszkań głosowali przeciwko inicjatywom powodowych spółek odsuwając je od wpływu na zarząd nieruchomością. Konflikt dotyczył kwestii odwołania obecnego zarządu wspólnoty, przyjmowanego sposobu głosowania podczas zebrań właścicieli, zasadności funkcjonowania recepcji i dochodzenia przez wspólnotę zaległości w opłatach od części właścicieli lokali. Od momentu powołania nowego zarządu wspólnoty wszystkie podejmowane przez nią uchwały były poddawane pod głosowanie według zasady, że jednemu współwłaścicielowi przysługuje jeden głos. W latach 2006-2007 przed utratą przez obie spółki wpływu na zarząd nieruchomością wspólną doszło do powstania zaległości niektórych członków wobec wspólnoty. Nowy zarząd wspólnoty zaniechał dochodzenia zaległości, w tym od samych członków zarządu i ich rodzin. Suma tych należności przekraczała 100.000 złotych. Jednocześnie po zmianie zarządu wspólnota dochodziła zapłaty różnych wierzytelności w stosunku do (...) sp. z o.o. Obie spółki konsekwentnie domagały się dochodzenia należności od wszystkich członków wspólnoty, którzy są jej dłużnikami. Zaniechanie ich dochodzenia zarząd uzasadniał brakiem dostatecznej dokumentacji. Poza tym w późniejszym czasie uchylono uchwały, które rodziły obowiązek wnoszenia opłat w wysokości ustalonej w tamtym okresie czasu. Zarząd powoływał się też na to, że roszczenia wobec poszczególnych członków wspólnoty przedawniły się. W 2012 roku podjęto uchwałę, która miała na celu zrekompensowanie tym właścicielom, którzy regularnie wnosili opłaty, tego, że należności te nie zostały ściągnięte. Poszczególnym członkom wspólnoty przyznano ze środków wspólnoty kwoty, które są pobierane na poczet bieżących opłat. Regulacją tą objęto (...) sp. j., ale nie (...) sp. z o.o. Prowadzenie działalności gastronomicznej w budynku wspólnoty przez (...) sp. z o.o. spotykało się z licznymi skargami

mieszkańców. Po tym jak spółka ta zaprzestała bezpośredniego prowadzenia restauracji i pubu, a lokale te wynajęła innym osobom skargi ustały, choć nie zmienił się ich profil działalności.

Wyrokiem z dnia 28 lutego 2011 roku Sąd Okręgowy w Nowym Sączu w uwzględniając powództwo (...) sp. z o.o. i (...) sp. j. uchylił uchwały wspólnoty z dnia 27 marca 2010 roku w sprawie przyjęcia głosowania jeden właściciel – jeden głos i w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego za rok 2009 i udzielenia zarządowi absolutorium. Apelację od tego wyroku oddalił Sąd Apelacyjny w Krakowie, uznając, że (...) sp. z o.o. i (...) sp. j. są odrębnymi podmiotami prawa i nie są spółkami powiązаныmi w rozumieniu art. 4 § 1 pkt 5 k.s.h., ani nie zachodzi pomiędzy nimi stosunek dominacji przewidziany w art. 4 § 1 pkt 4 k.s.h. Stąd brak było podstaw do stosowania przy głosowaniu nad uchwałami wspólnoty zasady jeden właściciel – jeden głos. Wskazał również, że wspólnota nie może powoływać się na ochronę w świetle zasad współzycia społecznego skoro sama tych zasad nadużywa. Powołanie się na te zasady przez wspólnotę służyły wykluczeniu możliwości skutecznej kontroli nowego zarządu przez powodowe spółki.

Przywołując art. 25 ustawy z dnia 25 czerwca o własności lokali (dalej: u.w.l.) Sąd Okręgowy wskazał, że powodowym spółkom przysługiwało prawo zaskarżenia uchwał wspólnoty. Rozstrzygając, czy zgłoszone żądanie mogło zostać uwzględnione Sąd I instancji odwołał się do treści art. 23 ust. 2 u.w.l. oraz art. 23 ust. 2a u.w.l., które precyzują sposób głosowania nad przedsięwziętymi uchwałami we wspólnotach mieszkaniowych. Sąd Okręgowy zaznaczył, iż zasadą jest podejmowanie uchwał większością głosów, liczoną według wielkości udziałów, wyjątkowo zaś można wprowadzić zasadę głosowania, według której na jednego właściciela przypada jeden głos. Sąd I instancji stwierdził, że w realiach tej sprawy takie wyjątkowe przypadki nie zachodziły, albowiem obie powodowe spółki nie mogą być traktowane jako jeden właściciel w rozumieniu art. 23 ust. 2a u.w.l. Wskazując na art. 4 § 1 pkt 4 lit. e i pkt 5 k.s.h. Sąd ten zauważył, że nie ma podstaw do przyjęcia, że obie spółki pozostają we wzajemnym stosunku dominacji bądź zależności. Nie ma bowiem mowy o dysponowaniu odpowiednią ilością głosów na zgromadzeniu wspólników (...) sp. z o.o. przez (...) sp. j. lub jej wspólników. (...) sp. z o.o. i jej większościowi udziałowcy nie mają zaś w ogóle prawa głosu w (...) sp. j. Niewątpliwie obie spółki są ze sobą powiązane rodzinnie. Wspólnicy (...) sp. j. posiadają udziały w (...) sp. z o.o. S. C. jest prokurentem w tej ostatniej spółce. Dodatkowo R. C. i M. C. pracują w innych spółkach należących do ich ojców. Wszystkie działania podejmowane przez obie spółki na forum wspólnoty były zgodne. Obie powodowe spółki są zainteresowane odwołaniem zarządu, likwidacją recepcji i dochodzeniem należności od tych członków wspólnoty, którzy zalegają z opłatami. Są też zainteresowane przyjęciem głosowania na zebraniach właścicieli według udziałów. W tym zakresie Sąd Okręgowy zaznaczył jednak, że pomimo istnienia wspomnianych powiązań wpływ poszczególnych osób na procesy decyzyjne obu spółek jest różny. Pełnienie funkcji prokurenta (...) sp. z o.o. przez S. C. jest zależne od autonomicznej woli tych wspólników, którzy posiadają większość udziałów. S. C. nie dysponuje udziałami, które pozwalałyby mu się przeciwstawić decyzji o jego odwołaniu. Sąd I instancji wskazał wreszcie, iż brak jest podstaw by traktować dążenia powodowych spółek jako formy nadużycia prawa. W ocenie tego Sądu nie można przyjąć, że dokonanie przekształceń własnościowych w obu spółkach doprowadziło do tego, że działają one w stanie permanentnego nadużycia prawa. Do wniosków takich nie może prowadzić jedynie ocena działań podejmowanych przez obie spółki w okresie, gdy miały one wpływ na zarząd nieruchomością i w czasie, gdy spełniały przesłanki do uznania za pozostające we wzajemnych stosunkach dominacji i zależności w rozumieniu kodeksu spółek handlowych. Nie można tak traktować dążenia do zmiany zarządu, który nie realizował postulatu powodowych spółek odnośnie dochodzenia spornych zaległości. Sąd Okręgowy przywołując treść art. 18 Konstytucji RP, że współdziałanie na forum rodziny nie może być traktowane surowiej niż relacje wynikające z koleżeństwa, przyjaźni, konkubinatu. Na większą ochronę nie zasługują też wspólne interesy ekonomiczne. Ścisłe określenie przez ustawodawcę przypadków, w których możliwe jest głosowanie według zasady jeden właściciel – jeden głos, nie pozwala na rozszerzającą ich interpretację na sytuację, kiedy poszczególni właściciele są powiązani rodzinnie lub kapitałowo. W ocenie Sądu I instancji nawet jednak przyjęcie, iż działania powodowych spółek zmierzające do uchylenia uchwał stanowią nadużycie prawa, to podniesienia takiego zarzutu przez stronę pozwaną nie może być skuteczne. Nie można powoływać się na nadużycie prawa w sytuacji, gdy samemu się go nadużywa. Jednolite działania pozostałych, poza powodowymi spółkami, członków wspólnoty doprowadziło bowiem do sytuacji kiedy nie ma ona jakiegokolwiek wpływu na losy nieruchomości wspólnej – wszystkie ich inicjatywy są bowiem w głosowaniach, według zasady jeden właściciel – jeden głos, konsekwentnie odrzucane. Wśród odrzuconych inicjatyw znalazła się

m. in. propozycja sądowego dochodzenia należności od członków wspólnoty, którzy zalegają z opłatami. Już tylko z przytoczonych powodów należało uchylić obie uchwały. Sąd Okręgowy zaznaczył przy tym, że uchwała ustalająca stawki wynagrodzenia za zamieszczanie reklam na ścianie zewnętrznej budynku stanowiła ponadto ewidentną szykanę (...) sp. z o.o. Ustalona stawka w sposób znaczny odbiegała bowiem od cen rynkowych, a (...) sp. z o.o. była jedynym użytkownikiem elewacji w tamtym okresie. O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła strona pozwana zaskarżając go w całości i zarzucając mu: 1. Naruszenie prawa procesowego: a) art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. w zw. art. 278 k.p.c. przez pominięcie przeprowadzenia wnioskowanego dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy dla ustalenia wartości rynkowej czynszu za najem powierzchni reklamowej, co miało istotne znaczenie dla ustalenia naruszenia interesów powodowych spółek i zasad współzycia społecznego; b) art. 235 k.p.c. poprzez oparcie ustaleń faktycznych na opiniach rzeczoznawców, które nie były przeprowadzone bezpośrednio przed sądem pomimo kwestionowania ich treści i żądania powtórzenia tego dowodu przez pełnomocnika pozwanej; c) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez uznanie za wiarygodne w całości zeznań przedstawicieli obu stron i oparcie na nich ustaleń faktycznych pomimo ich odmienności co do faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, brak ustalenia wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy faktów pomimo zgromadzenia przez Sąd dowodów w tym zakresie, dowolne ustalenie, że zaskarżone uchwały naruszają interesy powodowych spółek, dowolne ustalenia i niepełne ustalenia odnośnie powiązania spółek (...), ustalenie z przekroczeniem swobodnej oceny dowodów, że strona pozwana nadużywa prawa, powodowe spółki zaś nie nadużywają prawa, i błędne ustalenie przez Sąd, że niezaisztniały podstawy do głosowania w trybie art. 23 ust. 2a u.w.l.; 2. Naruszenie prawa materialnego przez błędną interpretację art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l. w związku z art. 4 k.s.h. oraz art. 5 k.c., i przez to brak przyjęcia istnienia pomiędzy powodowymi spółkami powiązania, zależności i dominacji oraz nadużycia prawa przez stronę powodową oraz stwierdzenie braku podstaw do stosowania głosowania w trybie art. 23 ust. 2a u.w.l. Mając na uwadze powyższe apelująca wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodowych spółek kosztów procesu. Ewentualnie skarżąca wnosiła o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Uzasadniając swoje stanowisko apelująca wspólnota wskazała, że Sąd Okręgowy oparł rozstrzygnięcie na dwóch opiniach biegłych, choć żaden z tych dowodów nie został bezpośrednio przed nim przeprowadzony. Opinie te nie zostały mimo wniosku strony pozwanej powtórzone, tymczasem niekorzystne dla skarżącej wnioski stały się kanwą wyroku. Apelująca wskazała również na błąd Sądu I instancji, który uznał za wiarygodne zeznania obu stron sporu mimo pojawiających się w nich rażących sprzeczności. Omawiając zarzut naruszenia prawa materialnego skarżąca wskazała, że Sąd Okręgowy nie docenił występujących między obiema spółkami powiązań rodzinnych, a tym samym błędnie uznał, że nie zachodzą okoliczności przemawiające za uznaniem ich za jeden podmiot w rozumieniu art. 23 ust. 2a u.w.l.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny zbadał podstawy stawianych orzeczeniu zarzutów procesowych, gdyż tylko prawidłowo przeprowadzone postępowanie może stanowić bazę do właściwej wykładni przepisów prawa materialnego. W tej grupie zarzutów skarżąca wspólnota z jednej strony kwestionowała oddalenie przez Sąd Okręgowy wniosku o dopuszczenie kolejnej opinii biegłego, z drugiej zaś samo uzasadnienie, które nie spełniać miało stawianych w tym zakresie przez kodeks postępowania cywilnego wymogów.

Pierwsze ze wskazanych zagadnień podważane było z dwóch pozycji: art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. w zw. art. 278 k.p.c. oraz osobno art. 235 k.p.c. W tym miejscu wskazać należy, że skuteczne podniesienie zarzutów o charakterze proceduralnym wymaga wykazania, że wadliwie prowadzone postępowanie miało wpływ na treść zapadłego w sprawie orzeczenia. Tymczasem w realiach niniejszej sprawy kwestia ustalenia ceny, jaką wspólnota mogła uzyskać za najem powierzchni na zewnętrznej elewacji miała dla rozstrzygnięcia sprawy drugo-, jeśli nie trzeciorzędne znaczenie. Podstawą uchylenia obu zaskarżonych uchwał (a więc również i tej, która

ustalała czynsz najmu za powierzchnię reklamową) było bowiem podjęcie ich z naruszeniem art. 23 ust. 2a u.w.l. W tym zakresie nawet ustalenie, że wskazany w inkryminowanej uchwale czynsz nie odbiegał od stawek rynkowych nie doprowadziłby do pozostawienia tej uchwały w mocy. Już zatem tylko z tego powodu wskazanemu zarzutowi odmówić należało zasadności. Nawet jednak merytoryczna analiza wskazanych przepisów nie doprowadziłaby do uwzględnienia tego zarzutu. Wymaga podkreślenia, że toczące się przed Sądem I instancji po uchyleniu wyroku postępowanie za przedmiot ma tę samą sprawę, która była już rozpoznawana. Przeprowadzone zatem przy pierwotnym rozpoznaniu sprawy czynności, o ile nie zostały zakwestionowane przez Sąd Odwoławczy, pozostają w mocy i nie trzeba ich powtarzać. Takie działanie nie narusza również zasady bezpośredniości, skoro odmiennie niż w postępowaniu karnym, postępowanie cywilne, zgodnie z art. 323 k.p.c., nie wymaga przeprowadzenia wszystkich czynności w sprawie, przez jednego i tego samego sędziego. Orzekając o uchyleniu wyroku, Sąd Apelacyjny nakazał Sądowi Okręgowemu przeprowadzić postępowanie dowodowe w ściśle określonym zakresie – takim, który pozwałaby ustalić, czy powodowe spółki mają jednego właściciela. Tym samym poprzednio orzekający w sprawie Sąd Apelacyjny nie miał żadnych wątpliwości co do prawidłowości ustaleń faktycznych w tej części, która dotyczyła możliwego do uzyskania czynszu za najem powierzchni reklamowej. Dopuszczalne zatem było oparcie się przez Sąd ponownie rozpoznający sprawę na opinii już poprzednio dopuszczanej i przeprowadzonej, skoro jej wnioski nie mogły dezaktualizować się w czasie, a obie strony miały możliwość wypowiedzenia się w jej przedmiocie. Podkreślić również należy, że Sąd Okręgowy posiłkując się opinią na ten sam temat sporządzoną w innym postępowaniu, również nie naruszył art. 235 k.p.c., gdyż wskazana opinia służyła mu tylko i wyłącznie do zweryfikowania wniosków opinii dopuszczanej w niniejszej sprawie. Konkludując zatem postępowanie Sądu I instancji w zakresie dowodu z opinii biegłego nie stanowi naruszenia przywołanych w apelacji przepisów k.p.c.

Również sporządzone przez Sąd Okręgowy uzasadnienie nie zawiera żadnych uchybień i zgodne jest z wymogami określonymi w art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy niezwykle precyzyjnie ustalił stan faktyczny niniejszej sprawy, wskazał dowody na których się oparł, jak również w rzeczowy i przystępny sposób wyjaśnił prawną podstawę rozstrzygnięcia. Tym samym wskazane uzasadnienie nie zawiera żadnych braków, które uniemożliwiłyby przeprowadzenie kontroli zaskarżonego orzeczenia. Tylko zaś w takim przypadku zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. mógłby odnieść postulowany przez skarżącą wspólnotę skutek. Lektura uzasadnienia tego zarzutu prowadzi nadto do wniosku, iż podnosząc go apelująca kwestionuje poczynione w sprawie ustalenia faktyczne. Tymczasem powołany przepis nie stanowi właściwej przyczyny do krytyki trafności przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku ustaleń faktycznych (tak też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 16 maja 2008 roku, III CSK 383/07). W odniesieniu zaś do krytykowanego jako naruszającej zasadę swobodnej oceny dowodów, uznania przez Sąd Okręgowy za wiarygodne zeznań obu stron sporu, zauważyć należy, że pojawiające się we wskazanych zeznaniach rozbieżności albo dotyczą okoliczności nieistotnych dla jej rozstrzygnięcia, albo, tak jak to trafnie przyjął Sąd I instancji, nie tyczą się samych faktów, a opinii o nich. Tym samym właściwie uznał Sąd Okręgowy, że w wykorzystanym zakresie, zeznania stron należało w całości obdarzyć przymiotem wiarygodności. Ich ocena nie jest zatem dowolna i nie stanowi naruszenia art. 233 k.p.c.

Biorąc pod uwagę, że zarzuty pozwanej odnoszące się do sposobu procedowania przez Sąd I instancji okazały się nieskuteczne, Sąd II instancji w pełni podziela poczynione przezeń ustalenia i przyjmuje je za własne. W tak ustalonym stanie faktycznym zarzuty naruszenia prawa materialnego Sąd Apelacyjny rozważy rozpoczynając od art. 4 k.s.h., gdyż prawidłowa jego wykładnia stanowi przesłankę zastosowania w niniejszej sprawie art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l.

Choć skarżąca zarzuciła naruszenie całego art. 4 k.s.h., to z lektury uzasadnienia apelacji można wysnuć wniosek, iż w rzeczywistości dopatruje się ona uchybienia jedynie art. 4 § 1 pkt 4 i 5 k.s.h. – wykładni pojęć: spółka dominująca i spółka powiązana. Odnosząc się w pierwszej kolejności do rozumienia wyrażenia „spółka powiązana” zauważyć należy, że na gruncie art. 4 § 1 pkt 5 k.s.h. kluczowe dla ustalenia takiego stanu jest osiągnięcie przez jedną ze spółek pułapu 20% głosów na zgromadzeniu wspólników albo na walnym zgromadzeniu drugiej spółki. Tymczasem wspólnicy (...) sp. j. nie dysponują taką ilością głosów na walnym zgromadzeniu (...) sp. z o.o., (...) sp. z o.o. w ogóle nie jest zaś wspólnikiem (...) sp. j. Nie może być zatem mowy o wzajemnym powiązaniu tych spółek w rozumieniu wskazanego przepisu. Należy przy tym zauważyć, że odwołanie się skarżącej do treści art. 3 ust. 1 pkt 38

ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jedn. Dz. U z 2013 roku poz. 330) nie może zmienić tej konstatacji. Wskazany przepis, choć częściowo wskazuje na te same przesłanki co przy „spółce powiązanej”, definiuje inne pojęcie – „znaczącego inwestora”. Już tylko z tego powodu nie powinno się ich utożsamiać. Po wtóre zaś, gdyby ustawodawca chciał rozszerzająco interpretować pojęcie „spółki powiązanej” niewątpliwie dałby temu wyraz w słowniczku ustawowym zawartym w kodeksie spółek handlowych. Nie można również uznać, aby którakolwiek z powodowych spółek miała status spółki dominującej nad drugą. Gdy chodzi o (...) sp. z o.o., bez cienia wątpliwości można stwierdzić, że nie zachodzą żadne przesłanki określone w art. 4 § 1 pkt 4 lit. a – f k.s.h., które uzasadniałyby przyjęcie, iż pozostaje ona w stosunku dominacji nad (...) sp. j. W szczególności (...) sp. z o.o. nie dysponuje ani bezpośrednio ani pośrednio większością głosów w (...) sp. j. (art. 4 § 1 pkt 4 lit. e k.s.h.). Badając natomiast wzajemne powiązania tych spółek w przeciwnym kierunku (dominacji (...) sp. j. nad (...) sp. z o.o.) trafnie Sąd Okręgowy poświęcił więcej uwagi rozważaniom na temat udzielonej wspólnikowi (...) sp. j., S. C., przez (...) sp. z o.o. samodzielnej prokury. Takie działanie mogłoby bowiem zostać uznane za spełniające znamiona art. 4 § 1 pkt 4 lit. f k.s.h. – wywierania decydującego wpływu na działalność spółki kapitałowej zależnej. Istotnie, udzielenie samodzielnej prokury jest jakościowo czymś innym niż udzielenie zwykłego pełnomocnictwa. Prokurent uzyskuje szerokie uprawnienia, które porównać można by jedynie z uprawnieniami członków zarządu. Słusznie jednak Sąd Okręgowy podkreślił, że pełnienie funkcji prokurenta (...) sp. z o.o. przez S. C. jest zależne od autonomicznej woli tych wspólników, którzy posiadają większość udziałów, a S. C. nie dysponuje udziałami, które pozwalałyby mu się przeciwstawić decyzji o jego odwołaniu. Tym samym skoro w przypadku przedsięwzięcia przez S. C. działań, które będą niezgodne z wolą większościowych udziałowców może on zostać swobodnie odwołany, nie można zasadnie twierdzić, iż wywiera on decydujący wpływ na działalność (...) sp. z o.o. Niespełniona została zatem przewidziana w art. 4 § 1 pkt 4 lit. f k.s.h. przesłanka pozwalająca uznać (...) sp. j. jako dominującą nad (...) sp. z o.o. W realiach niniejszej sprawy nie zachodzą również pozostałe, przewidziane w art. 4 § 1 pkt 4 lit. a – e k.s.h., które usprawiedliwiłyby takie ustalenie. Zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 4 § 1 pkt 4 i 5 k.s.h. należało zatem uznać za nietrafny. Tylko na marginesie zauważyć należy, że na gruncie tożsamego stanu faktycznego, analogiczne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku do sygn. akt I ACa 463/11.

W braku podstaw do uznania powodowych spółek za wzajemnie powiązane i dominujące, brak było podstaw do uznania ich za jeden podmiot w rozumieniu art. 23 ust. 2a u.w.l. li tylko z tego powodu, że są powiązane rodzinnie i zawsze na zebraniach wspólnoty głosują tak samo. Konsekwentnie, idąc tokiem rozumowania przedstawionego przez skarżącą, za jeden podmiot należałoby uznać również pozostałych członków wspólnoty, którzy na jej zebraniach, jednolicie prezentują stanowisko odmienne do zgłaszanego przez powodowe spółki. Takiej wykładni, prowadzącej do absurdu, Sąd Apelacyjny nie podziela. Za właściwe uznaje natomiast stanowisko Sądu I instancji, który w podjęciu zaskarżonych uchwał głosowaniem według zasady jeden właściciel – jeden głos przy braku do tego przesłanek określonych w art. 23 ust. 2a u.w.l., doszukał się naruszenia art. 23 ust. 2 u.w.l.

Nietrafny okazał się wreszcie również ostatni z zarzutów podnoszonych przez apelującą wspólnotę. Sąd Okręgowy zasadnie odmówił zastosowania w niniejszej sprawie art. 5 k.c. Wskazać należy, że w pierwszej toczącej się między stronami sprawie (zakończony wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie do sygn. akt I ACa 108/08) przedmiotem zaskarżonych uchwał było zapewnienie mniejszościowym (w znaczeniu wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej) właścicielom lokali wpływu na sposób zarządzania nieruchomością wspólną. Wówczas działania (...) sp. z o.o. i (...) sp. j. mogły zostać uznane za nadużycie prawa, skoro niweczyły wysiłki mniejszościowych właścicieli odnośnie zmiany tego sposobu. W niniejszej sprawie interesy powodowych spółek i mniejszościowych właścicieli uległy jednak odwróceniu. Odrzucanie przez mniejszościowych właścicieli wszelkich inicjatyw powodowych spółek, sprawiło, że mimo posiadania przez nie niebagatelnych udziałów w nieruchomości wspólnej, nie mają one praktycznie żadnego na nią wpływu. Strona pozwana nie może wskazywać na jej ochronę w świetle zasad współżycia społecznego, jeśli sama te zasady narusza. A przecież powołanie się przez nią na zasady współżycia społecznego służyć ma wykluczeniu możliwości skutecznej kontroli nowego zarządu przez powodowe spółki. Nie można również twierdzić, iż powodowe spółki instrumentalnie traktują wytaczanie powództw o uchylenie uchwał, przez fakt, że nie zaskarżają wszystkich podjętych w oparciu o zasadę jeden właściciel – jeden głos. Nie dość, że takie postępowanie torpedowałoby jakąkolwiek działalność wspólnoty, to jednocześnie oparte jest na a priori przyjętym założeniu, że powodowe spółki nigdy nie

zgadzają się z pozostałymi jej członkami, które to założenie mogłoby nie sprawdzać się w praktyce. Biorąc pod uwagę wszystkie wskazane okoliczności Sąd Okręgowy zasadnie uznał, że brak było powodów żeby uznać, iż wytoczenie powództwa stanowiło nadużycie prawa przez powodowe spółki.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c., a o kosztach postępowania apelacyjnego w oparciu o przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na zasądzone koszty złożył się koszt wynagrodzenia pełnomocnika określony w § 11 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 roku poz. 461). Ponieważ zaskarżone były dwie uchwały, Sąd Apelacyjny pomnożył przysługującą za jedną uchwałę stawkę minimalną w kwocie 135 złotych przez dwa, otrzymując przyznaną kwotę 270 złotych.