

Sygn. akt I ACa 875/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Krzysztof Sobierajski
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg (spr.) SSO del. Barbara Baran
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 13 października 2015 r. w Krakowie na rozprawie sprawy z powództwa T. M.

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

o ustalenie nieistnienia ewentualnie o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 16 lutego 2015 r. sygn. akt I C 224/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 270 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Barbara Baran (del.) SSA Krzysztof Sobierajski SSA Sławomir Jamróg

Sygn. akt I ACa 875/15

UZASADNIENIE

Powódka T. M. wystąpiła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. z pozwem o stwierdzenie nieistnienia uchwały nr (...) lub ewentualnie uchylenie tej uchwały.

W uzasadnieniu podniosła, że zaskarżona uchwała:

a) nie uzyskała wymaganej większości 2/3 udziałów właścicieli wszystkich lokali, co zostało ustalone w umowie notarialnej właścicieli lokali z dnia 05.12.2006 r.;

b) ma niedopuszczalną formę i treść, która miałaby wprowadzać zasady działające „wstecz” oraz funkcję „Pełniącego obowiązki”, która nie jest dopuszczona przez ustawę o własności lokali. Podniosła także, że uchwała dotyczyła podmiotu, który prowadząc faktycznie zarząd wspólnoty naruszał zasady prawidłowej gospodarki.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 16 lutego 2015r. sygn. akt I C 224/14 Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 197zł tytułem kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka jest właścicielem wyodrębnionego lokalu mieszkalnego, położonego w budynku przy ul. (...), oznaczonego numerem (...) w K.. Umowa objętą aktem notarialnym Rep. A nr (...) z dnia 5 grudnia 2006 r. zawartą pomiędzy B. G. i (...) S.A. w K. a Spółdzielnią Mieszkaniową im. (...) z siedzibą w K. powierzono zarząd nieruchomości wspólnej w K. przy ul. (...) Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) z siedzibą w K. . Strony umowy o zarząd ustaliły, że umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony, może być zmieniona przez strony z zachowaniem formy aktu notarialnego. Ponadto ustalono, że umowa ulega niezwłocznemu rozwiązaniu w przypadku nieudzielenia zarządowi absolutorium przez właścicieli lokali, przy czym zarządca pełni swoje obowiązki do czasu ustanowienia nowego zarządcy, jednak nie krócej niż 3 miesiące od chwili nieudzielenia absolutorium. Następnie wskazano, że głosowanie właścicieli lokali w sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej podejmowane będą bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd wspólnoty, a uchwały tak podejmowane zapadać będą większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, iż w określonej sprawie na każdego właściciela lokalu przypada jeden głos, z tym że zmiana zarządu wymaga podjęcia uchwały większością 2/3 udziałów właścicieli lokali. W dniu 22 kwietnia 2010 r. podczas spotkania z przedstawicielami ówczesnego zarządcy nieruchomości omówione zostały usterki opisane wcześniej w piśmie zarządcy nieruchomości do wykonawcy. Ustalono, iż część prac wymagających poprawek zostało wykonanych, a część w dalszym ciągu nie została zrobiona, w tym m.in. zaciek w garażu podziemnym na suficie, czy zła wentylacja w pomieszczeniu gospodarczym na parterze budynku. Uchwałą nr (...)z dnia 24 marca 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w K. nie podjęła uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego i z działalności za rok 2010 oraz udzielenia absolutorium Zarządowi za rok 2010. W związku z powyższym w dniu 09 maja 2011 r. w K. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w K. zawarła ze spółką (...) sp. z o.o. w K. umowę o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną nr (...).W dniu 09 czerwca 2011 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr(...), mocą której powierzyła zarząd nieruchomością wspólną firmie (...) sp. z o.o. z siedzibą w K.. W punkcie(...) właściciele lokali postanowili, że w związku z brakiem zarządu właścicielskiego we wspólnocie mieszkaniowej, o prawomocności podpisanej umowy, o powierzenie zarządu dla firmy (...) sp. z o.o., stanowiąc będą podpisy pod tą umową, właściciele lokali posiadających większość, zgodnie ze swoimi udziałami w nieruchomości. Wyrokiem z dnia 26 listopada 2013r., Sąd Okręgowy w Krakowie sygn. akt I C 2255/11 oddalił powództwo o uchylenie uchwał numer (...), (...), (...) i częściowe uchylenie uchwały numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K.. W punkcie II wyroku natomiast ustalił nieistnienie uchwał nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w K.. Wyrokiem z dnia 16 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie ustalił także nieistnienie uchwał nr (...). Uchwałą nr (...)z dnia 05 października 2011 r. Właściciele we Wspólnocie uchwalili wysokość zaliczek na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, /bez wynagrodzenia zarządcy nieruchomości, które pozostaje bez zmian/, na sfinansowanie bieżącej eksploatacji budynku, która wynosić miała razem 0,90 zł za 1⁽⁽²⁾⁾ powierzchni użytkowej budynku, a ponadto ujemne saldo na wyniku finansowym z przejęcia wspólnoty mieszkaniowej od SM im. (...), z dnia 30.06.2011 r., w wysokości – 4.407,31 zł, przenieść bilansem na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w bieżącym roku i sfinansować z dodatkowych wpłat właścicieli. Powódka w pismach do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. powiat grodzki zgłaszała nieprawidłowości w zakresie przewodów kominowych i działania wentylacji mechanicznej garażu podziemnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) w K.. W odpowiedzi na pismo z dnia 04.05.2012 r., Inspektor Nadzoru Budowlanego, po zakończeniu czynności kontrolnych,

uznał wniesioną skargę za bezzasadną. W piśmie z dnia 06.02.2013 r. skierowanym do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w K., powódka ponownie złożyła wniosek o spowodowanie kontroli prawidłowości przebudowy kominów wentylacyjnych budynku przy ul. (...) w K.. Wskazała, że w podziemnym garażu budynku zainstalowana jest mechaniczna wentylacja, która przy przebudowie bez odpowiedniego projektu może zagrażać bezpieczeństwu mieszkańców. Podkreśliła, iż jej pismo zostało błędnie zakwalifikowane jako skarga, gdy w rzeczywistości było wnioskiem o kontrolę samowoli budowlanej i doprowadzenie stanu budynku do stanu zgodnego z przepisami prawa. W związku z decyzjami o odmowie wszczęcia postępowań we wnioskowanym przez powódkę przedmiocie, w dniu 19 sierpnia 2013 r. złożyła ona do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. skargę na bezczynność Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego, wnosząc o zobowiązanie Państwowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. o wszczęcie postępowania w sprawie. Decyzją z dnia 20 września 2013 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. Powiat (...) umorzył jako bezprzedmiotowe postępowanie administracyjne wszczęte w sprawie robót budowlanych w zakresie przewodów wentylacyjnych (szachtów nawiewnych) podziemnego garażu wielostanowiskowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) w K.. Powyższa decyzja została uchylona w całości przez (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K., a sprawa przekazana do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji. W uzasadnieniu wskazano, że zasadne jest twierdzenie, iż roboty budowlane zostały wykonane bez odpowiednich pozwoleń oraz stwierdzono, że dodatkowo zostały wykonane źle. Ustalono bowiem, że całkowita wysokość czerpni powietrza w garażu wynosi 89 do 103 cm, podczas gdy zgodnie z przepisami odległość od dolnej krawędzi otworu wlotowego czerpni od poziomu terenu powinna wynosić 2 m. Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego nie udało się natomiast ustalić, czy cały system jest wykonany źle.

Zaskarżoną w niniejszej sprawie Uchwałą nr(...)Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. podjętą w trybie indywidualnego zbierania głosów zakończoną w dniu 17 grudnia 2013 r., właściciele lokali w nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej potwierdzili wybór firmy (...) sp. z o.o. z siedzibą przy ul. (...) w K. - jako Pełniącego obowiązki Zarządcy (...), z terminem przejęcia nieruchomości od 1 lipca 2011 r. Ponadto uchwała miała następującą treść: „Jednocześnie zatwierdzają uprzednio ustaloną w wyniku negocjacji, wysokość stawki wynagrodzenia dla firmy (...) sp. z o.o., za m² całkowitej powierzchni użytkowej budynku, tj. 0,57 zł/m²/pu. budynku. Całkowita powierzchnia użytkowa budynku wynosi 1555, 89 m². W związku z niewłaściwym liczeniem głosów udziałami w nieruchomości, przy podpisywaniu poprzedniej umowy nr (...), z dnia 09.06.2011 r., Właściciele lokali wyrażają zgodę na sporządzenie i podpisanie z dniem 01.01.2014 r., nowej umowy o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną Firmie (...) Sp. z o.o., która w głównej treści będzie zawierać te same zapisy dotyczące powierzenia zarządu nieruchomością, w trybie art. 18 Ustawy o własności lokali. Zmiany w treści umowy będą dotyczyć, wydzielenia z usługi zarządzania garażem wielostanowiskowym – jako lokalu prywatnego. Administrowanie garażem wielostanowiskowym może być powierzone firmie (...) sp. z o.o. tylko i wyłącznie za wspólną zgodą wszystkich właścicieli stanowisk garażowych. W tym celu niezbędne jest podpisanie oddzielnej umowy o administrowanie tym garażem, określenie wysokości oddzielnej zaliczki technicznej na utrzymanie i eksploatację garażu i znajdujących się tam urządzeń technicznych. Wysokość zaliczki technicznej powinna pokryć koszty, związane z opłatami za np. energię elektryczną, przeglądy obowiązkowe instalacji technicznych, naprawy i konserwacji bieżącej urządzeń znajdujących się w garażu wielostanowiskowym. Rozliczenie kosztów administrowania garażem powinno odbywać się poprzez oddzielny rachunek bankowy.” W dokumencie uchwały stwierdzono, że głosowało 13 właścicieli o łącznym udziale 60,74% we współwłasności (51,24% głosów „za”; 9,5% głosów „przeciw”, 0% głosów „wstrzymujących się”). Uchwałą została przyjęta większością głosów liczonych według udziałów.

Usankcjonowaniem powyższej uchwały było zawarcie w dniu 30 grudnia 2013 r. umowy o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną nr (...) pomiędzy Wspólnotą, a spółką (...) sp. z o.o. w K.. Jako załącznik do umowy został także dołączony wykaz zadań w zakresie zarządzania i administrowania budynkiem (wraz z obsługą administracyjną, księgową i prawną).

Powódka wielokrotnie kontaktowała się z Zarządcą drogą e – mail’ową wskazując liczne zastrzeżenia, co do pracy Zarządu. W odpowiedziach L. Z. starał się wyjaśniać powstałe wątpliwości, dodatkowo o planach wszystkich uchwał informował członków wspólnoty. Obie strony korespondencji informowały również pozostałych członków Wspólnoty

o kolejnych pozwach wytaczanych przeciwko sobie. Powódka starała się przekonać pozostałych członków do zmiany osoby Zarządcy, apelując by wybrać podmiot, który będzie reprezentował Wspólnotę w sposób profesjonalny.

W dniu 28 listopada 2012 r. biegły sądowy – J. G. sporządził w sprawie o sygn. akt I C 2255/11, opinię w sprawie z powództwa T. M. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w K. przy ul. (...), która obejmowała następujące zagadnienia: ustalenie systemu księgowości, badanie zarzutów strony powodowej, badanie sprawozdań i bilansów – częściowo za 2010 r. oraz za I-wsze i II półrocze 2011 r., badanie planu gospodarczego Wspólnoty, badanie wybranych zagadnień pod względem ich zgodności z Uchwałami Wspólnoty, ustalenie sposobu przyjęcia zarządzania Wspólnotą przez nowego Zarządcę wg. stanu na dzień 30.06.201 r., analiza wyników finansowych i rozliczeń członków wspólnoty, ustalenie stanu finansów (środków finansowych) na poszczególne okresy rozliczeniowe, badanie wydatków i stanu środków funduszu remontowego.

W swojej opinii, biegły wskazał na liczne nieprawidłowości w zarządzaniu Wspólnotą, które dotyczyły zarówno okresu sprawowania zarządu przez poprzedniego Zarządcę, jak i obecnego. Jednakże w dużej mierze przedmiotem zastrzeżeń był rok 2010. Biegły podniósł również, iż zmiana zarządcy odbyła się nieprawidłowo i z negatywnymi skutkami.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji wskazał, że roszczenie nie jest uzasadnione. W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy rozważał zasadność opartego na art. 189 k.p.c. żądania ustalenia nieistnienia uchwały i wskazał, że do nie istniejącej uchwały nie znajduje zastosowania tryb zaskarżenia przewidziany w art. 25 ustawy o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. dalej u.w.l.). Sąd wskazał, że zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Przepis ten nie ma charakteru bezwzględnie obowiązującego. Dopuszcza on możliwość zmiany sposobu liczenia większości głosów, przyjmując, że liczenie będzie odbywać się nie udziałami, lecz przy przyjęciu, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Charakteru wskazanej powyżej normy nie zmienia również brzmienie art. 33 ustawy o własności lokali, który nie daje bezwzględnego pierwszeństwa wszystkim postanowieniom umowy zawartej zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali przed przepisami rozdziału 4 ustawy o własności lokali (art. 18 - 33), stanowiąc tylko o odpowiednim ich stosowaniu. Dotyczy to zwłaszcza przepisów dotyczących podejmowania przez właścicieli lokali decyzji w sprawach przekraczających zwykły zarząd, które, o ile wyraźnie nie wskazano w ustawie o własności lokali, nie podlegają modyfikacjom, w przeciwieństwie do ustaleń co do sposobu zarządu w zakresie czynności zwykłego zarządu, które wspólnota może określić przez preferowany przez nią sposób w umowie o powierzenie zarządu. Zdaniem Sądu pierwszej instancji w sprawie zastosowanie znajdzie przepis art. 23 ustawy o własności lokali, a nie jak podnosi powódka zapis pkt (...) umowy o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną z dnia 5 grudnia 2006 r. Uchwała nr (...) jest więc uchwałą istniejącą a do jej podjęcia wystarczyła zwykła większość głosów. Taka większość została osiągnięta. Kwalifikowana większość określona w umowie dotyczy zmiany sposobu zarządu, lecz nie dotyczy wyboru podmiotu, który ma ten zarząd sprawować.

Sąd wskazał także, że zaskarżona uchwała nie może też być kwestionowana ze względu na niedopuszczalną formę i treść. Wspólnota nie jest profesjonalnym uczestnikiem obrotu, a zatem pewne niedociągnięcia w zakresie samego sformułowania treści uchwały nie mogą być podstawą do jej uchylenia. Użyte w uchwale sformułowanie „(...)” nie sposób traktować inaczej, jak tylko, że ta uchwała powołuje spółkę (...) do pełnienia funkcji zarządcy. Takie sformułowanie było wynikiem sytuacji, w której spółka (...) zarządzała faktycznie tą wspólnotą przez pewien okres czasu, a podjęta uchwała miała unormować ten stan rzeczy. Takie działanie mieściło się w kompetencji Wspólnoty, a decyzja mogła być podjęta większością głosów.

Sąd podzielił stanowisko powódki, że uchwała nie może działać wstecz, ale istnieją od tego wyjątki. Za taki wyjątek sąd uznał sytuację, która zachodzi w niniejszej sprawie. Uregulowanie kwestii związanych z faktem, że przez pewien okres czasu spółka (...) sprawowała zarząd mimo braku w tym przedmiocie uchwały, nie tylko jest dopuszczalne ale wręcz konieczne. Za niezasadny więc Sąd uznał zarzut powódki w tym przedmiocie.

Nadto Sąd zważył, że nie można winić spółki (...) za wszystko co dzieje się w pozwanej Wspólnocie. Zmiana Zarządu nastąpiła w trakcie roku obrachunkowego. Powódka wskazała opinię biegłego, z której wynika, iż zarząd sprawowany

był błędnie, jednakże biegły nie obciąża wszystkim co zostało źle wykonane, spółkę (...). Zdecydowana większość zarzutów dotyczyła poprzedniego zarządcy. Nie jest winą firmy (...) fakt złego przejęcia dokumentów, bowiem to spółdzielnia je przekazywała i to ona wybierała sposób przekazania. Sposób liczenia głosów we wspólnocie był zastany i na tym tle istniał spór pomiędzy właścicielami. Członkowie Wspólnoty taki sposób głosowania akceptowali, trudno zatem jednoznacznie winić spółkę (...), że taki sposób głosowania przejęła. Powódka słusznie zakwestionowała tę metodę. Po uprawomocnieniu się wyroków ustalających nieistnienie uchwał lub uchylających uchwały spółka (...) zrezygnowała z zastanego sposobu głosowania i przyjęła właściwy.

Za niezasadny Sąd uznał zarzut podniesiony przez powódkę dotyczący zaniechania wykonania pewnych prac budowlanych. Zarząd nie może sam podejmować decyzji w przedmiocie remontu. Jeżeli członkowie uważają, że należy jakiś remont przeprowadzić, powinni podjąć odpowiednią uchwałę i w takiej sytuacji, zarząd będzie zobowiązany do jej wykonania.

Fakt, że można było prowadzić lepiej nie oznacza zasadności powództwa. Podnoszona przez powódkę kwestia zaliczek nie miała wpływu na umowę z zarządcą ponieważ wysokość i sposób ustalania zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości wspólnej i tak musi wynikać z uchwały wspólnoty. Także zdaniem sądu niezasadnym okazał się zarzut dotyczący łączenia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej z utrzymaniem lokalu użytkowego. Ten lokal użytkowy to garaż i właśnie tej przyczyny w zaskarżonej uchwale oddzielono koszty ponoszone w związku z utrzymaniem tego lokalu. Zgodnie z uchwałą zarządzanie tym lokalem przez zarządcę nie będzie zarządzaniem nieruchomością wspólną, a będzie się odbywać tylko na podstawie umowy pomiędzy współwłaścicielami tego lokalu, a spółką (...).

Kwestia sposobu wykonania zadania śmietnika nie ma większego znaczenia dla oceny zasadności wyboru zarządcy w ramach kontroli dokonywanej przez sąd.

Nie zostały wykazane nieprawidłowości przy gospodarowaniu finansami, rozliczaniu zaliczek, przenoszeniu środków z kont. Co do określenia zasad prowadzenia księgowości to sposób powinna ustalić wspólnota. Nie ma to nic wspólnego z zarządem. Nie zostało wykazane aby zarządca działał celowo przeciwko powódce, aby się na niej mścił. Nie zostały wykazane nieprawidłowości ze strony zarządcy w kwestii działań z wentylacją oraz z aranżacją terenu wokół budynku.

Sąd uznał za naganną sytuację w której osoba jest jednocześnie zarządcą i prowadzi działalność usługową związaną z usługami budowlanymi. Rodzi to konflikt interesów. Nie można jednak a priori stwierdzić, że ta okoliczność dyskwalifikuje danego zarządcę. Można było mieć wątpliwości co do celowości dodatkowego ubezpieczenia w 2010r., skoro wcześniej poprzedni zarządca ubezpieczył wspólnotę (wynika to z opinii J. G.). Ta sytuacja jednak się nie powtórzyła później. Na usprawiedliwienie zarządcy przemawia okoliczność, że problem powstał w związku ze zmianą zarządu w trakcie roku obrachunkowego. Zarządca mógł mieć wątpliwości czy wspólnota rzeczywiście jest ubezpieczona i dlatego doszło do dodatkowego ubezpieczenia. Podnoszone przez powódkę błędy w zakresie komina wentylacyjnego, złe liczenie głosów i dodatkowe ubezpieczenie w 2010r. było niewystarczające dla uwzględnienia żądania. Błędy w zarządzie mogą się bowiem zdarzyć każdemu. Zadaniem Sądu nie jest jednak dokonywanie wyborów za członków Wspólnoty i ewentualne wątpliwości co do kompetencji zarządcy powinny wpływać na wybory samych członków wspólnoty. Sąd nie nadzoruje działalności wspólnoty a jedynie kontroluje w określonym zakresie. Te granice to zgodność z prawem, zasadami prawidłowego zarządu i zasadą nienaruszania interesów współwłaścicieli. Sąd nie stwierdził, aby zostały przekroczone granice, które dyskwalifikują wybór spółki (...) na zarządcę, co skutkowało także oddaleniem powództwa o uchylenie uchwały. Jako podstawę orzeczenia o kosztach Sąd powołał art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., § 2 ust. 1-2 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U z 2002 r., Nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).

Apelację od tego wyroku złożyła powódka zarzucając:

- naruszenie art. 328§2 k.p.c. poprzez nie wskazanie przyczyn dla których Sąd nie uwzględnił okoliczności, że uchwała Wspólnoty nr (...) jest powiązana z uchwałą nr (...) uznanej za nieistniejącą i jakie to ma skutki dla uznania ważności uchwały nr (...),

- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na wadliwym uznaniu, że uchwała nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w K. została podjęta w sposób ważny i skuteczny,

- naruszenie art. 233§1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na przyjęciu, że błędy firmy (...) z o.o. (samowola budowlana, złe liczenie głosów i podejmowanie nieistniejących uchwał, narażanie Wspólnoty na szkody przez ponoszenie kosztów postępowań sądowych i dodatkowe ubezpieczenie) nie dyskwalifikują tej firmy do sprawowania zarządu nieruchomością wspólną, jak też na przyjęciu, że powódka nie udowodniła zarzutu braku profesjonalizmu,

- naruszenie art. 233§1 k.p.c. polegające na dokonaniu nieprawidłowej interpretacji treści Uchwały nr (...) Wspólnoty poprzez przyjęcie, że wola członków wspólnoty mieszkaniowej zwalnia od obowiązku działania w sposób zgodny z art. 23 i 25 u.w.l. ,

- sprzeczność ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego – poprzez ustalenie wbrew zebranemu materiałowi dowodowemu, że uchwała spełnia warunki z ustawy o własności lokali,

- naruszenie prawa materialnego a to :

1) art. 21 u.w.l. poprzez zwolnienie firmy (...) z o.o. od odpowiedzialności za przygotowanie projektu uchwały nr (...) w taki sposób, że niezależnie od ilości oddanych głosów uchwała ta jest nieważna,

2) art. 23 ust. 2 u.w.l. polegające na jego błędnej wykładni poprzez wadliwe przyjęcie, że zapis o powierzeniu zarządu nieruchomością wspólną w rozdziale (...) umowy o powierzenie zarządu nieruchomością wspólną z dnia 5 grudnia 2006r. o podjęciu uchwały 2/3 głosów, dotyczy zmiany sposobu zarządu a nie ustalonej w umowie kwalifikowanej większości głosów niezbędnej dla zmiany osoby zarządcy,

3) art. 103§1 k.c. i art. 104 k.c. polegające na ich błędnej wykładni poprzez przyjęcie, że potwierdzenie czynności określone w tych przepisach ma zastosowanie do czynności głosowania.

Powódka wniosła o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny uznał za własne ustalenia Sądu Okręgowego i tylko uzupełniając na podstawie treści punktu (...) aktu notarialnego Rep. A Nr (...) ustalił, że w dacie zawarcia umowy z dnia 5 grudnia 2006r. B. G. była właścicielem lokalu nr (...), z którego własnością połączony był udział w nieruchomości wspólnej w 8628/155489cz. Ponadto B. G. i Spółka (...) S.A. byli współwłaścicielami lokalu (...), z którego własnością związany był udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w udziale (...) częściach. Spółce (...) S.A. jako właścicielowi niewyodrębnionych jeszcze lokali przysługiwał ponadto pozostały udział (...). Współwłaściciele ci dysponowali więc wówczas 100% udziałów. Ustalono także, że powódka dowiedziała się o zakończeniu głosowania w dniu 16 stycznia 2014r. k-92)

Sąd Apelacyjny zważył co następująco:

Przepis art. 27 u.w.l. stanowi, że każdy właściciel lokalu ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną, z zastrzeżeniem, że regulacja ta nie uchybia przepisom art. 21 ust. 1 i art. 22 ust. 1 a więc przepisom regulującym zasady zarządu nieruchomością wspólną. Elementem uczestniczenia we współdziałaniu przy wykonywaniu zarządu jest także uczestniczenie w podejmowaniu uchwał. Dotyczy to także współwłaścicieli garażu. W 2006r. nie obowiązywał jeszcze art. 23 ust. 2 b nakazujący ustanowienie pełnomocnika dodany przez ustawę z dnia 12

czerwca 2015r. o zmianie ustawy o własności lokali (Dz.U. 2015r. poz. 1168). Norma ta jest odpowiednikiem dawnego art. 11 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 94, poz. 848) . Z przepisu art. 23 ust. 2 b u.w.l. wynika, że upoważnienie do wyrażenia głosu za lokal stanowiący przedmiot współwłasności zostało potraktowane przez ustawodawcę obecnie tak jak czynności zwykłego zarządu. Ustanowienia pełnomocnika współwłaścicieli lokalu dokonują bowiem większością głosów liczoną według wielkości udziałów we współwłasności lokalu.

Już jednak na gruncie poprzedniego brzmienia art. 23u.w. obowiązującego w dacie podjęcia uchwały nr(...)przyjmowano , że współwłaścicielom lokalu przysługuje głos niepodzielny. Podjęcie decyzji co do wykonania wspólnego prawa jednego głosu jest uprawnieniem przysługującym wszystkim współwłaścicielom lokalu, wynikającym z udziału w nieruchomości wspólnej jako części składowej ich lokalu. Współwłaściciele mogli więc oddać tylko jednolity głos, którego siła mierzona jest wielkością wspólnego udziału w nieruchomości wspólnej. (por. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2012 r. III CZP 82/12 OSNC 2013/6/75, LEX nr 1281370). Jeżeli współwłaściciele nie upoważnili wspólnego pełnomocnika do głosowania przy odpowiednim zastosowaniu przepisów kodeksu cywilnego, to do określenia siły głosu lokalu garażowego uzasadnione było zastosowanie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną w zależności od przedmiotu głosowania (art. 199 i 201 k.c.); Stosownie do postanowień art. 22 u.w.l. - wykonanie prawa głosu mogło więc stanowić czynność zwykłego zarządu albo czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Uchwała nr(...) zawiera określenie wynagrodzenia zarządcy co stanowiło na gruncie ustawy o własności lokali czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Także upoważnienie do zawarcia umowy czy też określenie osoby zarządcy to z zasady czynności przekraczające zwykły zarząd. Mimo więc, że obecnie poprzez ustanowienie pełnomocnika to większość współwłaścicieli lokalu garażowego będzie decydować o sposobie głosowania za ten lokal garażowy w ramach wspólnoty i mimo, że z sumą pozostałych udziałów związanych z własnością innych lokali współwłaściciele głosujący za podjęciem uchwały nr (...) mogliby uzyskać obecnie kwalifikowaną większość 2/3 , to jednak w dacie podjęcia uchwały wymagana była jednomyślność współwłaścicieli lokalu garażowego (art. 199 k.c.). Okoliczność więc , że większość współwłaścicieli lokalu garażowego była za podjęciem uchwały nr (...)nie zmienia jednak ustalonego w sprawie wyniku głosowania tj nie zmienia ustalenia Sądu Okręgowego, że za podjęciem uchwały wyniku głosowała tylko zwykła większość. Wymaga to odniesienia się do zarzutu apelacji, że podjęcie uchwały narusza pkt (...) umowy z dnia 5 grudnia 2006r. wobec niez uzyskania większości 2/3 udziałów.

Przepis art. 18 ust.1 u.w.l. pozwala na określenie w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Sposób zarządu to nie tylko możliwość powierzenia zarządu osobie fizycznej albo prawnej albowiem użyto tamże zwrotu „ w szczególności”. Wskazuje to na możliwość przyjęcia przez współwłaścicieli w określonych sprawach innych zasad głosowania i samo brzmienie tego przepisu nie wyklucza możliwości wprowadzenia umową w określonych sprawach wymogu uzyskania większości kwalifikowanej przy głosowaniu. Ponadto zgodnie z art. 33 u.w.l., w razie powierzenia zarządu osobie fizycznej lub prawnej w trybie przewidzianym w art. 18 ust. 1, stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 4 - "Zarząd nieruchomością wspólną" w braku odmiennych postanowień umowy. Sugeruje to możliwość regulowania w umowie także innych zasad zarządu a więc także innych zasad głosowania przy zarządzie powierzonym, niż określone w tym rozdziale, co również wskazywałoby na możliwość uregulowania innej większości (kwalifikowanej) skoro użyto stwierdzenia „w braku odmiennych postanowień umowy”. W wyroku z dnia 10 lipca 2009 r. II CSK 83/09 OSNC-ZD 2010/2/50 Sąd Najwyższy stwierdził, że nie jest zgodne z prawem podjęcie uchwały wprowadzającej jako zasadę głosowania w odniesieniu do "wszystkich uchwał" reguły "jeden właściciel - jeden głos" . Rozważania zawarte w uzasadnieniu tego orzeczenia nie dotyczyły jednak kwestii zasad uzyskiwania większości lecz możliwości odstąpienia od głosowania udziałami. Sąd Najwyższy uznawał jednak semiiperatywność a nie dyspozycyjność tej normy. Budzi jednak wątpliwości czy możliwe jest uregulowanie w umowie innych niż określone w ustawie zasad dotyczących uzyskiwania większości przy podejmowaniu uchwał. Sąd Apelacyjny w tym składzie opowiada się jednak za wykładnią, że poza zezwoleniem na określenie w drodze umowy lub w uchwale spraw w których możliwe będzie głosowanie w ten sposób, że na każdego właściciela przypada jeden głos i poza przypadkiem takiego głosowania z art. 23 ust.2a na żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej ,

przepis art. 23 ust. 2 u.w.l. tworzy w pozostałym zakresie zupełną regulację o charakterze *ius cogens*, co wyklucza możliwość wprowadzenia w umowie głosowania w określonej sprawie inną większość niż wynikająca z tego przepisu (tj kwalifikowaną). Z przepisu tego wynika, że uchwały wspólnoty zapadają większością głosów właścicieli a więc większością ponad 50%. Od tej zasady ustawodawca nie przewidział wyjątków tak jak uczynił to w doniesieniu do możliwego wprowadzenia w umowie w określonych sprawach głosowania , w którym na każdego właściciela przypada jeden głos. Wyjątków zaś nie można interpretować rozszerzająco. Dyspozycyjność ograniczona jest do przypadków wyraźnie wskazanych w tym przepisie i nie daje podstaw do ograniczenia woli większości rozumianej jako zwykła większość. Dyspozycyjność w odniesieniu do sposobu zarządu dotyczy więc możliwości określania czynności przekraczających zwykły zarząd czy też dodatkowej regulacji wzajemnych obowiązków zarządcy i współwłaścicieli a nie wielkości udziałów koniecznych do przegłosowania uchwał. Uregulowanie sposobu głosowania zwykłą większością w ustawie o własności lokalu opiera się na założeniu, że uzyskanie jednomyślności a nawet kwalifikowanej większości w dużej wspólnocie będzie praktycznie niemożliwe. Nawet więc niewielka liczba współwłaścicieli mogłaby blokować np. zmianę sposobu zarządu, gdyż uzyskanie większości 2/3 mogłoby nie być możliwe. De facto w takim przypadku to mniejszość 1/3 decydowałaby , że uchwała za którą optuje większość liczona udziałami nie zostanie w ogóle podjęta. Nie może być tu decydującym argumentem zgoda na przyjęcie takich postanowień przez współwłaścicieli skoro takie postanowienia byłyby elementem zasad sprawowania zarządu a te wiążą kolejnych nabywców na podstawie art. 18 ust. 2 u.w.l. Właściciele ci byłiby związani sposobem zarządu , którego zmiana byłaby znacznie utrudniona. Autonomia woli stron jest węższa w stosunkach z zakresu prawa rzeczowego. Regulacja zasad głosowania nie jest więc możliwa w umowie poza możliwością określenia spraw , w których na każdego właściciela przypada jeden głos.

Już to czyni niezasadną apelację wniesioną od wyroku ustalającego .

Niezależnie od tego należy zwrócić uwagę, że treść pkt (...) umowy z dnia 5 grudnia 2006r o powierzenie zarządu nieruchomością wspólna budziła wątpliwości interpretacyjne. Brak użycia zwrotu sposobu zarządu mógł sugerować , że zmiana zarządu to zmiana osoby, której powierzono zarząd albowiem zwrot „zarząd wspólnoty” zawarty w trzecim akapicie punktu (...)może wiązać się z podmiotem uprawnionym do zbierania głosów w trybie indywidualnego zbierania głosów. Taka interpretacja byłaby jednak sprzeczna z konsekwentnym określaniem w umowie osoby sprawującej zarząd w sposób powierniczy jako „zarządcy” a więc podmiotu zewnętrznego (co nie jest tożsame z zarządem jako organem wewnętrznym wspólnoty). Używanie określenia Zarząd dotyczy w istocie organu wspólnoty określonego w art. 20 ust.1 u.w.l. Wybór osób do takiego organu byłby więc w rzeczywistości zmianą ustalonego w umowie sposobu zarządu. Tak też prawidłowo przyjął Sąd Okręgowy. Łączy się z tym wskazanie w art. (...)formy aktu notarialnego a więc jest formy wymaganej według art. 18 ust. 2 a ustawy o własności lokali w zw. z art. 104 §4 prawa o notariacie właściwej dla zmiany sposobu zarządu. Przemawia za tym dalsza część przepisów wskazująca na próbę recypowania do umowy także treści art. 23 ustawy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego określenie „zmiana zarządu” należy wiązać więc ze zmianą sposobu zarządu tak więc pkt (...) dotyczy zmian sposobu sprawowania zarządu a nie podmiotu mającego pełnić funkcję zarządcy. Ponadto zmiana zarządu ze swej istoty dotyczy czynności, w której dochodzi do zastąpienia dotychczasowego zarządcy nowym a nie powierzenia obowiązków nowemu podmiotowi w braku zarządcy w ramach wcześniej ustalonego w umowie sposobu zarządu, co przemawia za stosowaniem ustawowych zasad głosowania i również sprowadza się do przyjęcia , że kwestionowana uchwała winna być podjęta zwykłą większością głosów liczonych udziałami. Nie jest tożsama rezygnacja z usług dotychczasowego zarządu i powierzenie obowiązków innemu podmiotowi z sytuacją, w której wspólnota nie posiada podmiotu sprawującego funkcję zarządcy i dla uniknięcia paraliżu dąży do wyznaczenia osoby, która będzie sprawowała zarząd powierniczy zgodnie z ustalonym w umowie sposobem wykonywania zarządu przez zarząd powierzony. Zarzut więc nieprawidłowej interpretacji treści umowy również nie mógł zostać uwzględniony.

Zasadnie więc Sąd Okręgowy oddalił powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały. Można dodatkowo zwrócić uwagę , że powódka powoływała się w postępowaniu apelacyjnym na wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 2 czerwca 2015r. sygn. akt I C 726/14. W tym procesie kwestia reprezentacji strony pozwanej nie była kwestionowana i dokonano tamże merytorycznej oceny czynności zarządcy, co pośrednio wskazuje, że także i w tamtym procesie uznawano skuteczność uchwały nr (...) co nie byłoby możliwe , gdyby uchwała o powierzeniu obowiązku zarządcy była uchwałą nieistniejącą.

Tylko sposób zarządu (art. 24 u.kw.ih.) a nie wybór podmiotu zarządzającego podlega ujawnieniu w księdze wieczystej. Łączy się z tym określenie w art. 18 ust.2a u.w.l. formy uchwały o zmianie sposobu zarządu we wspólnocie tj. wymogu protokolowania przez notariusza Sama umowa o powierzenie zarządu, która nie łączy się ze zmianą sposobu jego wykonywania wymaga jedynie formy pisemnej pod rygorem nieważności (art. 185ust. 2 u.g.n.).Okoliczność więc, że uchwała nr 9/2013 nie była protokolowana przez notariusza nie ma wpływu na rozstrzygnięcie w tej sprawie. Tu Sąd drugiej instancji nie podziela stanowiska wyrażonego w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21.01.2009r. (sygn. akt III CZP 129/08 OSNC 2009/12/158, Biul.SN 2009/1/8).Forma zaskarżonej uchwały również była prawidłowa.

Nie są także zasadne pozostałe zarzuty.

Nie wykazano przesłanek do przyjęcia niezgodności uchwały z prawem czy z umową. Nie budzi wątpliwości dokonana przez Sąd Okręgowy wykładnia oświadczenia woli wyrażonego w kwestionowanej uchwale. Uchwała jest czynnością prawną. Treść czynności prawnej, którą jest także uchwała wspólnoty mieszkaniowej, powinna być tłumaczona, jak tego wymagają okoliczności, w których została dokonana, a także zasady współżycia społecznego (art. 65 § 1 k.c.) por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2013 r., IV CZ 72/13 LEX nr 1391787. Uwzględniając okoliczności podjęcia uchwały(...)a więc także fakt, że została ona podjęta albowiem okazało się, że nie było skuteczne wcześniejsze powierzenie obowiązków zarządcy firmie (...) Sp. z o.o. a niepewność prawna w tym przedmiocie została usunięta przez wyrok ustalający nieistnienie tamtej uchwały, oczywistym jest więc, że celem właścicieli podejmujących uchwałę było powierzenie spółce jako osobie prawnej obowiązków zarządcy o jakim mowa w art. 18ust. 1 u.w.l. na warunkach wcześniej uzgodnionych nieskutecznie. Sąd Apelacyjny nie kwestionuje prawidłowości stanowiska skarżącej, że nie było możliwe potwierdzenie uchwał uznanych za nieistniejące. Możliwe było natomiast potwierdzenie na podstawie art. 103 k.c. ewentualnych czynności (innych niż jednostronne) dokonanych w imieniu wspólnoty bez odpowiedniego umocowania (na podstawie upoważnienia zawartego w nieistniejących uchwałach) np. podjętych na podstawie art. 21 ust 3 u.w.l.. Możliwe było też potwierdzenie czynności faktycznych dokonanych przez P. rzecz wspólnoty jako dokonanych przez zarządcę powierniczego działającego w imieniu własnym na podstawie art. 754k.c. Możliwe więc też było potwierdzenie zasad wynagrodzenia za faktyczne czynności wykonywane na podstawie nieistniejącej uchwały z 2011r. Taki też był cel wskazania tamże daty 1 lipca 2011r., jak też potwierdzenia stawki wynagrodzenia wynegocjowanej wcześniej w umowie zawartej bez odpowiedniego umocowania. Nie narusza też ani prawa ani zasad prawidłowej gospodarki określenie, że zarządca będzie jednocześnie zarządcą garażu. Nie była to jednak uchwała o powierzeniu obowiązków zarządcy garażu firmie (...), skoro nie byłoby możliwe ustanowienie zarządcy lokalu w uchwale wspólnoty, która nie ma prawa do podejmowania czynności w odniesieniu do poszczególnych lokali. Była to jedynie zgoda na to by zarządca mógł być równocześnie zarządcą wspólnoty i zarządcą lokalu znajdującego się w nieruchomości. Jak słusznie wskazał Sąd pierwszej instancji był to więc wyraz woli wspólnoty, że nie widzi ona z góry kolizji interesów i przeszkód by zarządca sprawował równoległe zarząd lokalu na podstawie zlecenia współwłaścicieli garażu. Uchwała nr (...)wyraźnie jednak odwołuje się do konieczności uzyskania zgody na taki zarząd wszystkich współwłaścicieli garażu. .

Nie ma znaczenia okoliczność, że P., który nie został w 2011r. skutecznie powołany zarządcą, podejmował czynności przygotowania projektów i liczenia głosów, skoro nie wykazano by miało to wpływ na wynik głosowania. Zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005 nr 7-8, poz. 132, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351).

Sąd Apelacyjny podziela także stanowisko Sądu Okręgowego, że brak prawniczego profesjonalizmu zarządcy nie dyskwalifikuje go jako prowadzącego zarząd. Obowiązujące od 2014r. przepisy nie wymagają nawet posiadania licencji co wskazuje, że to wola współwłaścicieli ma być decydująca przy ocenie stopnia przygotowania kandydata na zarządcę do pełnienia tych obowiązków. Podjęcie uchwały o powierzeniu tych obowiązków nieprofesjonalistom nie może więc naruszać założenia zasad prawidłowej gospodarki, lecz dopiero ewentualne czynności tego zarządcy mogą te zasady naruszać. Podjęcie decyzji o powierzeniu obowiązków zarządcy konkretnej osobie prawnej, może natomiast naruszać

interesy współwłaściciela. Sam wybór to jednak tylko zagrożenie naruszenia tych interesów w przyszłości a nie samo naruszenie. Dodatkowo zasadnie Sąd Okręgowy uznał, że większość wadliwych czynności wynikała z błędnej oceny charakteru lokalu garażowego, który nie jest częścią wspólną lecz odrębnym lokalem. Za jego zarząd odpowiadają przede wszystkim współwłaściciele i to z nimi przede wszystkim musi porozumieć się powódka jako współwłaściciel lokalu garażowego. Nie zostało wykazane podnoszone twierdzenia o niewłaściwym działaniu (...) spółki z o.o. w odniesieniu do prac budowlanych. Postępowanie administracyjne dotyczące sprawności wentylacji nie przesądziło żadnej wadliwości działania P.. Nie wiadomo dokładnie kto i na czyje zlecenie wykonywał pracę. Jeżeli dotyczyły one części wspólnych, to bez uchwały dotyczącej planu remontów w ramach rocznego planu gospodarczego, w tym bez zabezpieczenia odpowiednich środków nie jest możliwa naprawa kominów wentylacyjnych czy też prac związanych z konstrukcją lub naprawą fundamentów a zwykle naprawy w garażu nie mogą być dokonywane w ramach zarządzania wspólnotą. Jeżeli zaś była to realizacja roszczeń z rękojmi lub gwarancji wynikających z umów nabycia lokali zawartych z (...) S.A., na co wskazuje treść pism dołączonych do pozwu k-75, to należy zauważyć, że roszczenia z tych umów przysługują samym właścicielom lokalu a ewentualne dochodzenie ich przez wspólnotę reprezentowaną przez zarządcę wymagałoby cesji roszczeń i to przy założeniu, że usterki objęte gwarancją czy rękojmią dotyczą konstrukcji, a więc łączą się z zakresem zarządu wspólnoty.

Kwestia wadliwości podejmowania uchwał i dokonywanych rozliczeń wynikała z niewłaściwych założeń co sposobu głosowania współwłaścicieli lokalu garażowego i spowodowała ciąg wadliwych czynności zarządcy i w konsekwencji także wadliwy sposób rozliczania kosztów. Brak jest jednak podstaw do zakładania, że dalsze czynności nie będą uwzględniać konieczności traktowania garażu jak odrębnej nieruchomości lokalowej.

Ponadto uchybienia w sprawowaniu faktycznego zarządu w przeszłości nie oznaczają automatycznego pozbawienia współwłaścicieli możliwości powierzenia mu w 2013r. obowiązków zarządcy, skoro np. nieudzielenie absolutorium zarządowi w ciałach korporacyjnych nie musi być automatyczną podstawą pozbawienia uprawnień do wykonywania zarządu a jedynie daje tylko taką możliwość. Jest to pozostawione woli większości. Co więcej nawet dochodzenie roszczeń z tytułu nienależytego zarządu nie wyklucza dalszego kontynuowania zarządu, szczególnie w aspekcie obowiązkowego ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, możliwości kierowania do zarządcy roszczeń odszkodowawczych i braku gwarancji, że inny zarządca lepiej będzie wykonywał obowiązki. Ponadto należało ocenić treść zaskarżonej czynności według stanu istniejącego w 2013r. Fakt nieprawidłowego wykonywania faktycznych obowiązków przez zarządcę przed 2013r., wynikający ze wskazanej wyżej przyczyny, słusznie został uznany przez Sąd Okręgowy za niewystarczający do uchylecia uchwały nr (...)o powierzeniu (...) Sp. z o.o. obowiązków tym bardziej, że skutkiem uchylecia uchwały wspólnota pozostałaby bez organu zarządzającego. To postępowanie oparte na art. 26 ust. 1 u.w.l. służy wyeliminowaniu zarządcy, który narusza zasady prawidłowej gospodarki, a którego popiera większość współwłaścicieli. Treść żądania uchylecia uchwały nie odpowiadała wskazanej podstawie prawnej. Przy uwzględnieniu wniosku w trybie art. 26 ust. 1 u.w.l. ustanowienie zarządcy przymusowego nie pozbawia wspólnoty możliwości działania a do tego doprowadziłoby uwzględnienie żądania uchylecia uchwały nr (...)na podstawie art. 25ust. 1 u.w.l. Interes powódki nie może w tym przypadku wyprzedzać interesu pozostałych współwłaścicieli, stąd apelację jako bezzasadną oddalono na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c. przy zastosowaniu § 2, 10 ust.1 pkt21 i §12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz.U. 2013r. poz. 490 ze zm.).

SSO Barbara Baran (del.) SSA Krzysztof Sobierajski SSA Sławomir Jamróg