

Sygn. akt I ACa 771/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia	SA Bogdan Radomski
Sędziowie:	SA Walentyna Łukomska-Drzymala (spr.) SA Ewa Lauber-Drzazga
Protokolant	Katarzyna Furmanowska

--	--

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2014 r. w Lublinie na rozprawie sprawy

z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
w G.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w G.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Radomiu z dnia
5 sierpnia 2013 r. sygn. akt I C 772/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że uchyla uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G. podjęte
w dniu

14 kwietnia 2012 r. o numerach: (...), (...), (...) w całości oraz (...) – w części objętej (...) oraz zasądza od pozwanej
Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G. na rzecz powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwotę 997 zł
(dziewięćset dziewięćdziesiąt siedem) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G.

na rzecz powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwotę 935 zł (dziewięćset trzydzieści pięć) tytułem
zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 771/13

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Radomiu wyrokiem z dnia 5 sierpnia 2013 r. oddalił powództwo (...) sp. z o.o. w G. skierowane przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w G. o uchylenie uchwał (...) oraz zasądził od powodowej Spółki na rzecz pozwanej Wspólnoty kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał na następujące ustalenia i motywy swego rozstrzygnięcia:

Właściciele lokali położonych w budynku przy ul. (...)

(...) w G. tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (okoliczność bezsporna). Powódka (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G. jest właścicielem dwóch lokali - garaży wielostanowiskowych położonych w budynku przy ul. (...) w G., dla których Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgi wieczyste nr (...). Na zebraniu pozwanej Wspólnoty w dniu 19 marca 2012 roku, a także w drodze indywidualnego zbierania głosów właściciele lokali podjęli w dniu 14 kwietnia 2012 roku m. in. uchwały nr (...). Zarząd pozwanej Wspólnoty w dniu 20 marca 2012 roku udzielił pani K. K. pełnomocnictwa do przeprowadzenia w jego imieniu głosowania za uchwałami podejmowanymi przez Wspólnotę, w tym w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Uchwałą nr (...) pozwanej Wspólnoty właściciele lokali postanowili zatwierdzić plan gospodarczy na rok 2012 zgodnie z treścią załącznika (...) Zgodnie z (...) uchwały zatwierdza się miesięczne opłaty zaliczkowe na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 1,50 zł za m⁽⁽²⁾⁾ powierzchni mieszkalnej od dnia 1 kwietnia 2012 roku do dnia przyjęcia kolejnego planu gospodarczo-finansowego. W (...) zatwierdza się miesięczne opłaty zaliczkowe na poczet kosztów utrzymania lokalu użytkowego - garaż w wysokości 2,34 zł za m⁽⁽²⁾⁾ powierzchni użytkowej - garaż od dnia

1 kwietnia 2012 roku do dnia przyjęcia kolejnego planu gospodarczo-finansowego. Za uchwałą głosowało (...) udziałów - 62,09 %, przeciw

o udziałów. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia tj. 14 kwietnia 2012 roku, a obowiązuje od dnia 1 kwietnia 2012 roku.

Uchwałą nr (...) właściciele lokali w pozwanej Wspólnocie wyrazili zgodę na wszczęcie przez Wspólnotę i prowadzenie postępowania sądowego przeciwko (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G.

o wyegzekwowanie naprawy i/lub odszkodowania za wady fizyczne nieruchomości w części wspólnej budynku stanowiącego własność Wspólnoty, położonego w G., przy ul. (...) i zawarcie umowy obejmującej zastępstwo procesowe oraz udzielili niniejszym Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do zawarcia umowy na zastępstwo procesowe i udzielenia pełnomocnictwa procesowego z wybranym przez Zarząd Wspólnoty radcą prawnym lub adwokatem bądź kancelarią prawną, reprezentującym pozwaną Wspólnotę przed Sądem w przedmiotowej sprawie. Z (...) uchwały wynika zaś, iż wszelkie koszty, w tym koszty sądowe, koszty zastępstwa procesowego oraz koszty powołania biegłych sądowych do sporządzenia niezależnej opinii na wezwanie i potrzeby Sądu, związane ze sprawą sądową przeciwko w/w Spółce będą pokrywane z odrębnie uchwalonego funduszu celowego. Za uchwałą głosowało (...) udziałów - 56,07 %, przeciw uchwale głosowało (...) udziały - 4,53 %. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia tj. 14 kwietnia 2012 roku.

Uchwałą nr (...) pozwanej Wspólnoty właściciele wyrazili zgodę na utworzenie funduszu celowego na pokrycie wszelkich kosztów związanych ze sporem z (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G., w tym

w szczególności kosztów sądowych oraz kosztów zastępstwa procesowego.

Z (...) w/w uchwały wynika, iż na pokrycie tych kosztów członkowie Wspólnoty prześlą do funduszu łączną kwotę 51.473 zł, które wynikają

z szacunkowych wyliczeń przedstawionych w załączniku nr (...) do uchwały. Za uchwałą głosowało (...) udziałów - 56,07 %, przeciw (...) udziały - 4,53 %. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia tj. 14 kwietnia 2012 roku a obowiązuje od 1 kwietnia 2012 roku.

Uchwałą nr (...) pozwanej Wspólnoty wyrażono zgodę na zawieranie przez Zarząd pozwanej Wspólnoty z jej członkami umów cesji roszczeń przysługujących członkom Wspólnoty w stosunku do (...) (...) (...) z tytułu wad fizycznych istniejących w nieruchomości wspólnej oraz udzielenia zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do zawierania umów

cesji. Za uchwałą głosowało (...) udziałów - 56,07 %, przeciw (...) udziały - 4,53 %. Uchwała weszła w życie z dniem podjęcia tj. 14 kwietnia 2012 roku.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności na podstawie dokumentów załączonych do akt sprawy wskazanych w uzasadnieniu. Wiarygodność dokumentów nie budziła wątpliwości Sądu i nie była przez strony kwestionowana. Sąd Okręgowy wskazał, że zeznania przesłuchanych w sprawie stron i świadków miały znaczenie jedynie uzupełniające.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo o uchylenie w/w uchwał podlega oddaleniu.

Po omówieniu charakteru wspólnoty mieszkaniowej, trybu podejmowania uchwał określonego w art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j.: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm. określanej dalej skrótem „u.w.l.”) oraz podstaw zaskarżenia uchwał przewidzianych w art. 25 u.w.l. Sąd Okręgowy wskazał, iż powód nie wykazał, by w toku podejmowania zaskarżonych uchwał doszło do uchybień natury proceduralnej, ani by uchybienia te miały wpływ na treść podjętych uchwał. Zaskarżone uchwały poddano głosowaniu na zebraniu pozwanej Wspólnoty w dniu 19 marca 2012 roku, a także w drodze indywidualnego zbierania głosów. Głosowanie przeprowadzono zaś większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutu powodowej Spółki, iż wszystkie zaskarżone uchwały nie zostały podjęte większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, bowiem w przypadku podejmowania zaskarżonych uchwał brak było stosownych pełnomocnictw.

Zdaniem Sądu Okręgowego we wspólnocie mieszkaniowej do kwestii reprezentacji - w tym pełnomocnictwa mają zastosowanie wprost przepisy Kodeksu cywilnego, a w przypadku małżonków Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Te ostatnie upoważniają każdego z małżonków do podejmowania czynności w zakresie zarządu majątkiem wspólnym, chyba że drugi z małżonków się temu sprzeciwi. Zgodnie bowiem z treścią art. 36 § 2 kro, każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym chyba, że przepisy Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego stanowią inaczej, przy czym jego wykonywanie obejmuje czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego, w tym czynności zmierzające do jego zachowania. Sąd ten przyjął, że przepis art. 37 kro wymagający zgody współmałżonka nie dotyczy głosowania przy podejmowaniu uchwał przez wspólnotę mieszkaniową, gdyż głosowanie jednego z małżonków nad uchwałami wspólnoty, nie zostało objęte jego hipotezą. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał za błędne stanowisko powódki, że głosy małżonków działających bez pełnomocnictw były nieważne powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego (wyrok SN z dnia 26.06.2008 r., II CSK 598/07, Lex nr 500189). Odnosząc się zaś do zarzutu braku pełnomocnictw współwłaścicieli w przypadku lokali będących współwłasnością w częściach ułamkowych Sąd Okręgowy stwierdził, że nawet jeśli pomniejszy wynik głosowania o wartość udziału tych osób które nie udzieliły pełnomocnictwa - B. J., K. T., G. B., to i tak suma udziałów za podjęciem zaskarżonych uchwał wyniesie wymaganą większość ponad 50 %. Ponadto z kart do głosowania za uchwałami wprost wynikało, iż głos oddany przez jednego ze współwłaścicieli lokalu będzie traktowany jako głos oddany za cały lokal.

W ocenie Sądu Okręgowego głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów zostało przeprowadzone również w sposób prawidłowy.

Co prawda przepis art. 23 ust. 1 u.w.l. wymaga, by to zarząd zbierał głosy pod uchwałą podejmowaną w drodze indywidualnego zbierania głosów. Jeśli zamiast wybrać zarząd właściciele lokali powierzyli zarząd zarządcy na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l., to zgodnie z art. 33 u.w.l. głosy te może także zbierać ten zarządca. W praktyce może się jednak zdarzyć, że głosy zbierane są nawet przez inne osoby, np. przez niektórych właścicieli lokali niebędących członkami zarządu. Do takiej sytuacji odniósł się Sąd Najwyższy, który w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132, stwierdził, iż podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. Zarząd

pozwanej Wspólnoty udzielił pani K. K. pełnomocnictwa do przeprowadzenia w jego imieniu głosowania za uchwałami podejmowanymi przez pozwaną Wspólnotę, w tym w trybie indywidualnego zbierania głosów. Brak jest dowodów zaś na to, by uchwały zostały podjęte w wyniku presji wywieranej na członków pozwanej Wspólnoty.

Odnosząc się do zarzutu powódki, iż niedopuszczalne jest obowiązywanie uchwały nr (...) i (...) z mocą wsteczną, tj. od dnia 1 kwietnia 2012 roku, co w ocenie powódki jest niedopuszczalne z uwagi na zasadę *lex retro non agit*, Sąd Okręgowy uznał zarzut ten za niezasadny, bowiem powoływana zasada odnosi się do procesu legislacyjnego, podejmowanie zaś przez wspólnotę uchwał nie jest czynnością prawodawczą. Wspólnota w ramach przyznanej jej samorządności ma uprawnienia do swobodnego regulowania spraw dotyczących zarządzania nieruchomością wspólną, a jedynymi kryteriami badania przez Sąd ważności podejmowanych uchwał, na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy

o własności lokali jest niezgodność uchwały z przepisami prawa, z umową właścicieli lokali bądź sprzeczność z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością lub interesami właścicieli. W ocenie Sądu Okręgowego powyższe postanowienia uchwał nie naruszają interesów żadnego z właścicieli lokali i nie niosą negatywnych konsekwencji określenia istnienia obowiązku

z datą wsteczną.

Odnosząc się do (...) uchwały nr (...) dotyczącego zaliczek na poczet kosztów utrzymania lokalu użytkowego Sąd Okręgowy, po omówieniu regulacji zawartej w art. 12 ust. 2 u.w.l., stwierdził, że zwiększenie obciążeń właścicieli lokali użytkowych z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej musi mieć związek z takim sposobem używania ich lokali, który powoduje zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości, a także musi być proporcjonalne do tych wyższych kosztów. Przepis art. 12 ust. 3 u.w.l. wyraźnie upoważnił zaś zebranie właścicieli lokali do ustalenia w uchwale, że właściciele lokali użytkowych będą partycytować w pokrywaniu kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w większym rozmiarze aniżeli to wynika

z ich udziału w elementach wspólnych budynku. Przepis ten umożliwia więc stosowne zwiększenie udziału właściciela lokalu użytkowego w kosztach związanych z utrzymaniem przedmiotu współwłasności, zważywszy, że koszty utrzymania tej właśnie kategorii lokali są z reguły wyraźnie większe. Skoro więc zaliczki, o których mowa w art. 13 u.w.l. i których dotyczy zaskarżona część uchwały, są sposobem pokrycia kosztów zarządu nieruchomością wspólną, elementami których to kosztów są wydatki i ciężary wymienione przykładowo

w art. 14 u.w.l., to wynikająca z art. 12 ust. 3 u.w.l. możliwość zwiększenia obciążenia z tego tytułu w sytuacjach określonych tym przepisem przesądza zarazem o możliwości odpowiedniego zróżnicowania w uchwale wysokości zaliczki. W konsekwencji tego, sam fakt zróżnicowania wysokości zaliczek

w zaskarżonej części uchwały nie może jeszcze świadczyć o tym, że uchwała jest w tej części niezgodna z przepisami prawa. Wysokość ustalonej zaliczki wbrew twierdzeniom powódki odpowiada ponoszonym przez wspólnotę kosztom utrzymania lokali użytkowych, co wyraźnie wynika z załącznika nr (...) do powyższej uchwały. Z zestawienia kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej wynika, iż cztery pozycje odnoszą się wyłącznie do przedmiotowych lokali użytkowych (garaży): sprzątnięcie garaży, przegląd wentylacji mechanicznej w garażu i urządzeń p-poż., konserwacja i naprawa bram garażowych i koszty energii elektrycznej w garażu. Wobec tego, że część wydatków ponoszona jest wyłącznie w interesie i z korzyścią dla właścicieli lokali użytkowych ustalenie dla nich wyższej zaliczki niż dla właścicieli lokali jest jak najbardziej uzasadnione i racjonalne.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na fakt, że ustawa o własności lokali przewiduje podejmowanie przez właścicieli uchwał jedynie w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu oraz w przypadku podziału lokalu

i połączenia dwóch lokali w jeden, a nie przewiduje podejmowania przez właścicieli lokali uchwał w sprawach mieszczących się w zakresie zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. W orzecznictwie wielokrotnie podkreślano, że uchwała, którą wyrażono zgodę na zawarcie umowy zlecenia reprezentowania przez radcę prawnego czy adwokata Zarządu Wspólnoty jest zbędna, gdyż dotyczy czynności zwykłego zarządu, a zatem Zarząd Wspólnoty mógł samodzielnie udzielić takiego pełnomocnictwa. W ocenie Sądu Okręgowego wskazana w uchwale kwota stanowi realną wysokość wydatków na prowadzenie procesu sądowego.

Z przedstawionych względów Sąd Okręgowy oddalił powództwo. Orzeczenie o kosztach oparto na podstawie art. 98 k.p.c. kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powodowa Spółka (...) sp. z o.o. w G. zarzucając wyrokowi:

1. nierozpoznanie istoty sprawy poprzez brak zbadania wszystkich materialnych podstaw żądań pozwu podnoszonych przez stronę powodową odnośnie zaskarżonych uchwał tj. naruszenia prawa własności powódki (art. 64 Konstytucji RP i art. 140 kc) na skutek podjęcia uchwały nr (...); rażącego naruszenia interesów powódki na skutek podjęcia uchwały nr (...) zobowiązującej do partycypowania w kosztach wszczęcia postępowania sądowego przeciwko sobie; naruszenia interesów innych członków wspólnoty;
2. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że: uchwały zostały przyjęte większością głosów, w sytuacji gdy brak stosownych pełnomocnictw a część oddanych głosów jest nieważna; brak jest dowodów wskazujących na podjęcie uchwał w wyniku presji wywieranej na członków pozwanej Wspólnoty podczas indywidualnego zbierania głosów; część wydatków ponoszona jest wyłącznie w interesie i z korzyścią dla właścicieli lokali użytkowych; wskazana w uchwale nr (...) suma 51.473 zł stanowi realną kwotę związaną z koniecznymi wydatkami związanymi z procesem sądowym; uchwała nr (...) dotyczy jedynie osób, które dokonały cesji roszczeń;
3. naruszenie art. 233 § 1 kpc i art. 328 § 2 kpc przez dokonanie oceny dowodu z zeznań świadka A. S. w sposób niewszechstronny, na co wskazuje treść uzasadnienia wyroku, w którym de facto nie podano przyczyn odmowy wiarygodności zeznań tego świadka;
4. naruszenie art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali i art. 36 § 2 kro poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że głosowanie we wspólnocie mieszkaniowej jest czynnością wchodzącą w zakres zarządu majątkiem wspólnym małżonków, co skutkowało bezzasadnym przyjęciem, iż zaskarżone uchwały zostały podjęte większością głosów właścicieli lokali pomimo braku pełnomocnictw;
5. naruszenie art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, skutkujące uznaniem, iż zbieranie głosów przebiegało w sposób prawidłowy, w sytuacji gdy na członków wspólnoty była wywierana niedozwolona presja, a głosy były zbierane przez osobę nieuprawnioną, co miało wpływ na sposób oddania głosów przez członków wspólnoty;
6. naruszenie art. 12 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że uchwała właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej może ustalić miesięczne opłaty zaliczkowe na poczet kosztów utrzymania wyodrębnionego lokalu użytkowego oraz przez brak wykazania zasadności wzrostu opłat w odniesieniu do właścicieli garaży.

Wskazując na przedstawione zarzuty skarżący wnosił o:

1. uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach dotychczasowego postępowania;
2. ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie zaskarżonych uchwał w całości a co do uchwały Nr (...) ewentualnie w części objętej (...) i (...);
3. zasądzenie od pozwanej Wspólnoty na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodowej Spółki zasługuje na uwzględnienie, w zakresie

w jakim zmierza do zmiany zaskarżonego wyroku, jakkolwiek nie wszystkie podniesione w niej zarzuty zasługują na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do najdalej idącego zarzutu nierozpoznania istoty sprawy i związanego z nim wniosku o uchylenie zaskarżonego wyroku. W ocenie Sądu Apelacyjnego w okolicznościach sprawy nie zachodzi nierozpoznanie istoty sprawy. Przede wszystkim należy wskazać, iż w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 1998 r. II CKN 838/97, Lex nr 50750, z dnia 3 lutego 1999 r., III CKN 151/98, Lex nr 519260, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003 Nr 3, poz. 36, z dnia 21 października 2005 r., III CK 161/05, Lex nr 178635, z dnia 12 listopada 2007 r.). Sąd Okręgowy dokonał zbadania materialnoprawnej podstawy zgłoszonego w pozwie roszczenia, wskazał i omówił podstawę prawną rozstrzygnięcia. Sąd Okręgowy ocenił też podnoszone przez powoda zarzuty. Fakt, iż nie odniósł się w sposób szczegółowy do wszystkich argumentów strony powodowej nie oznacza, że nie rozpoznał istoty sprawy. Treść uzasadnienia wskazuje, iż Sąd Okręgowy miał na uwadze wszystkie zarzuty zgłaszane przez skarżącego i nie budzi wątpliwości, iż także te, do których nie odniósł się szczegółowo, uznał za niezasadne, akcentując inne argumenty, które jego zdaniem wskazują na brak podstaw do uchylenia uchwał. Kwestionowanie trafności argumentacji sądu nie jest właściwym uzasadnieniem zarzutu nierozpoznania istoty sprawy. Podnieść też należy, iż przepis art. 386 § 4 kpc daje sądowi jedynie prawo a nie nakłada obowiązku uchylenia wyroku. A zatem nawet, gdyby zaakceptować stanowisko skarżącego, że mamy do czynienia z nierozpoznaniem istoty sprawy, to brak byłoby podstaw do uchylenia zaskarżonego wyroku, gdyż w okolicznościach sprawy możliwe jest wydanie orzeczenia reformatoryjnego przez sąd odwoławczy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego za bezzasadne należy uznać zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego. Całkowicie chybiony jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 kpc. Obraza art. 328 § 2 kpc może być skutecznym zarzutem apelacji tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie posiada wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera tak kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę instancyjną. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lutego 2001 r. naruszenie przepisu, określającego wymagania, jakim winno odpowiadać uzasadnienie wyroku sądu (art. 328 § 2 kpc), może być ocenione jako mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy w sytuacjach tylko wyjątkowych, do których zaliczyć można takie, w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (sygn. akt V CKN 606/00, Lex nr 53116). Sytuacja taka w sprawie nie zachodzi. Uzasadnienie zawiera wszystkie wymagane przepisami elementy, w tym podstawę prawną i faktyczną wraz z przywołanymi dowodami. Treść uzasadnienia pozwala zatem na odczytanie sfery motywacyjnej orzeczenia i poddanie go kontroli instancyjnej. Sąd Okręgowy ocenił moc dowodową dowodów z zeznań świadków, w tym zeznań A. S.. Kwestia jej prawidłowości wykracza poza zakres normy z art. 328 § 2 kpc.

Odnosząc się z kolei do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc Sąd Apelacyjny również uznał go za bezzasadny. Aby zarzucić skutecznie naruszenie przepisu art. 233 § 1 kpc skarżący powinien wskazać, jaki konkretnie dowód mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy sąd uznał za wiarygodny i mający moc dowodową albo za niewiarygodny i niemający mocy dowodowej, i w czym przy tej ocenie przejawia się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów (por. wyrok SN z 18.01.2002 r. sygn. I CKN 132/01, Lex nr 53144). Kwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (por. postan. SN z 10.01.2002 r. sygn. II CKN 572/99, Lex nr 53136). Apelacja nie zawiera tak sformułowanych zarzutów i nie wskazuje na czym miałyby polegać naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów. Wskazać też należy, że wbrew twierdzeniom apelacji Sąd Okręgowy dokonał wszechstronnej oceny dowodów, ponieważ miał na uwadze całokształt zgromadzonego materiału dowodowego. Natomiast kwestia uznania, przy prawidłowym ustaleniu wyniku głosowania przez członków

pozwanej Wspólnoty, że doszło do uzyskania wymaganej większości, nie należy do sfery faktów, ale prawa. Podobnie ocena, czy

w ustalonych okolicznościach istniały podstawy do obciążenia właścicieli lokali użytkowych wyższymi stawkami opłat. Dlatego w ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc.

Skarżący podniósł też zarzut sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zabranego w sprawie materiału dowodowego. Odnosząc się do tego zarzutu wskazać należy, iż obejmuje on kwestie, podlegające kontroli nie w ramach omawianego zarzutu tylko w ramach zarzutu naruszenia prawa materialnego. Dotyczy to prawidłowości podjęcia uchwał, z punktu widzenia uzyskania wymaganej większości, ważności oddanego głosu, ponoszenia przez pozwaną Wspólnotę kosztów wyłącznie w interesie właścicieli lokali użytkowych. Kwestie te zostaną ocenione w dalszej części uzasadnienia. Zgodzić się natomiast należy ze skarżącym, że materiał dowodowy sprawy nie dawał podstaw do przyjęcia, że kwota 51.473 zł jest kwotą realną, związaną z koniecznymi wydatkami na koszty procesu, jak również, że uchwała nr (...) dotyczy jedynie osób, które dokonały cesji roszczeń.

Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, iż Sąd Okręgowy co do zasady, w zakresie okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia, dokonał w sprawie prawidłowych ustaleń faktycznych. Dotyczy to treści podjętych uchwał, sposobu i trybu głosowania, ustalenia wyników głosowania, rodzaju kosztów mających wpływ na określenie wysokości zaliczki dla właścicieli lokali użytkowych. Mimo tych prawidłowych ustaleń Sąd Okręgowy niezasadnie przyjął, iż nie istnieją podstawy do uchylenia zaskarżonych uchwał dopuszczając się tym samym naruszenia przepisów prawa materialnego wskazanych w apelacji.

Oceniając zarzuty naruszenia prawa materialnego w pierwszej kolejności należy się odnieść do zarzutu wspólnego dla wszystkich uchwał a mianowicie dotyczącego nie uzyskania wymaganej większości głosów liczonych według udziałów stosownie do art. 23 ust. 2 cyt. u.w.l. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko skarżącego, iż prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związanego z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. Taki pogląd wyraził też Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 grudnia 2012 r. sygn. III CZP 82/12 (Lex nr 1281370).

W uzasadnieniu tej uchwały Sąd Najwyższy wskazał, że z niepodzielnością udziału w nieruchomości wspólnej koresponduje powszechnie akceptowane stanowisko, że w razie głosowania zgodnie z zasadą jeden właściciel - jeden głos (art. 23 ust. 2 i 2a u.w.l.), głos przysługuje współwłaścicielom lokalu wspólnie, skoro bowiem udział jest niepodzielny, to niepodzielne jest również wynikające z niego prawo głosu. Przyjęcie poglądu, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje jeden głos prowadziłoby do nieuzasadnionego pomnożenia kompetencji decyzyjnych współwłaścicieli jednego lokalu we wspólnocie mieszkaniowej. Podjęcie decyzji co do wykonania wspólnego prawa jednego głosu jest uprawnieniem przysługującym wszystkim współwłaścicielom lokalu, wynikającym z udziału w nieruchomości wspólnej jako części składowej lokalu. Uzasadnione jest więc zastosowanie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną (art. 199 i 201 kc); w zależności od przedmiotu głosowania - stosownie do postanowień art. 22 u.w.l. - wykonanie prawa głosu może stanowić czynność zwykłego zarządu albo czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Ze względu na niepodzielność udziału i związanego z nim prawa głosu uzasadnione jest przyjęcie analogicznych reguł także w przypadku głosowań na zasadach ogólnych, gdy większość głosów liczona jest według wielkości udziałów. Współwłaściciele mogą więc oddać tylko jednolity głos, którego siła mierzona jest wielkością wspólnego udziału w nieruchomości wspólnej. Powyższa ocena pozostaje jednak bez wpływu na treść rozstrzygnięcia. Nie ulega wątpliwości, iż głosowanie w przedmiocie zatwierdzenia rocznego planu gospodarczego należy do czynności przekraczających zwykły zarząd (art. 22 ust. 3 pkt 2 u.w.l.). Sąd Okręgowy błędnie uznał, iż możliwe jest uznanie za ważny głos jednego współwłaściciela niemającego pełnomocnictwa od innych współwłaścicieli. Jednakże mimo tego trafnie wskazał, że brak prawidłowego umocowania współwłaścicieli biorących udział w głosowaniu nie ma wpływu na ocenę faktu podjęcia uchwał. Albowiem udziały głosujących współwłaścicieli wynosiły 4,48%. Przy większości 56,07% oraz 62,09%. Niezasadne są zarzuty apelacji dotyczące głosowania właściciela lokalu nr (...), gdyż z listy obecności na zebraniu w dniu 19.03.2012 r. wynika, że głosujący A. W. działał na podstawie pełnomocnictwa notarialnego /koperta k.98/. Okoliczności tej strona powodowa skutecznie nie zakwestionowała i nie wносиła

o przedstawienie stosownego dokumentu.

Skarżący podnosi także w ramach zarzutu naruszenia art. 23 ust. 2 u.w.l. oraz art. 36 § 2 kro wadliwość uznania przez Sąd Okręgowy, że w ramach zarządu majątkiem wspólnym każdy z małżonków może samodzielnie głosować nad podejmowaniem uchwał we wspólnocie mieszkaniowej, pomimo braku pełnomocnictwa. Kwestia ta nie została przesądzona w doktrynie

i orzecznictwie. Przepisy ustawy o własności lokali nie zawierają regulacji dotyczącej tej kwestii jak również regulacji odpowiedniej do wskazanej

w art. 184 kodeksu spółek handlowych, przewidującej działanie osób współuprawnionych z udziału przez wspólnego przedstawiciela. Podnieść też należy, że aktualnie obowiązujące przepisy kodeksu rodzinnego i opiekuńczego nie przewidują rozróżnienia na czynności zwykłego zarządu i przekraczające zwykły zarząd. Trafnie przyjął Sąd Okręgowy, że przepis art. 37 kro nie wymaga zgody współmałżonka dla głosowania przy podejmowaniu uchwał na zebraniu wspólnoty. Jednocześnie nie ulega też wątpliwości, że do zarządu majątkiem wspólnym nie jest możliwe stosowanie przepisów kodeksu cywilnego o zarządzie rzeczą wspólną przez współwłaścicieli. 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 samodzielnie każdemu małżonkowi. Apelacja nie zawiera wystarczająco przekonujących argumentów, które prowadziłyby do odmiennych wniosków. Oznacza to, że uchwały zostały podjęte wymaganą większością głosów. Uzupełniając rozważania dotyczące głosowania małżonków nad przedmiotowymi uchwałami wskazać należy, iż nieuprawniony jest pogląd skarżącego o nieważności głosów wskazanych na karcie głosowania nie zawierającej wskazania nazwiska głosującej osoby. Skarżący nie wykazał, że podpis złożyła osoba nie będąca właścicielem danego lokalu, a ciężar dowodu obciążał powoda. Podobnie bezzasadne są zarzuty dotyczące sposobu zbierania głosów, w sytuacji gdy skarżący nie wykazał, iż związane z tym uchybienie miało wpływ na wynik głosowania. Nie można także podzielić zarzutów skarżącego dotyczących głosowania pod wpływem presji. Sąd Okręgowy ustalił, iż materiał dowodowy nie daje podstaw do twierdzenia, iż na właścicieli lokali była wywierana nieuzasadniona presja. Podnieść przy tym należy, że dla oceny ważności głosowania nie ma znaczenia fakt presji, ale ewentualnie głosowanie w stanie wyłączającym świadome albo swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli lub zaistnienie stanu groźby. Skarżący w żaden sposób nie wykazał, aby takie sytuacje i w stosunku do których właścicieli miały miejsce. Nie wykazał też, aby wskazywana przez niego presja miała charakter działań wywołujących takie skutki. Argument o konieczności samodzielnego ponoszenia kosztów usunięcia wad nie mieści się w pojęciu bezprawnej groźby lub działania w stanie wyłączającym swobodne podjęcie decyzji. Dlatego też ostatecznie należało przyjąć, iż uchwały zostały ważnie podjęte i uzyskały wymaganą większość.

Natomiast Sąd Apelacyjny podziela stanowisko skarżącego, iż istnieją z innych przyczyn wskazane w art. 25 u.w.l. podstawy do uchylenia zaskarżonych uchwał. Podstawy te to niezgodność uchwał z przepisami prawa oraz naruszenie interesu powoda.

Należy w całości podzielić zarzuty apelacji dotyczące braku podstaw do podjęcia uchwały Nr (...) w części objętej (...). Trafnie zarzuca skarżący naruszenie art. 12 ust. 2 i 3 u.w.l. Jakkolwiek Sąd Okręgowy prawidłowo stwierdził, iż właściciele lokali użytkowych mogą być obciążeni

w większym rozmiarze obowiązkiem pokrywania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, to jednak wadliwie przyjął, iż przedmiotowa uchwała w (...)dotyczy takich właśnie kosztów. Z nie kwestionowanych ustaleń sądu wynika, że koszty uwzględnione w uchwale to koszty sprzątnięcia garaży, przeglądu wentylacji, konserwacji bram garażowych i koszty energii elektrycznej w garażu. Przedmiotowe garaże stanowią odrębne lokale a nie część nieruchomości wspólnej. Oznacza to, że koszty ich utrzymania ponoszą wyłącznie ich właściciele. Wspólnota nie jest uprawniona do podejmowania jakichkolwiek decyzji dotyczących kosztów utrzymania lokali użytkowych stanowiących odrębny przedmiot własności. Właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokalu. Uchwały mogą być podejmowane tylko w sprawach dotyczących czynności przekraczających zarząd nieruchomością wspólną. Zgodnie z art. 13 u.w.l. to właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, jest obowiązany utrzymywać swój lokal w należyтым stanie, przestrzegać porządku domowego, a wysokość tych

wydatków nie podlega określeniu przez członków wspólnoty w trybie uchwały. Zgodnie z tym przepisem właściciel jest zobowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Nie może budzić wątpliwości, że omawiany zapis uchwały Nr (...) nie dotyczy kosztów zarządu nieruchomością wspólną, tylko kosztów utrzymania odrębnego lokalu. Wydatki te nie tylko nie podlegają określeniu przez wspólnotę, ale także wspólnota nie jest uprawniona ani zobowiązana do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem odrębnych lokali. Określenie kosztów, których dotyczy przedmiotowy zapis nie daje podstaw do uznania, że obejmuje on koszty zarządu nieruchomością wspólną wywołane sposobem korzystania z lokali użytkowych. Uchwała ta nie dotyczy zatem zwiększonych kosztów zarządu nieruchomością wspólną wynikających ze sposobu korzystania z garaży, jak tego wymaga przepis art. 12 ust. 3 u.w.l. Powyższe rozważania prowadzą do wniosku o naruszeniu przez podjęcie uchwały Nr (...) w zakresie (...) wskazanych wyżej przepisów prawa, co uzasadnia na podstawie art. 25 tej ustawy uchylenie uchwały we wskazanej części. W ocenie Sądu Apelacyjnego przedstawione argumenty nie uzasadniają uchylenia uchwały Nr (...) w całości. Dla ochrony interesów powoda – jako właściciela garażu wystarczające jest usunięcie z obrotu zapisu (...) tej uchwały.

Uchyleniu podlegają także pozostałe zaskarżone uchwały, jednakże zasadniczo z innych przyczyn niż wskazane w uzasadnieniu apelacji. Przede wszystkim wskazać należy, iż zagadnienie dochodzenia roszczeń przeciwko wykonawcy z powodu wad fizycznych budynku, w tym części wspólnych nieruchomości nie jest sprawą związaną z zarządem nieruchomością wspólną (por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 15 października 2008 r. sygn. I CSK 118/08, Lex nr 658169 oraz z dnia 29 sierpnia 2013 r. I CSK 705/12, Lex

nr 1375304). Taka ocena tych roszczeń legła u podłoża poglądu, iż wspólnota mieszkaniowa nie ma legitymacji czynnej do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nieruchomości wspólnej. Uprawnienia te może nabyć w drodze umowy cesji od właścicieli lokali. Dochodzenie takich roszczeń nie jest w ogóle związane z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Oznacza to, że kwestie czy ma dojść do zawarcia umów cesji, czy wspólnota wytoczy taki proces nie należą do zagadnień regulowanych ustawą o własności lokali. Przelew wierzytelności regulują przepisy prawa cywilnego i decyzja o jego zawarciu jest autonomiczną decyzją stron tej umowy. Na zawarcie takiej umowy nie jest wymagana zgoda członków wspólnoty. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu w/w wyroku z dnia 15 października 2008 r., w odniesieniu do dochodzenia roszczeń z tytułu wad fizycznych nieruchomości wspólnej podejmowanie uchwał przez wspólnotę mieszkaniową jest bezprzedmiotowe z tego względu, że nie jest to w ogóle sprawa związana z zarządzaniem nieruchomością wspólną na tle ustawy

o własności lokali. Skoro zatem kwestia ta nie należy do zarządu nieruchomością wspólną, nie należy tym samym do kompetencji członków wspólnoty mieszkaniowej podejmowanie uchwał w takich sprawach. Podobnie, skoro samo dochodzenie omawianych roszczeń nie stanowi zarządu nieruchomością wspólną, to nie mieści się w tym pojęciu podejmowanie uchwał co do reprezentowania wspólnoty w procesie oraz kosztów tego procesu. Musi to prowadzić do wniosku, iż podjęcie uchwały w sprawie nie należącej do kompetencji właścicieli lokali we wspólnocie mieszkaniowej jest niezgodne

z przepisami prawa tj. z przepisami art. 22 ust. 2 i 3 u.w.l. Uchwała niezgodna

z prawem podlega w wyniku jej zaskarżenia uchyleniu. Powyższe uzasadnia uwzględnienie żądania pozwu i uchylenie także uchwał Nr (...), Nr (...) oraz Nr (...) w całości. Zauważyć należy, iż Sąd Okręgowy trafnie przyjął, iż uchwała dotycząca zgody na zawarcie umowy z pełnomocnikiem jest uchwałą zbędną. Należy podzielić pogląd tego sądu, iż zawarcie umowy

z pełnomocnikiem procesowym jest czynnością zwykłego zarządu. Wadliwie jednak sąd ten uznał, że jako zbędna nie podlega uchyleniu. Jak wyżej wskazano uchwała podjęta poza zakresem kompetencji jest niezgodna z przepisami prawa, nie wywołuje skutków prawnych i jako taka podlega uchyleniu w przypadku jej zaskarżenia.

Nie można też odmówić racji skarżącemu, iż nie znajduje uzasadnienia prawnego tworzenie odrębnego funduszu na prowadzenie procesu, zwłaszcza

w sytuacji, gdy spór nie dotyczy zarządu nieruchomością wspólną. Właściciele lokali mogą być zobowiązani tylko do ponoszenia kosztów i wydatków związanych z utrzymaniem własnego lokalu oraz związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej określonych w art. 12, art. 14 oraz art. 13 u.w.l. Przepisy te nie przewidują tworzenia takich funduszy celowych. Podobnie również uchwała w sposób nieuprawniony nakładała obowiązki na właścicieli

niezależnie od tego czy zawarli umowę cesji. Nałożenie obowiązku dokonywania wpłat na w/w fundusz, niezależnie od powyższych argumentów, niewątpliwie narusza interesy właścicieli nie zawierających umów cesji, a w sposób szczególny i oczywisty narusza interes powoda, który miałby współfinansować koszty wytoczonego przeciwko niemu powództwa. Także te argumenty uzasadniają podstawy do uchylecia zaskarżonych uchwał.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny uznał, iż apelacja zasługuje na uwzględnienie i na mocy art. 386 § 1 kc zmienił zaskarżony wyrok zgodnie

z wnioskiem apelacji uchylając uchwały Nr: (...) w całości zaś uchwałę Nr(...) w części dotyczącej wadliwego zapisu (...). W pozostałej części dotyczącej uchwały Nr (...) Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako bezzasadną na mocy art. 385 kpc. Konsekwencją zmiany wyroku i uwzględnienia powództwa była zmiana orzeczenia o kosztach procesu i na mocy art. 98 § 1 i § 3 kpc zasądzenie tych kosztów od pozwanej Wspólnoty na rzecz powodowej Spółki.

Wobec uwzględnienia apelacji praktycznie w całości Sąd Apelacyjny na mocy art. 98 § 1 i § 3 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc zasądził od pozwanej Wspólnoty na rzecz powodowej Spółki koszty procesu za drugą instancję.