

Sygn. akt VI ACa 1098/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 maja 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Aldona Wapińska (spr.)

Sędziowie: SA Marek Kolasiński

SO (del.) Tomasz Wojciechowski

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Magdalena Męczkowska

po rozpoznaniu w dniu 5 maja 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością w R.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w R.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 26 listopada 2014 r.

sygn. akt III C 1437/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością w R. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w R. kwotę 540 zł (pięćset czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

VI ACa 1098/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 14 października 2013 roku powód (...) Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością w R. wnosił o uchylenie w całości uchwał podjętych na zebraniu właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w R. w dniu 31 sierpnia 2013 roku:

a) uchwały nr (...) w przedmiocie powołania zarządu Wspólnoty;

b) uchwały nr (...) w przedmiocie ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną;

c) uchwały nr (...) w przedmiocie zakresu i sposobu prowadzenia przez Zarząd Wspólnoty ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej;

d) uchwały nr (...) w przedmiocie ustalenia pełnomocników do podpisania umowy o administrowanie nieruchomością wspólną;

a także zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Zdaniem powoda nie został on skutecznie powiadomiony o terminie - na niewłaściwy adres, a ponadto korespondencję odebrała osoba nieupoważniona – funkcjonująca jedynie w Biurze sprzedaży powoda. Gdyby powód miał możliwość uczestniczenia w zebraniu właścicieli lokali wówczas przekonałby o konieczności kontynuowania umowy z dotychczasowym zarządcą jak również do wyboru innego składu osobowego zarządu wspólnoty, niepowiązanego z nowym zarządcą.

Ponadto – zdaniem powoda – uchwały zostały podjęte o fałszywie przedstawione przesłanki. Wprawdzie powód zawarł umowę z dotychczasowym zarządcą we własnym imieniu, ale należy uznać, iż działał na rzecz wspólnoty (umowa na rzecz osoby trzeciej), zatem osiągnięty został taki sam cel, jakby umowę zawierała wspólnota. Właściciele ponadto dobrowolnie wpłacali zaliczki na koszty zarządu na rzecz Spółki, która rozliczała się z administratorem. Było to rozwiązanie korzystne dla właścicieli lokali, ponieważ całość ryzyka gospodarczego związanego z wykonywaniem umowy z zarządcą przejęła powodowa Spółka. Zerwanie tych ustaleń (poprzez podjęcie powyższych uchwał) godzi w istotne interesy spółki. Podjęcie tych uchwał było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Istniała ustna umowa pomiędzy właścicielami a Spółką, której przedmiotem jest zorganizowanie przez powoda zarządu nieruchomością wspólną.

Powód zakwestionował również sposób głosowania: 1 lokal = 1 głos, podnosząc, iż nie było właściwego umocowania od właścicieli lokali, wobec czego nie został spełniony wymóg 1/5 udział domagających się sposobu takiego głosowania, o którym mowa jest w art. 23 ust. 2a uwl.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości ul. (...) w R. wносиła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu od powoda. Pozwana podnosiła brak spełnienia przesłanek z art. 25 uwl. Powód był skutecznie powiadomiony o zebraniu, zaś na zebraniu nikt nie zatajał żadnych okoliczności dotyczących powoda

Wyrokiem z dnia 26 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 737 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Sąd Rejonowy dla (...) postanowieniem z dnia 12 października 2010 roku w sprawie sygn. akt X GUP 15/10 ogłosił upadłość z likwidacją majątku developera (...) Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością w W., budującego lokale mieszkalne przy ul. (...) w R. oraz ustanowił K. L. zarządcą tymczasowym uprawnionym do samodzielnej reprezentacji spółki.

Umową zawartą w dniu 30 grudnia 2010 roku zarządca tymczasowy dokonał pierwszego ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży z podziałem do korzystania. Strony umowy nie określiły sposobu zarządu, nie powołały zarządu nieruchomością wspólną, wyraziły zgodę na to, że zarząd będzie wykonywany zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (§ 9 umowy).

Zarządca tymczasowy sprzedał w lutym, marcu i kwietniu (...)wyodrębnione lokale mieszkalne.

W maju 2011 roku powód stał się większościowym współwłaścicielem nieruchomości położonej między innymi przy ul. (...), posiadając udział (...) w tej nieruchomości.

W dniu 31 maja 2011 roku powód zawarł ze spółką (...) umowę o zarządzanie nieruchomościami z określeniem szczegółowego zakresu czynności, a także ze wskazaniem, że opłaty dokonywane przez właścicieli lokali będą wnoszone na wyodrębniony rachunek powoda, a po zawarciu się Wspólnoty Mieszkaniowej opłaty będą uiszczane na rachunek bankowy Wspólnoty. W umowie powód zobowiązał spółkę (...) do oddelegowania osoby w celu sprawowania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do czasu powołania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej – (§ 4 pkt 21 umowy). Powód zbywał lokale po ich wyodrębnieniu kolejnym nabywcom w 2012 roku i latach następnych. Łącznie z wcześniej wyodrębnionymi i sprzedanymi sprzedanych zostało (...)lokali. W umowach ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży sporządzanych w formie aktu notarialnego powód oświadczał, że zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali właściciele lokali wyodrębnionych oraz właściciel lokali niewyodrębnionych nie określili sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz nie podjęli uchwały o wyborze zarządu wspólnoty mieszkaniowej zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, jednakże na mocy okazanej przy zawieranej umowie umowy o zarządzanie nieruchomościami z dnia 31 maja 2011 roku, zawartej pomiędzy powodem, a spółką (...), czynności z zakresu administrowania nieruchomościami wykonuje spółka (...) w W..

We Wspólnocie nieruchomości przy ul. (...) w R. nie zwoływano żadnych zebrań właścicieli lokali. Właściciele lokali byli zobowiązani do uiszczania opłat za korzystanie z lokali oraz nieruchomości wspólnej na konto powoda, nie były regulowane płatności za dostawę gazu ani za ochronę, brak było konserwacji kotłowni, teren nie był sprzątnięty, oświetlony, odśnieżany, zaniedbano zielen, Wspólnota nie miała Regonu, NIPu, nie rozliczano się z pobranych od właścicieli zaliczek.

W dniu 12 sierpnia 2013 roku R. G. - sekretarka w firmie powoda potwierdziła odbiór zawiadomienia o zwołaniu zebrania właścicieli lokali na dzień 31 sierpnia 2013 roku wraz z porządkiem obrad, przesłane na adres siedziby powoda zgłoszony w KRS.

W dniu 6 sierpnia 2013 roku (...) właściciele reprezentujących ponad 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej zażądali aby uchwały dotyczące wyboru Zarządu Wspólnoty, określenia zakresu i sposobu prowadzenia przez Zarząd (Zarządcę) ewidencji księgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej, ustalenia wysokości zaliczki na koszty zarządzania nieruchomością wspólną, ustalenia pełnomocników do podpisania umowy o administrowanie nieruchomością – objęte porządkiem zebrania właścicieli lokali w dniu 31 sierpnia 2013 roku – były głosowane według zasady na każdego właściciela przypada jeden głos.

W dniu 31 sierpnia 2013 roku w zebraniu właścicieli brało udział i podpisało listę obecności (...)właściciele reprezentujących 22,5% udziałów. Podczas zebrania obecni właściciele głosowali za wszystkimi podejmowanymi uchwałami. Podjęte zostały uchwały: Nr (...) w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty – właściciele powołali jednoosobowy Zarząd i wybrali G. L., Nr (...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną – od 1 września 2013 roku miesięczna stawka na koszty zarządzania wynosi 2,64 zł/m² powierzchni użytkowej lokali i pomieszczeń przynależnych, Nr (...) w sprawie określenia zakresu i sposobu prowadzenia przez Zarząd ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, zaliczek uiszczanych na pokrycie kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej – właściciele uchwalili, że Zarząd prowadzi księgi rachunkowe Wspólnoty w postaci rejestru, rozlicza koszty usług komunalnych nabywanych na rzecz, koszt i zlecenie właścicieli lokali, określili wykazy kont rejestru głównego oraz wzór rocznego sprawozdania Zarządu, Nr (...) w sprawie ustalenia pełnomocników do podpisania umowy o administrowanie nieruchomością w osobach: A. M. i R. K. (1).

Właścicielkę lokalu (...) M. P. reprezentowała pełnomocnik – jej matka B. B. na podstawie pełnomocnictwa udzielonego w dniu 17 kwietnia 2013 roku.

Właściciela lokalu (...) reprezentował R. K. (2), który do 16 września 2013 roku był w KRS wpisany jako prezes zarządu (...) Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością w W., uprawniony do jednoosobowej reprezentacji.

Administrator, z którym powód zawarł umowę zarządzania zawiadomił właścicieli w dniu 7 sierpnia 2013 roku, że zaliczka na utrzymanie nieruchomości wspólnej wynosi 3,30 zł/m².

Sąd meriti oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków R. G., H. C., A. L. i D. K. na okoliczność istnienia pomiędzy właścicielami, a powodem i wykonywania ustnej umowy organizacji zarządu, uznając, że był on bez znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż wszelkie umowy zawarte pomiędzy właścicielami, a dotyczące zarządu nieruchomością wspólną powinny, być zawarte albo stosownie do przepisów art. 18 ust. 1 i ust. 2a ustawy o własności lokali lub co do powołania zarządu w znaczeniu podmiotowym stosownie do przepisu art. 20 ust. 1 i ust. 2 ustawy. Sam powód przyznał, że zarząd nieruchomością wspólną nie był ustalony zgodnie z tymi przepisami. Fakt, że powód sam się powołał na zarządcę, czy zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej i przez pewien czas właściciele nie protestowali nie oznacza, co już podkreślono, że ten uzus stanowi prawo. Sąd pominął dowód z zeznań świadka D. J. na okoliczność sposobu przedstawienia na zebraniu właścicieli uzasadnienia merytorycznego podejmowania uchwał - przebiegu zebrania, sposobu głosowania, momentu złożenia oświadczenia o żądaniu głosowania według zasady jeden właściciel jeden głos, gdyż okoliczności te jako sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione - art. 217 § 3 k.p.c.. Sąd dysponował zeznaniami świadków W. K., J. C., B. B., A. M., biorących udział w zebraniu, w złożeniu żądania głosowania według zasady jednej właściciel, jeden głos oraz protokołem zebrania. Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z wezwania do zapłaty na okoliczność istnienia porozumienia pomiędzy powodem, a właścicielami, którego przedmiotem było zorganizowanie administracji nieruchomością wspólną, gdyż dowód z tego dokumentu został dopuszczony na okoliczność wynikającą z jego treści, tj. wysokości zaliczki na koszty zarządu pobieranej przez powoda. Dokument nie był właściwym środkiem dowodowym na zgłoszoną okoliczność, także nie mającą znaczenia dla rozstrzygnięcia. Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków A. L. i S. F. na okoliczność cech nieruchomości wspólnej i potrzeby uiszczania zaliczki na fundusz remontowy. Cecha nieruchomości wspólnej nie jest okolicznością sporną, a potrzeba uiszczania zaliczki na fundusz remontowy została dowiedziona przy pomocy zeznań świadków: W. K., J. C., B. B., A. M. i A. D..

Oceniając zasadność powództwa Sąd pierwszej instancji wskazał, iż decydujące dla powstania Wspólnoty Mieszkaniowej jest wyodrębnienie i przeniesienie własności pierwszego samodzielnie lokalu w konkretnej nieruchomości. Powstanie Wspólnoty Mieszkaniowej nie jest związane z żadnymi szczególnymi regulacjami czy czynnościami prawnymi, poza tymi, które związane są bezpośrednio z ustanowieniem i przeniesieniem odrębnej własności lokalu. Powstaje ona z mocy prawa w chwili, gdy w nieruchomości pojawia się lokal stanowiący odrębną własność osoby innej, niż dotychczasowy właściciel całej nieruchomości, albo w chwili, gdy jednocześnie pojawia się większa liczba właścicieli różnych lokali. W oparciu o przepis art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 roku Nr 80 poz. 903 ze zm.) Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w R. powstała z dniem 30 grudnia 2010 roku, kiedy doszło do wyodrębnienia i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...). Właściciele nie określili sposobu zarządu nieruchomością wspólną ani nie powierzyli zarządu osobie fizycznej lub prawnej stosownie do art. 18 ust. 1 lub art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska powoda, że prawidłowa była praktyka zawarcia umowy o zarządzanie – administrowanie nieruchomością wspólną – przez powoda jako jednego z właścicieli także na rzecz innych właścicieli lokali i traktowanie tej umowy jako zbliżonej do umowy o świadczenie na rzecz osoby trzeciej, a ponadto że prawidłowe było pobieranie przez powoda jako jednego z właścicieli opłat za zarządzanie w sytuacji, w której powód nie sprawował zarządu. Jednocześnie powód wiedział, wiedzieli także inni właściciele, że nie określili w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Zdaniem Sądu pierwszej instancji bez znaczenia dla ważności umowy zawartej przez powoda z administratorem było zawiadamianie nabywców o istnieniu takiej umowy i płacenie powodowi przez właścicieli opłat za zarządzanie nieruchomością. Nie była to umowa o zarząd (w znaczeniu funkcjonalnym – w rozumieniu przepisu art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali) określona przez właścicieli lokali, a tylko przez jednego z nich i zawarta przez jednego z nich. Doprowadzenie przez właścicieli lokali do powołania zarządu stosownie do treści art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali było więc działaniem prawidłowym, zgodnym z przepisami ustawy o własności lokali. Sąd pierwszej instancji podzielił utrwalony w orzecznictwie pogląd (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia

14 stycznia 2004 roku w sprawie I CK 108/03, publ. LEX nr 508810), iż „zarząd - jak wynika z art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali - kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. W cyt. przepisie jest mowa o zarządzie w znaczeniu podmiotowym, bowiem chodzi w nich o organ wspólnoty mieszkaniowej, która - jak wynika z art. 6 zd. drugie ustawy o własności lokali - może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Zarząd, który jest wybierany w trybie art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali nie jest podmiotem odrębnym od wspólnoty, lecz organem wchodzącym w skład jej struktury organizacyjnej, a działanie tego zarządu jest w istocie działaniem samej wspólnoty”. Taki zarząd nie był wybrany wcześniej, a jego brak stanowił o braku reprezentacji Wspólnoty Mieszkaniowej na zewnątrz, ale i w stosunkach między właścicielami. Prawo reprezentowania i właścicieli i Wspólnoty samowolnie przyjął na siebie powód. Co więcej – z treści umowy zawartej pomiędzy powodem a spółką administrującą wynikało, że na żądanie powoda spółka ta deleguje pracownika, który bez jakiegokolwiek uprawnienia będzie wykonywał obowiązki zarządu powstałej z dniem 30 grudnia 2010 roku Wspólnoty Mieszkaniowej.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji nawet jeśli właściciele tolerowali sprzeczne z prawem działania powoda i kontrahenta powoda z umowy o zarządzanie nieruchomością, nie oznacza to, że powinni taki stan tolerować na zawsze. Powód jako jeden z właścicieli pobierał opłaty za zarządzanie nieruchomością i nie rozliczał się z ich rozdysponowania. Nie doprowadził do zwołania choć jednego zebrania właścicieli, a jest większością właścicieli. Właściciele reprezentujący co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej zwołali zebranie właścicieli, określili porządek obrad, a następnie skutecznie zażądali głosowania nad uchwałami wyraźnie wskazanymi przedmiotowo według zasady jeden właściciel jeden głos w myśl art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali. Sąd pierwszej instancji podzielił pogląd prezentowany w orzecznictwie, że w sytuacji, w której spełnione są przesłanki z art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali, zasada, według której na właściciela przypada jeden głos, obowiązuje bez potrzeby podejmowania w tym celu specjalnej uchwały (tak wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 marca 2013 roku, sygn. akt I ACA 1038/12, LEX nr 1294852). Wprawdzie głosowanie tym sposobem stanowi odstępstwo od zasady, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, to jednak powyższe uregulowanie wynika z jednoznacznej woli ustawodawcy, aby w przypadku dominacji jednego tylko właściciela posiadającego większość udziałów w nieruchomości wspólnej, zapewnić realny wpływ na zarządzanie nieruchomością również określonej mniejszości pozostałych właścicieli.

Zarzut powoda o braku pełnomocnictwa dla reprezentujących dwóch właścicieli pełnomocników Sąd pierwszej instancji uznał za chybiony. B. B. miała prawidłowe pełnomocnictwo właściciela M. P., a organem osoby prawnej (...) Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością w W., był w dniu zgłoszenia żądania oraz podjęcia uchwał (6 sierpnia i 31 sierpnia 2013 roku) jej prezes R. K. (1) . Wynika to z pełnego odpisu z KRS dotyczącego właściciela, a powód nie przedstawił dowodu przeciwnego. Złożony przez powoda odpis z KRS dotyczący tego właściciela według stanu na dzień 11 października 2013 roku obejmuje zmianę dokonaną w dniu 16 września 2013 roku, a więc po głosowaniu. Obecnie – w dacie orzekania – R. K. (1) jest prokurentem właściciela lokalu. Żądający głosowania według zasady jeden właściciel jeden głos i jednocześnie tak głosujący za uchwałami, mieli udział 22,15% udziałów w nieruchomości wspólnej, a zatem więcej niż 1/5. Głosowanie w sprawie uchwał nie było więc sprzeczne z prawem.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut powoda dotyczący niewłaściwego zawiadomienia powoda o zebraniu pozbawiony był podstaw. Powód złożył odpis z KRS według stanu na dzień 10 kwietnia 2013 roku, z którego wynika, że jego siedziba mieściła się w W.. Siedziba powoda zmieniała się, co wynika z innego odpisu KRS według stanu na 18 kwietnia 2011 roku. Jednocześnie z aktualnego odpisu KRS powoda na dzień 21 lutego 2014 roku wynika, że siedziba powoda to miejsce doręczenia zawiadomienia o zebraniu, a więc R. ul. (...). Powód nie złożył żadnego dowodu, z którego wynikałaby wadliwość zawiadomienia powoda o zebraniu w dniu 12 sierpnia 2013 roku na adres siedziby wskazany w KRS, a przede wszystkim, że wadliwość ta miała wpływ na wynik głosowania.

Bez znaczenia dla zgodności uchwały numer (...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną (od 1 września 2013 roku miesięczna stawka na koszty zarządzania wynosi 2,64 zł/m² powierzchni użytkowej lokali i pomieszczeń przynależnych) Sąd Okręgowy uznał istnienie pomiędzy właścicielami

lokali a powodem ustnej umowy, przedmiotem której było zorganizowanie przez powoda zarządu nieruchomością wspólną. Powód nie mógł bowiem skutecznie, zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, zawierać umów o zarząd na rzecz innych właścicieli czy na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. Sąd Okręgowy podzielił stanowisko pozwanej, że powód nie miał umocowania do zawarcia takiej umowy jako Zarząd Wspólnoty i powierzenia administrowania nieruchomością wspólną firmom (...) Spółka z o.o., a później (...) spółka cywilna, która miała administrować nieruchomością przy ul. (...) w R.. Zawarte przez powoda umowy mogą mieć zastosowanie wyłącznie do nieruchomości będących własnością powoda, nie rodzą żadnych skutków dla Wspólnoty Mieszkaniowej. Ponadto umowa ze spółką (...) obejmuje również zarządzanie wspólną nieruchomością, którego to zakresu powód nie mógł oznaczyć w umowie, gdyż przekracza czynności zwykłego zarządu – jak choćby co do wynagrodzenia zarządcy – art. 22 ust. 3 pkt 1 ustawy o własności lokali. W tej sytuacji właściciele dążyli do zmiany wadliwej praktyki stosowanej przez powoda na zgodną z przepisami ustawy o własności lokali.

Za niezrozumiały Sąd pierwszej instancji uznał zarzut powoda co do szkodliwości dla powoda oraz pozostałych właścicieli konieczności ponoszenia zaliczek na koszty zarządu zarówno do powoda jak i do nowo wybranego zarządcy. Powód jest tylko jednym z właścicieli, nie ma żadnych uprawnień do pobierania zaliczek na koszty zarządu. Ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu to czynność pozostawiona wszystkim właścicielom przez przepis art. 22 ust. 3 pkt 3 ustawy o własności lokali, jako czynność przekraczająca zwykły zarząd nieruchomością wspólną. Ponadto właściciele ustalili wysokość zaliczek na poziomie niższym, niż zostały bezprawnie ustalone przez zarządcę w dniu 7 sierpnia 2013 roku.

W ocenie Sądu pierwszej instancji uchwała Nr (...) nie jest sprzeczna z prawem. Ustanowienie pełnomocników do zawarcia umowy o administrowanie miało na celu wzmocnienie kontroli właścicieli w ramach przepisu art. 27 ustawy o własności lokali nad działaniami Wspólnoty. Nie ma przeszkód prawnych aby właściciele umocowani przez Wspólnotę zawierali tego rodzaju umowy, choć w praktyce wystarczy zawarcie umowy przez zarząd. Właściciele mogą bowiem podjąć każdą uchwałę, która dotyczy spraw wspólnoty oraz nie jest sprzeczna z porządkiem prawnym i zasadami współżycia społecznego. Powód nie dowiódł, że uchwała Nr (...) jest sprzeczna z prawem lub, że narusza interesy jego jako właściciela. Wprawdzie G. L. jest prezesem (...) spółki z o.o. i członkiem jednoosobowego zarządu pozwanej, jednakże nie oznacza to zakazu udzielenia przez właścicieli pełnomocnictwa członkom wspólnoty do zawarcia umowy ze spółką (...). Nie jest to tożsama sytuacja prawna z zawarciem przez powoda umowy z wybranym przez niego zarządcą-administratorem. Powód nie był zarządcą pozwanej, nie miał też pełnomocnictwa udzielonego przez właścicieli do zawarcia takiej umowy, nie może więc oczekiwać, że Sąd uzna udzielenie takiego pełnomocnictwa za konkludentną czynność prawną.

Zdaniem Sądu Okręgowego powód prowadził sprawy Wspólnoty Mieszkaniowej samowolnie i niestaranie, w sposób naruszający interesy właścicieli. Doszło do zniszczenia zieleni na nieruchomości wspólnej, kradzieży i dewastacji urządzeń kotłowni. Konieczne jest poniesienie przez właścicieli kosztów napraw dewastacji i zniszczeń, a także zapewnienie bezpiecznego korzystania z nieruchomości wspólnej. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków: W. K., J. C., B. B., A. M. i A. D.. Świadkowie nie byli zainteresowani płaceniem nieuzasadnionych kosztów zarządu nieruchomością, w tym funduszu remontowego, gdyż poza A. D. są właścicielami lokali. Fakt, że są to segmenty posadowione szeregowo, a nie lokale w budynku wielomieszkaniowym nie ma aż takiego znaczenia, w szczególności wobec pobierania przez powoda od właścicieli wyższych opłat za koszty zarządu niż uchwalone uchwałą Nr (...) i bez rozliczania z właścicielami i bez prowadzenia ksiąg rachunkowych jak określonych uchwałą Nr (...). Zarządzanie nieruchomością wspólną zabudowaną budynkami szeregowo usytuowanymi na dużej powierzchni nieruchomości wspólnej może być połączone z wyższymi kosztami niż w budynkach wielomieszkaniowych. Może to dotyczyć sprzątnięcia, odśnieżania, dbania o zieleń, oświetlenie, czy ochronę oraz komunikację w częściach wspólnych.

Sąd Okręgowy podkreślił, iż wspólnota mieszkaniowa wyraża swoje stanowisko w sprawach jej dotyczących przez podejmowanie uchwał w trybie określonym w art. 23 ust. 1. ustawy o własności lokali. W myśl art. 25 tej ustawy każdy właściciel lokalu, nawet ten, który głosował za uchwałą może zaskarżyć ją do sądu z powodu niezgodności z przepisami prawa lub z umową dotyczącą zarządu nieruchomością wspólną, albo jeśli narusza zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób narusza jego interesy. Niezgodność z przepisami prawa – to przede wszystkim niezgodność z

przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma zastosowanie do odrębnej własności lokali. Katalog podstaw zaskarżenia uchwał właścicieli lokali nie jest zamknięty. Niezgodność z przepisami prawa to także sprzeczność uchwały z przepisami niższego rzędu. Przepis art. 25 ust. 1 in fine mówi także o każdym innym sposobie naruszenia interesów właściciela lokalu. Przepis ten nie określa uprawnień właściciela lokalu jako uprawnień do żądania uchylenia uchwały, jednak w razie spełnienia określonych w nim przesłanek w grę wchodzić będzie taka sama sankcja wadliwej czynności prawnej jak w podobnych przepisach prawa spółdzielczego uprawniającej sąd do uchylenia uchwały.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji powód nie dowiódł niezgodności zaskarżonych uchwał z przepisami prawa, ani naruszenia przez uchwały zasady prawidłowego zarządzania lub w inny sposób naruszenia jego interesów. Powód wprawdzie nie sformułował zarzutu ewentualnego ustalenia nieistnienia uchwał, ale gdyby uznać, że zgłoszenie do protokołu przed zamknięciem rozprawy takiego ewentualnego żądania nastąpiło zgodnie z art. 193 § 3 k.p.c. i nie narusza przepisu art. 193 § 2⁽¹⁾ k.p.c. Sąd uznał, że powód nie ma interesu prawnego w ustaleniu nieistnienia skarżonych uchwał. Uchwały głosowane na zebraniu w dniu 31 sierpnia 2013 roku były podjęte prawidłowo i są istniejące. Roszczenie powoda zgłoszone jako ewentualne dowodzi, że powód nie wie czy uchwały istnieją, czy nie, a przynajmniej pewności co do nieistnienia uchwał nie ma, domagając się ewentualnego ich uchylenia. Tymczasem nieistnienie uchwał bądź ich nieważność może wynikać z zupełnie odmiennych stanów faktycznych, czego już powód nie dostrzega pozostawiając Sądowi wybór pomiędzy jego roszczeniami. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 lutego 2006 roku w sprawie I CK 336/05, publ. LEX nr 424423 podsumował dotychczasowy dorobek orzecznictwa i wyjaśnił, że „przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów”. Nie budzi wątpliwości, że z ustaleń dokonanych przez Sąd wynika podjęcie uchwał przez właścicieli wymaganą większością głosów. Właściciele, których udziały były większe niż 1/5 skutecznie, bo zgodnie z przepisem art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali zażądali głosowania konkretnych uchwał według zasady jeden właściciel jeden głos, a następnie głosowali większością, bo na (...)właścicieli (...)głosowało za uchwałami.

Mając na uwadze powyższe względy Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne, o kosztach procesu orzekając na zasadzie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c., a co do wysokości stosując § 11 pkt 1 ppkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.) wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Powyższy wyrok Sądu Okręgowego w całości zaskarżył apelacją powód (...) Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością w W., zarzucając:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali i art. 38 k.c. w zw. z art. 33¹ § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie, co doprowadziło do przyjęcia, że uchwała właścicieli lokali nr (...) w przedmiocie ustalenia pełnomocników do podpisania umowy o administrowanie nieruchomością wspólną nie jest sprzeczna z prawem, w konsekwencji czego doszło do oddalenia powództwa w tym zakresie;

2) naruszenie przepisów prawa procesowego, a mianowicie 233 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c. oraz 217 § 3 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków o przeprowadzenie dowodów z zeznań świadków: R. G., H. C., A. L., D. K. zgłoszonych na okoliczność istnienia pomiędzy właścicielami a Powodem ustnej umowy organizacji zarządu i jej wykonywania, jako pozostających bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy oraz pominięcie dowodu z zeznań świadka D. J. zgłoszonego na okoliczność przedstawienia na zebraniu właścicieli uzasadnienia merytorycznego podejmowanych uchwał - przebiegu głosowania, momentu złożenia oświadczenia o żądaniu głosowania według zasady jeden właściciel jeden głos, z uwagi na dostateczne wyjaśnienie tych okoliczności innymi przeprowadzonymi dowodami, co doprowadziło do oparcia wyroku jedynie na części zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz nieuwzględnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wskazując na powyższe apelujący wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uchylenie w całości uchwał nr nr (...), nr (...), nr (...) i nr (...), podjętych na zebraniu właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w R. w dniu 31 sierpnia 2013 roku oraz o zasądzenie od Pozwanej na rzecz Powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji oraz pozostawienia temu Sądowi rozstrzygnięcia co do kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, albowiem zarówno ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, jak i dokonana przez ten Sąd ocena prawna tych ustaleń, są prawidłowe. Sąd Apelacyjny w pełni je podziela i przyjmuje za własne.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił stan faktyczny w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. Apelujący w istocie ustaleń tych nie zanegował, gdyż zarzut podniesiony w apelacji w rzeczywistości zmierza do zakwestionowania ocen Sądu pierwszej instancji poczynionych w zakresie spełnienia przesłanek uchylenia uchwały określonych w art. 25 ust. 1 u.w.l.

W pełni podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego dotyczące przesłanek żądania uchylenia uchwały zapisanych w art. 25 ust. 1 u.w.l. Rozważania te nie wymagają szerszego powtórzenia, zwłaszcza że powód w apelacji odnosi się jedynie do niektórych kwestii poprzednio podnoszonych w uzasadnieniu swego stanowiska.

Słusznie wskazał Sąd Okręgowy, że zarzuty stawiane uchwałom mogą dotyczyć kwestii merytorycznych, a więc jej treści, oraz proceduralnych, czyli warunków jej podjęcia. Słusznie zwrócono uwagę, iż zarzuty tej drugiej kategorii mogą mieć znaczenie jedynie w przypadku wykazania z dostatecznie dużym prawdopodobieństwem, iż zaistniałe uchybienia mogły mieć wpływ na samo podjęcie uchwały, względnie jej ostatecznych kształt.

Zaskarżone uchwały zostały podjęte na zebraniu Wspólnoty i mieściły się w granicach jego porządku obrad podanego do wiadomości właścicieli lokali. Pozostawało poza sporem, iż powód dysponował udziałem w nieruchomości wspólnej przekraczającym połowę, a członkowie Wspólnoty posiadający łącznie udział przekraczający 1/5 zażądali liczenia głosów według zasady 1 właściciel – 1 głos. Obligowało to do zastosowania właśnie takiej metody określania wyniku głosowania. Jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy na powoda przypadał w tych warunkach tylko jeden głos, niezależnie od liczby lokali jeszcze nie wyodrębnionych, które stanowiły wówczas jego własność. W rezultacie znaczenie udziału przedstawiciela powoda w zebraniu było relatywnie mniejsze, a biorąc pod uwagę niewątpliwą determinację członków Wspólnoty do uregulowania jej podstawowych spraw objętych spornymi uchwałami; udział ten przypuszczalnie nie mógł wpłynąć na nieprzyjęcie tych uchwał. Ocena ta ma jednak znaczenie tylko pomocnicze, skoro nie sposób zakwestionować, iż powód został prawidłowo powiadomiony o zebraniu. Zawiadomienie przesłane drogą pocztową zostało doręczone pracownikowi tego podmiotu wykonującemu swoje czynności pod adresem wskazanym w Krajowym Rejestrze Sądowym jako adres siedziby Spółki. Nie może budzić wątpliwości, iż upoważnienie do odbioru korespondencji kierowanej do danego podmiotu nie musi mieć formy pisemnej i nie musi być wypowiedziane wprost, a wystarczy oświadczenie konkludentne. Niewątpliwie powierzenie pracownikowi stanowiska w pomieszczeniu, do którego dotarł doręczyciel w ramach swych zwykłych działań oraz powierzeniu temu pracownikowi obowiązków związanych z odbiorem korespondencji, a zwłaszcza pieczęci firmowej w celu poświadczania takiego odbioru, świadczy o tym, że wolą powoda było, by pracownik ten przyjmował pisma do niego kierowane. Można tu więc mówić o domniemaniu faktycznym. Kwestionując prawidłowość doręczenia powód nie zaproponował jakichkolwiek środków dowodowych, które zmierzałyby do wykazania, iż przesyłkę odebrała osoba do tego nieuprawniona, działająca poza granicami swoich obowiązków pracowniczych, a zwłaszcza by przesyłki tej nie przekazała swoim zwierzchnikom, w szczególności osobom uprawnionym do działania w imieniu powoda. W rezultacie należało uznać, iż powód był prawidłowo poinformowany o zebraniu członków Wspólnoty w dniu 31 sierpnia 2013 roku i znał jego porządek, gdyż umożliwiono mu zapoznanie się ze stosownym zawiadomieniem. Brak udziału w tym zebraniu wynikał jedynie z jego woli.

Słusznie Sąd pierwszej instancji zauważył, że pierwsze z umów wyodrębniających i przenoszących własność lokali w przedmiotowej nieruchomości nie kształtowały modelu zarządu w sposób odbiegający od modelu zasadniczego opisanego w ustawie o własności lokali. Nie zawarto w umowie postanowień o powierzeniu zarządu określonej podmiotowi (art. 18 ust. 1 u.w.l.), które byłyby skuteczne wobec kolejnego nabywcy (ust. 2). W rezultacie postanowienia umów zawieranych przez powoda, który nabył pozostałą część nieruchomości już po wyodrębnieniu pierwszych lokali, nie mogły mieć takiego znaczenia, gdyż nie wiązały dotychczasowych członków Wspólnoty. Nie przyjęto również uchwały o zmianie sposobu zarządu. Zarząd winien być zatem sprawowany według modelu zasadniczego dla wspólnoty liczącej ponad 7 lokali (art. 18 ust. 3, 19 i 20 u.w.l.), a więc przez organ wspólnoty powoływany uchwałą zebrania jej członków.

Przyjęcie zatem uchwały oznaczonej numerem (...) nie pozostawało w sprzeczności z przepisami prawa. Nie realizowało również żadnej innej przesłanki uchylenia uchwały – nie była ona sprzeczna z umową właścicieli lokali, gdyż jej istnienia nie wykazano, z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, skoro jej podjęcie dopiero umożliwiało to zarządzanie i nie naruszała interesu powoda.

Słusznie uznał Sąd pierwszej instancji, iż chybiona była teza powoda, że dla oceny prawidłowości uchwały miało znaczenie przekazywanie mu przez właścicieli lokali środków na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Takiemu zachowaniu, nawet gdyby miało miejsce, nie można przypisać znaczenia umowy kształtującej sposób zarządu nieruchomością wspólną, już choćby dlatego, że wymagana dla niej jest forma aktu notarialnego (art. 18 ust. 1 u.w.l.).

Powód nie udowodnił również aby wybór zarządu, w tym konkretnej osoby do jego składu, pozostawał w sprzeczności z jego interesem. Należy przy tym zaznaczyć, iż może tu chodzić jedynie o interes podlegający prawnej ochronie, a nie związany z utrzymywaniem stanu nie odpowiadającego wymaganiom prawa, które w tym przypadku zobowiązują przecież wspólnotę mieszkaniową do wyboru zarządu (art. 20 ust. 1 u.w.l.). Nie można było zatem uwzględnić rzeczywistego interesu powoda, który wyrażał się w utrzymaniu status quo, dalszym nieistnieniu zarządu Wspólnoty jako organu oraz administrowaniu nieruchomością według swego uznania. Uogólniając te uwagi można stwierdzić, że nie chodzi zatem w art. 25 ust. 1 u.w.l. o jakikolwiek interes skarżącego pojmowany ściśle subiektywnie. W każdym przypadku trzeba bowiem brać pod uwagę, że funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej musi godzić różne interesy różnych jej członków. Prawie każda uchwała będzie dla części z nich mniej a dla części bardziej korzystna niż stan dotychczasowy, co nie stanowi jeszcze o naruszeniu interesu i możliwości jej uchylenia.

Druga z kwestionowanych uchwał (nr (...)) określała wysokość zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Jak wskazano wysokość tej zaliczki była niższa, niż wysokość zaliczki pobieranej dotychczas nieprawnie przez powoda. Takie ukształtowanie zaliczki nie pozostaje w żaden sposób w sprzeczności z prawem.

W realiach niniejszej sprawy nie można również twierdzić, iż przedmiotowa uchwała była sprzeczna z umową właścicieli lokali. Powód podnosił, iż członkowie Wspólnoty uiszczali świadczenia na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej na jego rzecz. Nie można jednak pominąć, iż w świetle przepisów prawa powód nie był uprawniony ani zobligowany do zarządu nieruchomością wspólną. W rezultacie nie powinien również przyjmować świadczeń mających status wspomnianych zaliczek, gdyż właściwym beneficjentem była tutaj sama Wspólnota. W rezultacie potencjalna umowa między członkiem Wspólnoty a powodem dotycząca uiszczania zaliczek na rzecz powoda nie odpowiadała prawu. Nie można również uznać, że odstępianie od tej wadliwej praktyki stanowiło naruszenie prawnie chronionego interesu powoda, które uzasadniałoby uchylenie uchwały. Nie przesądza o istnieniu takiego interesu związanie powoda umowami z podmiotami dotychczas administrowanymi nieruchomością. Nie można nie zauważyć, że nastąpiło to wbrew ustawowym rozwiązaniom dotyczącym funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, gdyż w istocie powód samowolnie przyjął model odpowiadający funkcjonalnie zarządowi powierzonemu. Wbrew zaś stanowisku zawartemu w apelacji, istotą kwestionowanych uchwał nie była zmiana zasad administrowania nieruchomością, lecz doprowadzenie do stanu zgodnego z prawem. Trudno więc oczekiwać, by w tym

zakresie miała nastąpić zwłoka do czasu rozwiązania umów powoda z podmiotami trzecimi, co przecież jest czasowo nie do przewidzenia i zależne w istocie od powoda, przy czym okres wypowiedzenia tych umów wynosił 1 miesiąc.

Jeśli chodzi o trzecią z zaskarżonych uchwał (nr (...)) dotyczącą sposobu ewidencjonowania środków uzyskiwanych i wydatkowanych przez Wspólnotę, to pozew w istocie nawet nie precyzuje na czym miałyby polegać jej wadliwość wskazując jedynie, że była ona zbędna przy utrzymaniu dotychczasowego sposobu zarządzania nieruchomością wspólną. W uchwale tej nie sposób dopatrzeć się wadliwości, o których mowa w art. 25 ust. 1 u.w.l.

Ocena prawidłowości uchwały numer (...) dokonana przez Sąd pierwszej instancji musi być uzupełniona kilkoma uwagami, zwłaszcza iż dopuszczalności podjęcia tej uchwały dotyczy zarzut naruszenia prawa materialnego. Sposób działania podmiotu w obrocie prawnym z istoty rzeczy podlega regulacji, która może wyraźnie dopuszczać pewne modyfikacje. W przypadku wspólnot mieszkaniowych przyjętym rozwiązaniem jest działanie za wspólnotę zarządu (art. 21 ust. 1 u.w.l.), pomijając rozwiązanie szczególne w postaci powierzenia zarządu (w sensie funkcjonalnym, a nie organizacyjnym) określonego podmiotowi. Może za wspólnotę działać pełnomocnik jeżeli zostanie właściwie ustanowiony. Skoro zaś udzielenie pełnomocnictwa jest oświadczeniem woli, to powinno być ono złożone przez zarząd. Art. 22 ust. 2 u.w.l. przewiduje w przypadku czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu udzielenie uchwałą pełnomocnictwa zarządowi do ich dokonania, co jest zresztą sformułowaniem nieściśłym, gdyż zarząd pozostaje organem wspólnoty, a nie osobnym podmiotem prawa.

W tym kontekście powstaje pytanie czy wspólnota mocą uchwały swych członków może ustanowić pełnomocnika. Rozwiązanie takie jest stosowane w odniesieniu do niektórych innych kategorii podmiotów, przykładowo spółek kapitałowych. Należy podzielić stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 8 października 2015 roku (III CZP 57/15), w którym opowiedziano się za możliwością odniesienia tej konstrukcji do sytuacji wspólnoty mieszkaniowej. Stwierdzono tam, że w sprawie o ustalenie nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej pozwana wspólnota nie może być reprezentowana przez członka jej jednoosobowego zarządu będącego jednocześnie członkiem zarządu osoby prawnej, która zaskarżyła uchwałę – w takim przypadku wspólnotę mieszkaniową reprezentuje pełnomocnik powołany uchwałą właścicieli lokali. Niezależnie od obszernych rozważań teoretycznych Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na niebezpieczeństwa, jakie niesie dla reprezentowanego podmiotu tego rodzaju konflikt interesów. Wobec odesłania w art. 33¹ k.c. do regulacji dotyczącej osób prawnych uznano za dopuszczalne sięgnięcie w drodze analogii do art. 210 § 1 k.s.h. dotyczącego sporów, jak też umów między spółką z ograniczoną odpowiedzialnością a członkiem jej zarządu. Oznacza to, że wspólnota mieszkaniowa w sporze z członkiem zarządu winna być reprezentowana przez pełnomocnika ustanowionego przez jej członków stosowną uchwałą. Podobnie rzecz się ma w przypadku sporu z osobą prawną, której członkiem zarządu jest członek zarządu wspólnoty, jak też umów w analogicznych układach podmiotowych. Powyższe oznacza, że wobec zamiaru zawarcia umowy dotyczącej administrowania nieruchomością wspólną ze spółką, w której zarządzie zasiada jedyny członek zarządu pozwanej Wspólnoty, dopuszczalne – niesprzeczne z prawem – było ustanowienie pełnomocnika w tym celu na mocy stosownej uchwały.

Uchwała ta nie kolidowała również z pozostałymi kryteriami jej oceny określonymi w art. 25 ust. 1 u.w.l. Nie było żadnej umowy właścicieli, która uniemożliwiałaby jej skuteczne podjęcie, a nawet osiągnięcie założonego nią celu w postaci zawarcia umowy o administrowanie nieruchomością wspólną. Przyjęcie uchwały, ani też podpisanie takiej umowy nie koliduje w żaden sposób z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, ani też nie godzi w interes powoda ujmowany przez pryzmat prawidłowego gospodarowania należącymi do niego lokalami.

Z powyższych przyczyn należało uznać zarzut naruszenia prawa materialnego za całkowicie niezasadny.

Odnosząc się natomiast do zarzutu naruszenia prawa procesowego poprzez oddalenie wniosku wniosków powoda o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków R. G., H. C., A. L., D. K. zgłoszonych na okoliczność istnienia pomiędzy właścicielami a powodem ustnej umowy organizacji zarządu i jej wykonywania, należy podzielić stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż przeprowadzenie tego dowodu byłoby bezprzedmiotowe. Zgodnie bowiem z przepisem art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Wbrew twierdzeniu

powoda istnienie, a nawet wykonywanie ustnego porozumienia w zakresie zarządzania nieruchomością wspólną, nie stało na przeszkodzie podjęciu w dniu 31 sierpnia 2013 r. uchwały właścicieli lokali w sprawie powołania zarządu. Takie ustne porozumienie nie mogło być bowiem uznane za prawnie wiążące – wobec nie dochowania trybu ustanowienia zarządu określonego w art. 18 bądź art. 20 u.w.l. Oddalenie przedmiotowych wniosków dowodowych nie spowodowało zatem pozbawienia powoda możliwości wykazania istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności, bowiem w rzeczywistości okoliczności te były pozbawione znaczenia prawnego. Ponadto istnieniu takiej nieprawidłowej praktyki strona pozwana nie zaprzeczała. Dlatego też nie doszło również do naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisów prawa procesowego.

Mając na uwadze powyższe względy – na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako niezasadną. O kosztach procesu za drugą instancję Sąd Apelacyjny rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 w zw. z 391 § 1 k.p.c. zasądzając na rzecz wygrywającej pozwanej zwrot poniesionych kosztów od powoda. Na koszty te złożyło się uwzględniając liczbę zaskarżonych uchwał wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika obliczone stosownie do wartości przedmiotu zaskarżenia na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 i § 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 roku, poz. 461) znajdującego zastosowanie stosownie do § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1800).