

Sygn. akt I ACa 846/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Żelazowski
Sędziowie:	SSA Mirosława Gołuńska SSO del. Agnieszka Bednarek - Moraś (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Olga Sikorska-Łatacz

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa E. K., M. K. (1), M. G., M. O., B. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "(...)" w K.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 10 marca 2015 roku, sygn. akt I C 305/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od powodów na rzecz pozwanej 135 (sto trzydzieści pięć) złotych

tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Agnieszka Bednarek - Moraś Tomasz Żelazowski Mirosława Gołuńska

Sygn. akt I ACa 846/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 marca 2015 roku Sąd Okręgowy w Koszalinie, sygn. akt I C 305/13 oddalił powództwo (pkt 1.) oraz zasądził od powodów E. K., M. K. (1), M. G., M. O. i B. S. solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 317 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II.). Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach prawnych: Wspólnota Mieszkaniowa „(...)” w K. powstała z mocy prawa, z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu, tj. lokalu nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...) w K.. Powodowie E. K., M. K. (1), M. G., M. O. i B. S. są właścicielami lokali mieszkalnych położonych w K. przy ulicy (...), równocześnie

członkami Wspólnoty Mieszkaniowej „ (...)” w K. przy ulicy (...). W dniu 31 sierpnia 2009 r., odbyło się zebranie ogółu właścicieli pozwanej Wspólnoty, na którym poddano pod głosowanie uchwałę nr (...) w sprawie określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Przedmiotowa uchwała została zaprotokołowana przez notariusza R. C.. Na jej podstawie zarząd nieruchomością wspólną został powierzony osobie prawnej - (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.. Integralną częścią wymienionej uchwały była umowa nr (...), określająca zasady zarządu nieruchomością wspólną pozwanej Wspólnoty. W § 6 ust. 3 umowy postanowiono, że do czasu wybudowania wszystkich sześciu budynków, planowanych w obrębie nieruchomości pozwanej Wspólnoty i uzyskania dla nich pozwolenia na użytkowanie, właściciele podejmować będą uchwały Wspólnoty w taki sposób, że za większość przyjmować się będzie ponad 50% łącznej powierzchni użytkowej nieruchomości lokalowych, znajdujących się w budynkach wybudowanych i oddanych do użytkowania.

W umowie tej określono także, że do czasu wybudowania wszystkich sześciu budynków planowanych w obrębie nieruchomości i uzyskania dla nich pozwolenia na użytkowanie, właściciele partycypować będą w kosztach utrzymania nieruchomości stosownie do powierzchni posiadanych nieruchomości lokalowych, znajdujących się w budynkach wybudowanych i oddanych do użytkowania.

Składową zaliczki stanowiło przy tym wynagrodzenie Zarządcy, które nie mogło być niższe niż 0,55 zł/m² powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią lokali przynależnych. Wynagrodzenie to miało podlegać waloryzacji pod koniec każdego roku, bez konieczności podejmowania uchwał w tym zakresie, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim, ogłoszony przez GUS. Umowa przewidywała także dodatkowe możliwości wynagradzania Zarządcy, w przypadku przeprowadzenia na rzecz Wspólnoty inwestycji pod jego nadzorem (1% wartości inwestycji brutto), pozyskania przez Zarządcę pożytków na rzecz Wspólnoty (15% wartości przychodu brutto), pozyskania przez Zarządcę środków umożliwiających realizację inwestycji (0,4 % przy zwrotnym dofinansowaniu (kredyt, rozłożenie na raty u wykonawcy), 1% przy bezzwrotnym dofinansowaniu (premia termomodernizacyjna, dotacje, subwencje). Od momentu podjęcia wymienionej uchwały i ustalenia tam sposobu liczenia głosów niezbędnych do podjęcia uchwały, zebranie ogółu właścicieli lokali, w kolejnych latach, podejmowało uchwały większością głosów liczoną według powierzchni użytkowej wybudowanych i oddanych do użytkowania lokali. Jedno z zebrań Wspólnoty zostało zwołane na 21 maja 2013r. Była to kontynuacja zebrania rocznego. W toku tego zebrania głosowano między innymi nad uchwałą w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczego na rok 2013 oraz ustalenia zaliczki miesięcznej na pokrycie kosztów bieżącej eksploatacji, uchwałą właścicieli hali garażowej przy ulicy (...) w sprawie ustalenia zaliczki na pokrycie kosztów zarządzania halą, uchwałą w sprawie przyjęcia planu remontów i modernizacji na rok 2013 i lata następne oraz ustalenia zaliczki miesięcznej na fundusz remontowy. Pod głosowanie poddana została również uchwała w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty (nr (...)). Jako kandydatów na członków Zarządu zgłoszono wówczas M. G., A. G. (1), B. S., M. O., M. T.. Uchwała w toku zebrania nie została podjęta. Za jej przyjęciem głosowali właściciele posiadający 115327/1049027 udziałów. Głos przeciw oddali właściciele dysponujący udziałami w wysokości 16959. Zdecydowano o dalszym głosowaniu w drodze indywidualnego zbierania głosów. Głosowania tego nie przeprowadzono do terminu kolejnego zebrania. 10 czerwca 2013 r. w budynku Szkoły Podstawowej nr (...) przy ul. (...) w K., odbyło się zebranie właścicieli tworzących Wspólnotę Mieszkaniową „(...)” w K..

Zebranie otworzył J. W.. Następnie przekazał głos M. K. (2), prezesowi (...) Spółka z o.o. w P., który poinformował zebranych, że tematem zebrania będzie zmiana sposobu zarządzania. W dalszej części zebrania dokonano wyboru przewodniczącego, którym ostatecznie został radca prawny M. F., zgłoszony przez Ł. B..

W związku z zapowiedzią przystąpienia do głosowania, głos zabrał J. W., który zwrócił przewodniczącemu zebrania uwagę na okoliczność, że w pozwanej Wspólnotcie, na podstawie zawartej umowy, obowiązuje zasada głosowania, według wielkości powierzchni użytkowej lokali. Przewodniczący zebrania wytłumaczył zebranych, że tak określony sposób głosowania, jest niezgodny z ustawą o własności lokali. W związku z tym zaproponował wprowadzenie do porządku obrad głosowanie nad uchwałą nr (...) w sprawie przyjęcia na zebraniu głosowania udziałami.

Na zebraniu tym obecny był notariusz R. C.. W obecności notariusza podjęte zostały i zaprotokołowane aktem notarialnym uchwały nr:

- (...) w sprawie głosowania na zebraniu udziałami;
- (...) w sprawie zmiany sposobu zarządzania nieruchomością wspólną, zgodnie z ustawą o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (Dz. U. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami);
- (...) w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, zgodnie z art. 20 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (Dz.U. nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami).

Na mocy uchwały (...) zmieniono sposób zarządu nieruchomością wspólną, w ten sposób, że zarząd nieruchomością wspólną wykonywany będzie przez Zarząd wybrany przez właścicieli lokali w trybie art. 20 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. Za przedmiotową uchwałą oddano głosy reprezentujące łącznie 6555/10000 udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciwko uchwale oddano głosy reprezentujące 240/10000 udziałów, głosów wstrzymujących się nie było.

Na mocy uchwały nr (...) wybrano Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach: M. T., A. G. (2), Ł. B., J. K. (1). Za uchwałą oddano głosy reprezentujące łącznie 6530/10000 udziałów w nieruchomości wspólnej. Przeciwko głosowali właściciele dysponujący udziałem w wysokości 240/10000, głosów wstrzymujących się nie było. W trakcie zebrania nie został zgłoszony wniosek, aby głosowanie odbywało się według zasad jeden właściciel - jeden głos. Dyskutowana była natomiast wielkość udziału przysługująca deweloperowi. Przewodniczący zebrania poinformował, że udział ten faktycznie wynosi 4966/10000.

W księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości pozwanej Wspólnoty na dzień 10 czerwca 2013 r. ujawniony był udział jednego ze współwłaścicieli w nieruchomości przekraczający 1/2. Dotyczyło to udziału małżonków K., który wpisany był w wielkości 5069/10000. Faktyczny udział w nieruchomości wymienionych osób, na dzień 10 czerwca 2013r., wynosił 4966/ 10000. Zmiana wynikała z zawartych wcześniej umów sprzedaży. W dniu 28 lutego 2013 r. J. i Z. małżonkowie K. zawarli z G. W. umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę jego sprzedaży, przenosząc jednocześnie na rzecz nabywcy udział w wysokości 26/10000. W dniu 20 maja 2011 r. zawarli kolejną umowę, z G. i K. małżonkami Ł., wyzbywając się tym razem udziału wynoszącego 17/10000. Kolejne wyzbycie udziałów, w wysokości 17/10000, wynikało z umowy zawartej przez małżonków K. z L. S.. Pismem z 23 lipca 2013 r. pozwana Wspólnota wypowiedziała (...) Spółka z o.o. w P. zawartą 25 czerwca 2013 r. umowę o administrowanie nieruchomością wspólną. Jednocześnie pozwana wypowiedziała umowę o świadczenie usług pogotowia technicznego.

Następnie, na podstawie umowy z dnia 17 października 2013 r., administrowanie nieruchomością pozwanej Wspólnoty zostało powierzone firmie (...) w K.. Wynagrodzenie miesięczne za administrowanie nieruchomością zostało określone w umowie w stawce 0,43 zł/m² tj. przy uwzględnieniu powierzchni 10.490,28 m² co daje stawkę miesięczną w kwocie 4.510,82 zł. W umowie zastrzeżone zostało jednocześnie, że wraz z oddaniem do użytkowania budynku przy ul. (...) wraz z halą garażową stawka wynagrodzenia miesięcznego dla administratora będzie wynosiła 0,40 zł, a po oddaniu budynku przy ulicy (...) wraz z halą garażową przedmiotowe wynagrodzenie zostanie obniżone do kwoty 0,39 zł/m². Usługi w zakresie dozoru technicznego na nieruchomości Wspólnoty zostały przez nowego zarządcę powierzone (...) Spółka Jawna w K..

W trakcie funkcjonowania nowo powołanego Zarządu została poddana pod głosowanie i przyjęta uchwała nr (...) w sprawie udzielenia Zarządowi zgody oraz pełnomocnictwa do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w postaci zawarcia ugody z J. K. (2), w sprawie zawisłej przed Sądem Okręgowym w Koszalinie, pod sygnatura I C 540/12. Za przyjęciem uchwały głos oddali właściciele dysponujący 51,1% udziałów. Nie było głosów przeciw, ani wstrzymujących. Głosowanie nad uchwałą odbywało się w drodze indywidualnego zbierania głosów. Uchwała nie została przedstawiona do głosowania między innymi powodowi B. S.. Został on pisemnie powiadomiony o jej przyjęciu. Powód nie zaskarżył przedmiotowej uchwały. W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd wskazał, iż powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty, stąd służy im prawo do zaskarżania uchwał Wspólnoty, jeśli nie są z nich zadowoleni. Zachowali również 6-tygodniowy termin do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały. Na wstępie Sąd wskazał, że z załączonych do sprawy dokumentów wynika, że nieprecyzyjne jest oznaczenie podjętych uchwał na zebraniu w dniu 10 czerwca 2013 r., a dotyczących zmiany sposobu zarządzania nieruchomością wspólną i wyboru członków zarządu Wspólnoty. Raz określa się je nr (...) i (...), a innym razem (...) i (...). Ostatecznie Sąd przyjął, że będzie stosował numerację zawartą w protokole z zebrania Wspólnoty (k. 132-134) oraz protokołu znajdującego się na k. 143-145, przyjmując za powodami, że powództwo dotyczy uchylenia uchwał nr (...), (...) i (...).

Sąd stwierdził, iż badając zasadność podjętych uchwał, powinien wziąć pod uwagę ich celowość, rzetelność i gospodarność, pamiętając o nadrzędnej zasadzie, jaką jest prawo do decydowania o losie wspólnoty przez większą ilość właścicieli lokali, którzy w ten sposób wyrażają swoją wolę w zakresie każdego wspólnego przedsięwzięcia lub wypowiadają się w zakresie indywidualnych potrzeb jej członków. Odnosząc powyższe rozważania do przedmiotowej sprawy, Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżone uchwały, nie naruszają prawa i jako takie nie dają podstaw do wyeliminowania ich z obrotu.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe, w oparciu o niekwestionowane dokumenty oraz zeznanie przedstawiciela strony pozwanej - członka zarządu Ł. B., wykazało w ocenie Sądu bezzasadność roszczenia zgłoszonego w pozwie. Sąd dał wiarę tym dowodom jako spójnym, logicznym i wyjaśniającym istotę sporu w sposób nie budzący wątpliwości. Powodowie nie przedstawili zaś żadnych dowodów przeciwnych, z których wynikałoby, że zaskarżone uchwały należy wyeliminować z obrotu. Nie zmieniły oceny Sądu w szczególności okoliczności wskazane w zeznaniach świadka A. P. oraz zeznaniach powodów B. S. i M. G.. Sąd uznał, iż bez znaczenia dla oceny zgłoszonego roszczenia okazały się przy tym zeznania świadka J. K. (3). Świadek ten miał zeznawać na okoliczność przebiegu zebrania właścicieli w dniu 10 czerwca 2013 r. oraz poinformowania przez przewodniczącego o wielkości udziałów przysługujących w nieruchomości wspólnej dotychczasowemu właścicielowi większościowemu, tymczasem zasłaniał się on niepamięcią, nie miał wiedzy co do tego, jakie uchwały zostały podjęte w trakcie zebrania i w konsekwencji, które zostały zaskarżone. Sąd podkreślił przy tym, że okoliczności faktyczne sprawy w istocie pozostawały poza sporem, przebieg zebrania potwierdzony został natomiast protokołem sporządzonym przez notariusza, a także protokołem sporządzonym przez protokolanta zebrania A. P., na potrzeby Wspólnoty. Spór koncentrował się natomiast, w pierwszej kolejności, wokół kwestii proceduralnej tj. oceny prawnej dopuszczalności określenia sposobu liczenia głosów przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał. Sąd badał również merytoryczne zarzuty podnoszone przez powodów na uzasadnienie ich żądania uchylenia zaskarżonych uchwał, sprowadzające się do wskazywania na nieprawidłowości w działaniach nowo wybranego Zarządu. W pierwszej kolejności Sąd odniósł się zatem do podstawowego zarzutu strony powodowej, zgodnie z którym zaskarżone uchwały zostały podjęte z naruszeniem obowiązującego we Wspólnocie prawa, w szczególności w zakresie sposobu głosowania, która odeszła od prawa ustawowego i wprowadziła tak zwany umowny zarząd, oparty na art. 18 ustawy o własności lokali, a jednocześnie głosowanie przy uwzględnieniu większości, obliczanej według innego sposobu, a mianowicie według powierzchni użytkowej wybudowanych i oddanych do użytkowania lokali.

Sąd zważył, że jakkolwiek kwestia sposobu zarządu nie sprowadza się w ramach art. 18 u.w.l. jedynie do reprezentacji wspólnoty, ale także do kwestii podejmowania szeregu działań faktycznych związanych z administrowaniem częściami wspólnymi oraz z funkcjonowaniem samej wspólnoty, niemniej jednak, sposobu zarządu, w tym znaczeniu, nie stanowi sposób liczenia głosów współwłaścicieli i do tej kwestii art. 18 u.w.l. w ogóle nie ma zastosowania. Zdaniem Sądu sam fakt, iż normujący tę kwestię art. 23 u.w.l. został umieszczony przez ustawodawcę w rozdziale 4 ustawy zatytułowanym zarząd nieruchomością wspólną, nie oznacza sam w sobie, iż dotyczy on w swej istocie sposobu zarządu. Reguluje on kwestię związaną z zarządem, jednak de facto jest przepisem proceduralnym, pozwalającym na ustalenie czy nad daną uchwałą głosowało stosowne quorum i czy uzyskała ona większość. Nie dotyczy natomiast czynności zarządu sensu stricto. Artykuł 23 u.w.l. regulujący tę kwestię ma charakter bezwzględnie obowiązujący i w tym zakresie ustawodawca nie pozostawił współwłaścicielom wyboru. Jest on zresztą co do zasady zgodny z ogólną cywilistyczną regułą, iż każdemu przysługuje prawo decydowania o współwłasności w takim zakresie jaki wyznacza

jego udział w prawie. Odpowiada także konstytucyjnej zasadzie poszanowania prawa własności wyrażonej w art. 64 Konstytucji RP.

Sąd zważył, że skoro zaskarżone uchwały zostały podjęte według zasady głosowania udziałami, to jest to sposób głosowania zgodny z przepisami prawa. Z kolei przyjęty dotychczas przez Wspólnotę sposób głosowania według powierzchni użytkowej lokali, nie jest przewidziany ani w kodeksie cywilnym, ani w ustawie o własności lokali. Co istotne, w trakcie zebrania w dniu 10 czerwca 2013 r., nie został zgłoszony wniosek o zmianę sposobu głosowania na zasadę jeden właściciel - jeden głos. Tym samym zarzuty, co do niezgodności udziałów dewelopera, posiadaniu przez niego większościowego udziału, pozostają o ryle bez znaczenia, że ostatecznie przecież, nawet gdyby uznać, że zachodziły ku temu przesłanki, nie zdecydowano się na wprowadzenie, przewidzianej w art. 23 ust. 2a u.w.l. jako wyjątek, zasady głosowania. Podstawową bowiem zasadą, wskazaną zarówno w k.c. (art. 204), jak i w u.w.l. (art. 23 ust. 2), jest zachowanie proporcji między wpływem poszczególnych właścicieli na podejmowanie decyzji, a ich udziałem we współwłasności.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów proceduralnych, powołanych przez powodów Sąd zważył, że w otrzymanym przed planowanym zebraniem ogółu właścicieli zawiadomieniu, zawierającym porządek obrad, nie umieszczono sprawy związanej ze zmianą sposobu głosowania oraz podjęcia uchwały nr (...). Sąd wskazał, iż naruszenia proceduralne mogą stanowić podstawę do uchylenia uchwały, gdy mają wpływ na jej treść, co strona powodowa winna wykazać. Ponadto, w świetle aktualnego orzecznictwa sądowego przyjmuje się, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 7 lutego 2013r., I ACa 1203/ 12, LEX nr 1280872). Nadto zdaniem Sądu powodowie nie wykazali, aby zmiana porządku zebrania miała wpływ na podjęcie zaskarżonych uchwał, co z punktu widzenia obrony ich interesów uznać należało za niezbędne. To, że obecnie kwestionują oni ich treść, nie zgadzają się z ich postanowieniami, nie jest w ocenie Sądu jeszcze dowodem na to, że uchwały te są wadliwe. Sąd uznał zatem, iż wskazane przez powodów naruszenia proceduralne nie uzasadniają uchylenia uchwał. Także merytoryczne zarzuty powodów, sprowadzające się do twierdzenia, że powołany na mocy uchwały nr (...) zarząd może podejmować dla Wspólnoty wiążące błędne decyzje, czy że zmiana sposobu głosowania przyjęta uchwałą nr (...) może prowadzić do naruszania interesów poszczególnych właścicieli, którzy nie dysponując odpowiednią większością, nie będą mogli realnie wpływać na treść przyszłych rozstrzygnięć Wspólnoty, nie mogły zdaniem Sądu Okręgowego prowadzić do uchylenia uchwały. Sąd zauważył bowiem, że powodowie ostatecznie nie zakwestionowali poszczególnych kandydatur członków zarządu, nie podali dlaczego ich zdaniem ten skład zarządu jest niewłaściwy i że te osoby nie będą sprawować zarządu w sposób właściwy. Sąd stwierdził, iż to oznacza, że brak jest podstaw do przyjęcia, że wybrany przez Wspólnotę zarząd miałby swoim działaniem wywołać szkodę we Wspólnocie, a tym samym powodom. Co więcej podkreślono, że udział dewelopera, którego wpływu na funkcjonowanie Wspólnoty powodowie obawiali się, stale się zmniejsza na skutek sprzedaży kolejnych lokali.

Sąd I instancji wskazał nadto, że zbyt daleko idące są zarzuty powodów, że zarząd będzie podejmował decyzje, które mogą wywołać nieodwracalne skutki dla Wspólnoty i że będą to skutki negatywne. Jak wynika przy tym z dotychczasowych czynności podejmowanych przez zarząd, doprowadził on do zmiany administratora, który zaproponował niższą aniżeli dotychczasowa stawka za zarządzanie. Zawarta została również nowa umowa w zakresie sprawowania pogotowia technicznego, w budynkach Wspólnoty. Przejściowe kłopoty i trudności w jej realizacji, na jakie wskazywali powodowie, w tym między innymi problem z usuwaniem awarii elektryczności, nie może zdaniem Sądu stanowić skutecznego zarzutu dla uchylenia uchwały w sprawie zmiany sposobu zarządzania czy wyboru zarządu ((...), (...)). Dalej podniesiono, iż nie stanowią podstaw do uchylenia zaskarżonych uchwał, wskazywane przez powoda B. S., działania związane z podjęciem uchwały nr (...) w sprawie udzielenia zarządowi zgody oraz pełnomocnictwa do dokonania czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu w postaci zawarcia ugody z J. K. (2), w sprawie zawisłej przed Sądem Okręgowym w Koszalinie, pod sygnaturą I C 540/12. Sąd Okręgowy stwierdził, iż o nieprawidłowościach w działaniach zarządu, nie może bowiem świadczyć okoliczność, że wskazana uchwała, nad którą głosowanie przeprowadzono w drodze indywidualnego zbierania głosów, nie została przedstawiona pod głosowanie

powodowi. Skoro uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według udziałów, to również w trybie indywidualnego zbierania głosów uchwała zostaje podjęta z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość, liczoną w tym wypadku wielkością udziałów. Bez znaczenia dla jej skuteczności jest natomiast, czy w głosowaniu takim wzięli udział wszyscy właściciele lokali.

W świetle dokonanych ustaleń Sąd Okręgowy nie dopatrywał się, aby zaskarżone uchwały były niezgodne z obowiązującymi przepisami. Z tych względów orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku, oddalając powództwo jako bezzasadne.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł w punkcie drugim, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie i zaskarżając wyrok w całości zarzucili:

- naruszenie prawa materialnego, a mianowicie przepisu art. 18 ust. 2a w zw. z art. 18 ust. 3 i art. 23 ust. 2 oraz art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. Nr 80 z 2000 roku, poz. 903 z późn. zm.) polegające na jego błędnej wykładni poprzez przyjęcie, że uchwała właścicieli lokali zaprotokołowana przez notariusza zmieniająca sposób zarządu z ustawowego na umowny nie może określać innego sposobu liczenia głosów właścicieli aniżeli te, które wynikają z art. 23 ust. 2 ustawy,

- naruszenie prawa materialnego, a mianowicie przepisu art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali polegające na jego błędnej wykładni poprzez przyjęcie, że przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Biorąc pod uwagę powyższe wniesiono o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa z zasądzeniem kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje.

Ponadto, na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. wniesiono o przedstawienie Sądowi Najwyższemu następującego zagadnienia prawnego: „Czy przepis art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali w odniesieniu do wspólnot mieszkaniowych, których sposób zarządu został określony umownie jest przepisem zawierającym normę o charakterze bezwzględnie obowiązującym, czy też norma ta ma charakter względnie obowiązujący, co pozwalałoby na określenie w umowie o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną odmienną metody liczenia głosów nad uchwałami wspólnoty niż jedynie wg udziałów lub wg zasady jeden właściciel - jeden głos?”

W uzasadnieniu skarżący wskazali, iż w doktrynie przyjmuje się, że art. 18 ustawy o własności lokali daje dużą swobodę w określaniu umownego zarządu nieruchomością wspólną. Trudno zatem w ich ocenie uznać, że określenie „sposób zarządu” występujący w art. 18 ust. 1 ustawy miałby odnosić się - jak chce tego sąd I instancji - tylko do czynności zarządzania sensu stricto. Taka wykładnia określenia „sposób zarządu” jest zdaniem apelującego niedopuszczalnie zawężająca i doprowadziła Sąd do błędnej wykładni art. 18 ust. 2a w zw. z art. 18 ust. 3 w zw. z art. 23 ust. 2 oraz art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Po drugie wskazano, iż naruszenie prawa materialnego wyraża się również w przyjęciu, że przepis art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Zdaniem powodów przepisu tego nie można jednak rozpatrywać w oderwaniu od przepisu art. 18 ust. 3 ustawy. Dopiero brak regulacji umownej skutkuje w ich ocenie przyjęciem zasad określonych w rozdziale 4 ustawy. W ocenie apelujących zakwalifikowanie normy prawnej z art. 23 ust. 2 ustawy do norm bezwzględnie obowiązujących nie jest przesądzone. Oczywiście niektórzy przedstawiciele doktryny stoją na skądinąd słusznym stanowisku, w myśl którego swoboda właścicieli lokali w kształtowaniu umownego sposobu zarządzania jest ograniczona ze względu na niektóre bezwzględnie obowiązujące przepisy rozdziału IV ustawy, tym niemniej pośród wskazywanych przez siebie przepisów o bezwzględnie obowiązującym charakterze nie wymieniają art. 23 ust. 2 ustawy.

Dalej podniesiono, iż jeśli chodzi o ocenę charakteru normy prawnej - wiążącej względnie czy bezwzględnie - niejednokrotnie już samo brzmienie językowe przepisu o tym przesądza. Ustalanie charakteru mocy wiążącej normy lub jej fragmentu, jeśli nie wynika z jej treści, dokonywane być powinno w drodze wykładni prawa przy zastosowaniu wskazań o charakterze językowym, częściowo systemowym oraz celowościowo- funkcjonalnym. W ocenie apelujących

wykładnia językowa przepisów art. 23 ust. 2 w powiązaniu z art. 18 ust. 3 oraz art. 25 ust. 1 nie wskazuje na to, że użyte w ich treści zwroty obejmują zakaz odmiennej regulacji.

Apelujący uznali, iż w ustawowym modelu zarządzania są dwa równorzędne sposoby liczenia głosów- tzn. wg udziałów oraz wg zasady jeden właściciel – jeden głos. Natomiast w umownym modelu mogą być stosowane inne rozwiązania. Po trzecie, apelujący nie podzielili poglądu Sądu I instancji w myśl którego tylko sposób liczenia głosów wg udziałów oraz wg zasady jeden właściciel – jeden głos pozostaje w zgodzie z konstytucyjną zasadą poszanowania prawa własności wyrażoną w art. 64 Konstytucji RP. Gdy chodzi o własność jako najważniejsze prawo objęte ochroną na podstawie art. 64 Konstytucji, naruszenie jej istoty nastąpiłoby wtedy, gdy wprowadzone ograniczenia dotyczyłyby podstawowych uprawnień składających się na treść własności i uniemożliwiałyby realizowanie przez to prawo funkcji, którą ma ono spełniać w porządku prawnym opartym na założeniach wskazanych w art. 20 Konstytucji RP. Prawo własności zostało ograniczone ustanowionymi np. w Kodeksie cywilnym ograniczeniami ze względu na godne ochrony interesy innych osób. Apelujący nie zgodzili się zatem z poglądem wg którego inna, umowna metoda liczenia głosów stanowiłaby a priori naruszenie prawa własności. Oczywiście konkretna metoda liczenia głosów mogłaby w konkretnym przypadku naruszać prawo własności, ale do stwierdzenia tego potrzebna byłaby analiza wyników takiego sposobu liczenia głosów w porównaniu z podstawowymi uprawnieniami wynikającymi z prawa własności.

W przedmiotowej sprawie uznano, iż ważne jest to jakie były przyczyny podjęcia uchwały (...) w sprawie zmiany sposobu zarządzania nieruchomością wspólną. W 2009 r. działka gruntu, na której docelowo miało być posadowionych sześć budynków była zabudowana jednym budynkiem (Nowowiejskiego 3). Udziały dewelopera firmy (...) tzn. Państwa K. na dzień podejmowania uchwały wynosiły 8089/10000. Ponadto (...) dysponował dwoma mieszkaniami w budynku Nowowiejskiego 3 i znacznym udziałem we współwłasności hali garażowej, której udział w nieruchomości wspólnej wynosił 735/10000. W takich okolicznościach nawet złożenie wniosku o zmianę trybu głosowania na głosowanie wg zasady 1 właściciel - jeden głos było niemożliwe. Idea zmiany sposobu głosowania sprowadzała się do tego, by ten kto generuje koszty, koszty te ponosił oraz by ten kto ponosi koszty miał odpowiednią siłę głosu przy podejmowaniu uchwał. System ustawowy w tym stanie faktycznym, który istniał w obrębie nieruchomości kazał deweloperowi ponosić koszty utrzymania budynku w ponad 80%, mimo iż w budynku tym posiadał on jedynie dwa lokale z 42. Udziały zostały bowiem ustalone stosownie do powierzchni lokali zaprojektowanych i jeszcze nieistniejących, a nie stosownie do powierzchni lokali istniejących. Za mianownik w ilorazie wyznaczającym udział posłużyła powierzchnia lokali nie istniejących, a jedynie projektowanych. Koszty utrzymania nieruchomości wspólnej powstawały wyłącznie w obrębie nieruchomości budynkowej, a nie w obrębie nieruchomości gruntowej. Działka w części pozostałej po posadowieniu budynku nr (...) stanowiła plac budowy i o kosztach zarządu nieruchomością wspólną w tym zakresie nie mogło być mowy. Trwała tam bowiem dalsza część inwestycji, a koszty z nią związane, koszty zabezpieczenia terenu, koszty ubezpieczenia budowy itp. ponosił w całości deweloper. Zatem skoro koszty utrzymania budynku były rzeczywistymi kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej, byłoby z punktu widzenia zasad sprawiedliwości społecznej czy słuszności nie do przyjęcia, aby to deweloper koszty te ponosił mimo braku wpływu na ich powstawanie czy korzystanie z budynku tylko w związku z dwoma posiadanymi lokalami. Nadto realnie wpływ pozostałych właścicieli lokali na funkcjonowanie wspólnoty i na jej zarząd pozostawał iluzoryczny skoro deweloper (Państwo K.) mógł w zasadzie samodzielnie podejmować uchwały we wszystkich sprawach związanych z zarządzaniem nieruchomością budynkową. Właściciele pozostałych 40 lokali zgodzili się z deweloperem i przyjęli rozwiązanie które znalazło wyraz w uchwale nr (...) oraz stanowiącej jej integralną część umowie nr (...) z dn. 31.08.2009 r., że siła ich głosu będzie liczona tak, jak będzie się kształtował model partycypacji w kosztach, tj. wyliczy się udział w nieruchomości budynkowej wg ustawowej zasady, ale jedynie dla budynków istniejących, a nie tak jak dotychczas także tych, które miały powstać w przyszłości. Z czasem, gdy wszystkie budynki byłyby wybudowane sytuacja miała stać się tożsama z modelem ustawowym.

W ocenie skarżących udziały ustalone w umowach sprzedaży, a mające za podstawę budynki nieistniejące budzą istotne wątpliwości. Zdają się być sprzeczne z art. 3 ustawy. Ta bowiem stanowi po pierwsze o lokalach wyodrębnionych, a to może nastąpić dopiero po oddaniu budynku do użytkowania. Po drugie, art. 3 ust 4 stanowi o ustaleniu powierzchni dla każdego samodzielnego lokalu, a stwierdzenie samodzielności następuje dopiero po

uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie. Zatem jeśli jest w ustawie mowa o udziale, to dotyczy on budynków istniejących, a nie planowanych do realizacji. W związku z tym uznano, iż określenie przez uchwałę (...) metody głosowania było tak naprawdę dostosowaniem się do wymogów ustawy. Powierzchnia użytkowa równa się bowiem udziałowi w nieruchomości wspólnej. Poniesiono, iż ten specyficzny stan faktyczny wymusił na właścicielach lokali podjęcie decyzji o przejściu z ustawowego modelu zarządzania na model umowny. Przy czym podkreślono okoliczność, że w przypadku gdy większość udziałów w nieruchomości wspólnej ma jeden właściciel, a nie istnieje możliwość głosowania według zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos (bo inni właściciele posiadają w sumie mniej niż 1/5 udziałów), właściciel ten zawsze przegłosowuje pozostałych, a uchwała musi być podjęta jego głosami (inaczej nie ma większości), przy czym uchwała może być podjęta tylko jego głosami, przy sprzeciwie pozostałych właścicieli. Taki stan sprawia, że wpływ mniejszościowych właścicieli lokali na losy ich własności istnieje tylko w teorii, gdyż uprawnienia przyznane im ustawami nie są w rzeczywistości realizowane. I to taki stan faktyczny może w ocenie apelujących nasuwać wątpliwości co do zgodności z Konstytucją, gwarantującą ochronę własności. Ponadto, jeśli właściciel posiadający większość udziałów krzywdzi pozostałych lub narusza zasady prawidłowej gospodarki, obrona praw właścicieli mniejszościowych nie jest możliwa inaczej niż na drodze sądowej, przez zaskarżenie podejmowanych jego głosami uchwał na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy. Zmusza to do korzystania z drogi sądowej liczbą większość właścicieli lokali z powodu decyzji podejmowanej przez jednego właściciela, który zresztą często (jako osoba posiadająca większy majątek, dokonująca sprzedaży lokali oraz mająca łatwiejszy dostęp do usług prawnych) dysponuje większymi możliwościami finansowymi niż inni właściciele lokali w tej nieruchomości. Opisaną sytuację nie zmienia wprowadzenie możliwości podjęcia uchwały według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, jeśli przyjęcie takiego sposobu głosowania w danej sprawie ma być najpierw przegłosowane większością udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim bowiem przypadku posiadający większość udziałów właściciel może nigdy nie dopuścić do zastosowania w głosowaniu zasady innej niż obliczanie głosów według wielkości udziałów. W związku z powyższym wspólnota dążąc do swoistego zrównania praw, jak i kierując się zasadami prawidłowej gospodarki przyjęła w uchwale nr (...) taki sposób liczenia głosów przy uchwałach, aby z jednej strony właściciele mniejszościowi mogli mieć jakikolwiek wpływ na decyzje związane z zarządzaniem oddanym do użytkowania budynkiem, którego zasiedlili a z drugiej strony żeby deweloper partycypował z kosztach zgodnie z realnym stosunkiem powierzchni swoich lokali do pozostałych w budynku.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadniona.

Zdaniem Sądu Odwoławczego, Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie wystarczającym dla poczynienia ustaleń faktycznych mających wpływ na zastosowanie przepisów prawa materialnego. Zgromadzone w sprawie dowody poddał wszechstronnej, wnikliwej ocenie, ustalając prawidłowo stan faktyczny sprawy. Ocena dowodów przeprowadzona przez Sąd Okręgowy, zdaniem Sądu Apelacyjnego, odpowiada wymogom stawianym przez przepis art. 233 § 1 k.p.c, uwzględnia cały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i tym samym pozostaje pod ochroną wynikającą z powołanego przepisu. Nie nosi ona cech dowolności, szczegółowo odnosi się przeprowadzonych w sprawie dowodów.

Sąd Odwoławczy, z uwzględnieniem poczynionych poniżej uwag, podziela przeprowadzoną przez Sąd I instancji ocenę zgromadzonych w sprawie dowodów,

tym samym akceptuje poczynione, w oparciu o tę ocenę, ustalenia faktyczne oraz rozważania prawne uznając je za własne, bez ich ponownego przytaczania. W przedmiotowej sprawie powodowie wywodzili swoje roszczenie z treści art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Powództwo może być wytoczone

przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (ust. 1a). Jako pierwszą podstawę powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej art. 25 ust 1 u.w.l. wymienia niezgodność uchwały z przepisami prawa. Niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia - właściciel lokalu może, więc zgłaszać zarówno zarzuty merytoryczne, dotyczące uchwały, jak i formalne. Należy przyjąć, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Jeśli chodzi o niezgodność z przepisami prawa, stanowiącą podstawę do zarzutów merytorycznych stawianych uchwałom, to można stwierdzić, że chodzi tu o niezgodność z przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Kolejną podstawą powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, zgodnie z art. 25 ust 1 u.w.l., jest niezgodność uchwały z umową właścicieli. Chodzi tu o niezgodność z umową, o której mowa np. w art. 18 ust 1 u.w.l. dotycząca modyfikacji zasad zarządu nieruchomością wspólną lub z art. 23 ust 2 u.w.l. określającą zasadę, że w głosowaniu w konkretnej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Ostatnią podstawą powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, wskazaną w art. 25 ust 1 u.w.l., jest naruszenie interesów właściciela lokalu, w szczególności poprzez naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. W ramach tej podstawy należy zbadać uchwałę w zakresie jej celowości, rzetelności i gospodarności. Chodzi tu o przypadki, w których uchwała z formalnego punktu widzenia nie narusza żadnego innego niż art. 25 u.w.l. przepisu, ale jest gospodarczego lub osobistego punktu widzenia dla skarżącego właściciela lokalu z usprawiedliwionych powodów niekorzystna. Katalog podstaw zaskarżenia uchwał na podstawie powyżej cytowanej ustawy nie jest zamknięty. Powołany przepis w ust 1 in fine mówi o każdym innym sposobie naruszenia interesów właściciela.

Dla skuteczności powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej wystarczy, że powód wykaże zasadność zarzutu z choćby jednej z wymienionych powyżej podstaw. W niniejszej sprawie niespornym było, iż termin do wytoczenia powództwa został zachowany, nie podnoszono też zarzutów co do prawidłowości zwołania zebrania właścicieli, na którym doszło do podjęcia zaskarżonych uchwał. Przebieg zebrania z dnia 10 czerwca 2013 roku wynikał z dwóch protokołów – jednego sporządzonego przez obecnego na zebraniu notariusza oraz drugiego spisane przez A. P..

Spornym natomiast było czy współwłaściciele mogli podjąć uchwałę w przedmiocie zmiany sposobu liczenia głosów obowiązującej w tej wspólnocie przy podejmowaniu uchwał, a co za tym idzie czy podjęto zgodnie z prawem dwie kolejne uchwały w przedmiocie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną i powołania nowego zarządu składającego się z osób fizycznych. Przechodząc do dalszych rozważań poczynić należy kilka uwag natury ogólnej.

Zgodnie z przepisem art. 18 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. W razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu (ust. 2). Zmiana tak wprowadzonego zarządzania umownego może nastąpić w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego, wszystkich właścicieli lokali (wyodrębnionych i niewyodrębnionych) albo na podstawie uchwały właścicieli lokali, zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a u.w.l.). W ostatnim przypadku, jeżeli sposób dokonywania zmiany nie jest określony w dotychczasowej umowie (przede wszystkim co do tego, czy zmiana wymaga zgody wszystkich, czy tylko większości, i jak liczonej), to, na podstawie art. 33 u.w.l., znajdują zastosowanie do podejmowania uchwał zasady wyrażone w art. 23 u.w.l., w myśl których uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego aktualny pozostał nadal pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2009 r., II CSK 83/09, OSNC-ZD 2010/2/50, iż stosownie do art. 23 ust. 2 u.w.l., uchwały właścicieli zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Ustawa

ustanawia jako zasadę liczenie głosów według wielkości udziałów we wspólnocie, głosowanie zaś według reguły "jeden właściciel - jeden głos" dopuszcza w drodze wyjątku, zastrzegając *expressis verbis*, że specjalna uchwała, przyjmująca taki system liczenia głosów, musi jednocześnie określać indywidualny przedmiot głosowania.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 października 2005 r., IV CSK 129/05 (nie publ.), podejmowanie specjalnej uchwały o zastosowaniu zasady głosowania "jeden właściciel - jeden głos" nie jest konieczne tylko w sytuacji określonej w art. 23 ust. 2a u.w.l., tj. gdy żądanie głosowania według tej zasady zgłoszą właściciele lokali posiadający łącznie co najmniej 1/5 część udziałów w nieruchomości wspólnej, a suma udziałów w tej nieruchomości nie jest równa albo gdy większość udziałów należy do jednego właściciela, bądź gdy oba te warunki spełnione są łącznie. Ustanowienie w uchwale zasady głosowania "wszystkich uchwał" według reguły "jeden właściciel - jeden głos" jest niedopuszczalne, a uchwała ta, jako sprzeczna z bezwzględnie obowiązującym przepisem ustawy, jest nieważna (art. 58 § 1 k.c; por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 sierpnia 1992 r., I CRN 113/92, OSNC 1993, nr 5, poz. 86). Jak podnosił Sąd Najwyższy przyjęcie odmiennego poglądu prowadziłoby do przyznania właścicielom lokali tworzącym wspólnotę uprawnienia do zmiany treści ustawy w drodze podjętej przez nich uchwały, czego nie można zaakceptować.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy w przedmiotowej sprawie odnotować należy, iż w powodowie nie powoływali się na to, by w pierwszej umowie ustanawiającej odrębną własność lokalu w nieruchomości objętej współwłasnością ustalony został sposób zarządu. Strona powodowa twierdziła natomiast, iż sposób zarządu nieruchomością ustalony został umownie na mocy uchwały nr 05/2009 podjętej przez zebranie ogółu właścicieli w dniu 31 sierpnia 2009 r. i stanowiącej jej integralną część umowy nr (...) określająca zasady zarządu nieruchomością wspólną pozwanej Wspólnoty. Z dokumentów tych wynika, iż zarząd nieruchomością wspólną w trybie art. 18 ust 1 u.w.l. został powierzony osobie prawnej - (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P., nadto ustalony został odmiennie niż to wynika z ustawy sposób liczenia głosów przy podejmowaniu uchwał wspólnoty. W tym kontekście Sąd Apelacyjny zauważa, iż na zebraniu właścicieli w dniu 31 sierpnia 2009 roku stawili się nie wszyscy właściciele lokali, ale reprezentujący łącznie udziały w nieruchomości wspólnej wynoszące 9402/1000. Oznacza to, iż na spotkaniu tym nie mogło dojść do zawarcia umowy, a jedynie do podjęcia uchwały wspólnoty. Umowa zostałaby zawarta jedynie w przypadku, gdyby zgodne oświadczenie woli złożyli właściciele wszystkich lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych w pozwanej wspólnocie, co jak już wspomniano nie miało miejsca. Podnieść również należy, iż umowy (...) stanowiącej załącznik do protokołu zebrania nie podpisał żaden ze współwłaścicieli nieruchomości. Jedyny podpis, który złożony został się pod tym dokumentem, pochodzi od osoby uprawnionej do reprezentacji podmiotu, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną. Z tych względów uznać należało, iż umowa datowana na dzień 31.08.2009 r., stanowi w związku z treścią § 2 protokołu zebrania uchwałę wspólnoty, która może być w takim samym trybie - uchwałą zaprotokołowanej przez notariusza - zmieniona. W świetle wskazanych powyżej okoliczności nie można uznać, iż podjęta przez współwłaścicieli w dniu 10 czerwca 2013 r. uchwała w przedmiocie liczenia głosów przy podejmowaniu uchwał w sposób odpowiadający posiadanym przez nich udziałom, czyli zgodny z przepisem art. 23 u.w.l., miałaby być sprzeczna z prawem, lub z umową właścicieli lokali albo naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób interesy powodów. Nieruchomość powodów nie jest na tyle nietypowa, by rozwiązania prawne przyjęte przez ustawodawcę dla wszystkich wspólnot mieszkaniowych skutkowałą pozbawieniem powodów-współwłaścicieli prawa decydowania o rzeczy wspólnej. Stąd też niezależnie od tego, jakimi przesłankami kierowali się współwłaściciele podejmując uchwały z dnia 31 sierpnia 2009 r. uchwały te mogą być zmieniane zgodnie z późniejszą wolą wyrażoną przez współwłaścicieli nieruchomości wspólnej w drodze uchwały lub umowy.

Odnosząc się do zarzutów apelacji podnieść należy, iż argumentacja podniesiona w jej uzasadnieniu ma w istocie charakter czysto hipotetyczny, nie wskazuje na jakiegokolwiek konkretne sytuacje lub działania, które podejmowane byłyby na szkodę powodów przez osoby, które posiadają większość udziałów w nieruchomości wspólnej. Dlatego też twierdzeń tych nie można uznać za wystarczające do pominięcia w wewnętrznych relacjach pozwanej wspólnoty obowiązującego w zakresie sposobu liczenia głosów przy podejmowaniu uchwał przepisu art. 23 u.w.l. Podnieść należy, iż w przypadku podjęcia uchwał, które rzeczywiście będą godzić w interesy powodów, będą oni mogli zaskarżyć

uchwały wspólnoty domagając się ich uchylenia w trybie art. 25 u.w.l. Powodowie mogą również pośrednio wpłynąć na działania zarządu zaskarżając uchwały Wspólnoty dotyczące udzielenia zarządowi absolutorium.

W tym stanie rzeczy uznać należało, iż obecni na zebraniu w dniu 10 czerwca 2013 r. współwłaściciele mogli podejmować w sposób ważny kolejne uchwały i liczyć głosy w sposób wynikający z art. 23 u.w.l.

W świetle okoliczności niniejszej sprawy, oraz zakresu zarzutów zgłoszonych przez skarżących w apelacji, Sąd II instancji uznał, iż uchwała Wspólnoty dokonująca zmiany sposobu zarządu przewidzianego w art. 18 ust 1 u.w.l. na uregulowany w art. 20 u.w.l. była dopuszczalna i nie naruszała prawa. Podobnie należy też ocenić wybór w skład zarządu wspólnoty osób fizycznych wybranych za ich zgodą spośród współwłaścicieli nieruchomości wspólnej.

Z tych też względów apelacja jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Wobec braku umowy współwłaścicieli co do sposobu liczenia głosów przy podejmowaniu uchwał przez pozwaną wspólnotę Sąd Odwoławczy uznał, iż na gruncie niniejszej sprawy brak podstaw do przedstawiania Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego w trybie art. 390 § 1 k.p.c. o treści wnioskowanej przez powodów.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego była norma art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i wynikająca z niej, dla rozliczenia ich pomiędzy stronami, zasada odpowiedzialności za wynik sprawy. Kwota należna pozwanej od apelujących powodów, obejmuje wynagrodzenie za profesjonalne zastępstwo procesowe przed Sądem II instancji i została ustalona na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013 roku poz. 490). Sąd ustalając wynagrodzenie pełnomocnika stosował przepisy uchylonego rozporządzenia na mocy § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 507, z późn. zm).