

Sygn. akt I ACa 370/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Anna Bohdziewicz
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska (spr.) SO del. Tomasz Tatarczyk
Protokolant :	Agnieszka Szymocha

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2019 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa P. W.

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

przy interwencji ubocznej I. S.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji pozwanej i interwenientki ubocznej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 17 stycznia 2019 r., sygn. akt II C 363/17

- 1) oddała obie apelacje;
- 2) zasądza od interwenientki ubocznej na rzecz powoda 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego;
- 3) przyznaje kuratorowi adwokat J. B. od Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Katowicach) 240 (dwieście czterdzieści) złotych z tytułu pełnienia funkcji kuratora pozwanej w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Ewa Jastrzębska	SSA Anna Bohdziewicz	SSO del. Tomasz Tatarczyk
---------------------	----------------------	---------------------------

Sygn. akt I ACa 370/19

# UZASADNIENIE

Powód P. W. złożył pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej w K. przy Placu (...), wnosząc o uchylenie, względnie stwierdzenie nieważności uchwał numer (...),(...) oraz (...), a także o zasądzenie kosztów postępowania.

Uzasadniając żądanie pozwu wskazał, iż zaskarżone uchwały naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż głównym celem funkcjonowania wspólnoty jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie, natomiast część członków wspólnoty podejmuje czynności zmierzające do paraliżu decyzyjnego poprzez wprowadzenie formy „jednowładztwa”, co stoi w sprzeczności z dotychczasowymi zasadami obowiązującymi we Wspólnocie. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy Placu (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Zarzuciła, że uchwały z dnia 20 stycznia 2017 roku zostały podjęte w trybie indywidualnego zbierania głosów ze względu na wstąpienie do Wspólnoty Mieszkaniowej nowego właściciela nieruchomości przy Placu (...) w K., P. S. (1). Strona pozwana, którą reprezentowała I. S. powiadomiła wszystkich współwłaścicieli, w tym również powoda o nowym współwłaścicielu nieruchomości w piśmie z dnia 20 stycznia 2017 r., uchwały zapadały większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów, nadto powód uchybił 6 tygodniowemu terminowi do zaskarżenia uchwały, gdyż o powzięciu skarżonych uchwał dowiedział się w dniu 23 stycznia 2017 roku, a nie jak twierdzi w dniu 16 i 23 marca 2017 roku. Nadto uchwały nie naruszają zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną ani interesów powoda. W sprawie pozwaną wspólnotę reprezentował ustanowiony przez sąd kurator procesowy.

Interwenient uboczny I. S., przystąpiła do sprawy po stronie pozwanej. Wniosła o oddalenie powództwa oraz o zwrot kosztów procesu.

***Zaskarżonym wyrokiem z dnia 17 stycznia 2019 r. Sąd Okręgowy w Katowicach:***

- 1. odmówił odrzucenia pozwu;***
- 2. uchylił uchwałę nr 1/01/2017 Wspólnoty Mieszkaniowej przy Placu (...) w K.;***
- 3. uchylił uchwałę nr 2/01/2017 Wspólnoty Mieszkaniowej przy Placu (...) w K.;***
- 4. uchylił uchwałę nr 3/01/2017 Wspólnoty Mieszkaniowej przy Placu (...) w K.;***
- 5. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;***
- 6. przyznał kuratorowi pozwanej adwokat J. B. wynagrodzenie w kwocie 442,80 zł w tym podatek VAT w kwocie 82,80 zł, które nakazuje tymczasowo wypłacić ze środków Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w K.;***
- 7. nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Katowicach kwotę 885,60 zł oraz kwotę 150 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.***

Wskazał w motywach, iż bezspornym w sprawie pozostaje, że pozwana Wspólnota Mieszkaniową przy Placu (...) w K. jest tzw. „dużą wspólnotą” w rozumieniu art. 20 ustawy o własności lokali, bowiem posiada więcej niż siedem lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi. Tym samym do określenia sposobu zarządu stosuje się regulacje przewidziane wyżej wymienioną ustawą, w szczególności odnośnie obligatoryjnego powołania zarządu. Bezsporne jest również, iż między stronami przed Sądem Okręgowym w Katowicach toczy się sprawa sygn. akt II

C 27/17, z powództwa P. W. o uchylenie uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Pl. (...) w K. z dnia 1 grudnia 2016 roku o numerach 1 i 2. Uchwałą nr 1 została wyrażona zgoda na zorganizowanie w lokalu użytkowym na parterze budynku sklepu branży głównie spożywczej (...) obejmująca zgodę na sprzedaż w tym lokalu napojów alkoholowych. Zgoda ta miała dotyczyć każdorazowego ajenta sklepu (...). Uchwałą 2 miała zostać wyrażona zgoda m.in. na wykonanie

w lokalu prac adaptacyjnych w tym zmieniających elewację części budynku na kolor wskazany przez najemcę, umieszczenie szyldów zawierających logo firmy, znaków towarowych najemcy, plakatów reklamowych w ramach oraz urządzeń niezbędnych do funkcjonowania sklepu na ścianach budynku bez obowiązku uiszczania jakichkolwiek opłat z tego tytułu przez najemcę, nadto na zainstalowanie anteny radiowej i na nieodpłatne umieszczenie szyldów zawierających logo Totalizatora Sportowego. Postanowieniem z dnia 03 sierpnia 2017r., Sąd zawiesił postępowanie w sprawie sygn. akt II C 27/17, na podstawie art. 174 § 1 pkt 2 k.p.c., powołując się na brak należytej reprezentacji pozwanej.

Ustalił też sąd pierwszej instancji, iż w dniu 4 stycznia 2017 roku odbyło się zebranie właścicieli tworzących pozwaną Wspólnotę, podczas którego zostały przedstawione uchwały w przedmiocie odwołania powoda będącego członkiem tej Wspólnoty, powołania I. S. na członka Zarządu oraz w przedmiocie zmian statutu Wspólnoty. Głosowanie nad tymi uchwałami odbyło się w trybie art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, tj. w ten sposób, że na każdego właściciela przypadał jeden głos. W wyniku przeprowadzonego głosowania właściciele lokali nie wyrazili zgody na odwołanie powoda z Zarządu Wspólnoty (dowód: uchwała nr 1/17 z dn. 4.01.2017r. – k. 18).

W dniu 20 stycznia 2017 roku I. S. skierowała do właścicieli lokali należących do Wspólnoty Mieszkaniowej przy Placu (...) w K. pismo o konieczności podjęcia nowych uchwał, które to miały zostać poddane głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania podpisów (dowód: pismo I. S. do powoda – k. 20, k. 219 – oryginał). Za podjęciem uchwał opowiedziało się dwóch właścicieli – I. S. i P. S. (1), posiadających wspólnie (...) udziałów w nieruchomości wspólnej oznaczając w tabeli jako datę swego głosowania dzień 21 stycznia 2017 r. (k.12,13,14).

Powód otrzymał wyżej wymienione projekty uchwały (co do których głosowanie odbywało się w trybie indywidualnego zbierania głosów) w dniu 23 stycznia 2017 roku, co wynika z potwierdzenia odbioru korespondencji zawierającej uchwały o numerach 1/01/2017, 2/01/2017 i 3/01/2017, przesyłka została nadana w dniu 20 stycznia 2017r. (dowód: potwierdzenie odbioru przesyłki – k. 161, potwierdzenie nadania przesyłki z dnia 20.01.2017 – k. 162). Dnia 3 lutego 2017 roku, pełnomocnik powoda, w piśmie skierowanym do I. S., zwrócił się z prośbą o powstrzymanie się od głosowania nad ww. uchwałami, wskazując iż uchwały o tożsamej treści były już poddawane pod głosowanie członków wspólnoty, wobec czego ponowne głosowanie co do uchwał o tej samej treści, w sytuacji, gdy zmianie nie uległy żadne okoliczności faktyczne i prawne, jest bezzasadne. Odnosząc się do uchwały w przedmiocie zmiany statutu, wskazał iż postanowienia zawarte w przedłożonym projekcie statutu pozostają wewnętrznie sprzeczne, a tym samym brak jest podstaw do poddawania go pod głosowanie. (dowód: pismo z dn. 3.02.2017r. – k. 21). Pozwana nie powiadomiła powoda

o treści podjętych uchwał na piśmie. Wiedzę odnośnie podjęcia przez pozwaną zaskarżonych uchwał, powód uzyskał z pism pozwanej zawierających kopie powyższych uchwał w toku sprawy toczącej się przed tut. Sądem pod sygn.

II C 27/17, dnia 16 i 23 marca 2017 roku (dowód: elektroniczne potwierdzenie odbioru k. 57 i odpowiedź na pozew z załącznikiem k. 58, 67 w aktach sprawy sygn. II C 27/17 Sądu Okręgowego w Katowicach, zeznania powoda k. 233 verte). Obecnie członkowie zarządu zgodnie współpracują w kwestiach dotyczących wspólnoty. Wspólnota podjęła decyzję o wynajmie lokalu użytkowego należącego do wspólnoty, pod bistro (fakt bezsporny).

Stan faktyczny, w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w sprawie, ustalił sąd pierwszej instancji na podstawie wskazanych wyżej dowodów. Sąd ten dał wiarę zeznaniom powoda oraz świadków B. S. (k.179) oraz P. S. (1) (k. 232), iż dotychczasowa współpraca członków zarządu zasadniczo układała się dobrze, a spór zaistniał przede wszystkim na tle sprzeciwu właścicieli mniejszościowych co do utworzenia sklepu (...) w budynku. W istocie powyższe potwierdziła również w swoich zeznaniach interwenient uboczny I. S., wskazując iż „myśmy się dogadywali, podporządkowywałam się reszcie, uważałam że to nasz wspólny interes”, a (...) to pierwszy poważny problem” (k. 234). Jednocześnie nie dał ten sąd wiary zeznaniom I. S., w zakresie w jakim wskazywała, iż obecnie brak jest możliwości

zgodnej współpracy z powodem w zarządzie wspólnoty. W ocenie tego sądu twierdzeniom tym przeczy fakt, iż już po zaistnieniu konfliktu związanego ze sprawą sklepu (...), zarząd podjął zgodną decyzję odnośnie utworzenia w lokalu użytkowym wspólnoty bistra. Nie dał też sąd pierwszej instancji wiary twierdzeniom pozwanej oraz interwient ubocznej I. S., w zakresie w jakim wskazywały, iż doręczono powodowi podjęte przez wspólnotę uchwały wraz z pismem datowanym na dzień 20 stycznia 2017 roku, wobec czego powództwo o uchylenie tych uchwał powód wniósł z uchybieniem terminu. Jak wynika bowiem z zebranego w sprawie materiału dowodowego, powodowi doręczone zostały tylko uchwały w proponowanym brzmieniu – projekty uchwał (o czym jednoznacznie świadczy treść pisma skierowanego do powoda tj. „należy podjąć” por. k 20 i k. 219), natomiast po odbytym głosowaniu nie zostało mu przesłane pisemne powiadomienie o treści podjętych uchwał. Tym samym termin do zaskarżenia uchwał zaczął bieg dopiero od chwili faktycznego otrzymania tych uchwał, co nastąpiło dopiero w toku sprawy sygn. akt II C 27/17 Sądu Okręgowego w Katowicach.

Zdaniem sądu pierwszej instancji powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd ten odmówił odrzucenia pozwu, czego domagał się kurator procesowy ustanowiony dla pozwanej, uznając iż nie zaistniały ku temu przesłanki.

Za chybione sąd ten uznał twierdzenia kuratora odnośnie nieważności postępowania spowodowanej niedopuszczalną reprezentacją powoda w sprawie przez pełnomocnika, który według kuratora „równocześnie występuje jako pełnomocnik innych członków Wspólnoty”. Powyższe zdaniem kuratora wynikało z treści pisma tego pełnomocnika do I. S. z dnia 2 lutego 2017 roku

i zawartego w nim stwierdzenia odnośnie jego działania „w imieniu moich Mocodawców, Członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy Pl. (...) w K.”. W ocenie sądu pierwszej instancji nie zostało w toku przedmiotowej sprawy ujawnione, by pozwana Wspólnota była reprezentowana przez ww. pełnomocnika. Chybione były również zarzuty podnoszone przez kuratora, w których wskazywał on na brak konieczności ustanowienia przez Sąd kuratora procesowego dla pozwanej, w sytuacji gdy na pełnomocnika pozwanej uchwałą zebrania właścicieli z dnia 11 lipca 2017 roku ustanowiono P. S. (1), zdaniem sądu pierwszej instancji wskazane pełnomocnictwo zostało podpisane jedynie przez jednego członka zarządu i brak ten nie został następnie uzupełniony, pomimo uprawomocnienia się postanowienia sądu w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania zaskarżonych uchwał. Tym samym od wskazanej daty, obowiązywał statut pozwanej wspólnoty w dotychczasowym brzmieniu, przewidujący, iż do składania oświadczeń woli w imieniu pozwanej upoważnieni są dwaj członkowie zarządu. Do uzupełnienia powyższego braku, sąd wezwał pozwaną zarządzeniem z dnia 12 stycznia 2018r. (k. 130), wskazując iż brak przedłożenia w terminie 1 miesiąca prawidłowego umocowania do działania w imieniu pozwanej, udzielonego przez dwóch członków zarządu, bądź przedłożenia uchwały wspólnoty dotyczącej umocowania pełnomocnika do działania, spowoduje konieczność ustanowienia dla pozwanej kuratora procesowego. Pozwana tego braku nie uzupełniła, wobec czego zarządzeniem z dnia 25 kwietnia 2018r., sąd ustanowił dla pozwanej kuratora procesowego w osobie adwokata.

Wskazał sąd pierwszej instancji, iż powód żądał uchylenia (względnie stwierdzenia nieważności) trzech uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy pl. (...) w K., podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów. Roszczenie powoda oparte zostało o treść art. 25 ustawy z dnia z dnia

24 czerwca 1994 roku o własności lokali, z którego wynika, że 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, o którym mowa, 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. Sąd pierwszej instancji uznał, że termin do wniesienia powództwa został zachowany przez powoda, mając na względzie, iż nie zostało mu doręczone pisemne powiadomienie o treści podjętych uchwał, a jedynie został on zawiadomiony o treści uchwał poddanych pod głosowanie w ramach indywidualnego zbierania głosów (pr. k 20 i k. 219 ). Wskazał, iż zgodnie z art. 23 ust. 3 ustawy o własności lokali z dnia

24 czerwca 1994 r. (Dz.U. Nr 85, poz. 388) o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Dlatego też sąd uznał, iż powód

o treści podjętych uchwał został powiadomiony na piśmie dopiero z pisma pozwanej doręczonego mu w toku innej sprawy z udziałem stron przed tym Sądem, sygn.

II C 27/17 tj. dnia 16 marca i 28 marca 2017 roku, a biegnący od tych dat 6-tygodniowy termin zaskarżenia ww. uchwał, przy wniesieniu pozwu dnia 26 kwietnia 2017 roku, został przez powoda zachowany (por. koperta stempel nadania korespondencji zawierającej pozew k. 27).

W rozpatrywanej sprawie powód zaskarżając uchwały nr (...), zarzucił, iż odwołanie go z funkcji członka zarządu oraz ustanowienie zarządu jednoosobowego w osobie I. S., naruszają one jego interesy oraz są sprzeczne z zasadą prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną, w szczególności prawo do współdecydowania o istotnych sprawach wspólnoty i nieruchomości wspólnej i prowadzi do „jednowładztwa” właścicieli większościowych. Powyższe stanowi nieuzasadnione uprzywilejowanie jednego z członków wspólnoty wobec pozostałych właścicieli lokali. Ponadto jego zdaniem nie wystąpiła żadna okoliczność, uzasadniająca konieczność podejmowania po raz kolejny uchwał procedowanych przez Wspólnotę po raz pierwszy dnia 4 stycznia 2017 roku. Odnosząc się do uchwały nr 3/01/2017, wskazał dodatkowo, iż jest ona niespójna w zakresie §3 załączonego do uchwały statutu, skoro ustanawia nim zasadę jednoosobowego zarządu, a w dalszej jego części (§ 22 ust. 1) wskazuje, iż właściciele wybierają jednoosobowy lub wieloosobowy zarząd wspólnoty.

Oceniając przesłanki uchylenia zaskarżonych uchwał, sąd pierwszej instancji uwzględnił, iż dotychczas wykonywanie w pozwanej Wspólnocie zarządu dwuosobowego w osobach I. S. i P. W. przebiegało prawidłowo. Członkowie zarządu w sposób zgodny podejmowali wszelkie decyzje dotyczące spraw pozwanej wspólnoty. Konflikt pojawił się dopiero na tle wynajęcia lokalu użytkowego wspólnoty pod sklep (...), do czego zmierzała I. S. (właściciel większościowy, posiadający (...) udziałów w nieruchomości wspólnej), a następnie także jej syn P. S. (1). Pozostali właściciele lokali sprzeciwiali się powyższemu, wskazując m.in. na uciążliwości związane ze sprzedażą w sklepie alkoholu w godzinach od 6.00-23.00, dostawami, koniecznymi pracami adaptacyjnymi lokalu. Na tym tle toczy się, obecnie zawieszona, sprawa sygn. akt II C 27/17, w której powód P. W. domagał się uchwał podjętych w przedmiocie udzielenia zgody na wynajem lokalu wspólnoty pod sklep (...). W istocie zatem jedynie spór powstały na tle braku zgody na otwarcie w budynku sklepu, doprowadził bezpośrednio do konfliktu między członkami zarządu oraz pozostałymi członkami wspólnoty. Natomiast zdaniem sądu pierwszej instancji w interesie pozwanej wspólnoty jest współpraca właścicieli lokali, wspólne decydowanie o sprawach wspólnoty, co w sytuacji ustanowienia zarządu jednoosobowego w osobie I. S., faktycznie dysponującej większością głosów we wspólnotcie, byłoby dalece utrudnione i niewątpliwie naruszałoby interesy powoda i innych współwłaścicieli mniejszościowych. Dlatego też sąd pierwszej instancji pozytywnie ocenił dotychczasową współpracę członków dwuosobowego zarządu, która pomimo nadszarpnięcia zaistniałymi sporami, była w stanie nawiązać się ponownie, czego przejawem jest m.in. fakt wspólnej decyzji wspólnoty o wynajęciu lokalu pod bistro. Zatem sąd ten pozytywnie ocenił, zdolność wykonywania przez P. W. i I. S. zarządu w dotychczasowym kształcie tj. w formie zarządu dwuosobowego. Jednocześnie zdaniem tego sądu nie było rzeczywistych powodów do odwołania P. W. z pełnienia funkcji członka zarządu. W ocenie sądu działania wspólników większościowych zmierzające do odwołania powoda z grona członków zarządu były podyktowane zaistniałym konfliktem na tle zablokowania procedury wynajęcia lokalu (...)- (tj. zaskarżenia odnośnych uchwał przez powoda, a następnie wstrzymanie ich wykonania), która to inwestycja miała stanowić wysokie źródło dochodu wspólnoty. Nie bez znaczenia pozostaje przy tym, iż jeszcze na zebraniu właścicieli w dniu 4 stycznia 2017 roku, w ramach głosowania nad uchwałą w przedmiocie odwołania powoda z pełnienia funkcji członka zarządu wspólnoty przeprowadzonego w trybie jeden właściciel- jeden głos (na wniosek właścicieli reprezentujących 1/5 udziałów), większość właścicieli ustalonych w ten sposób głosowała przeciwko tej uchwale, wyrażając w ten sposób wolę kontynuacji sprawowania przez powoda tej funkcji. Ponownie wystąpienie z wnioskiem o głosowanie nad uchwałą o odwołaniu powoda z pełnienia funkcji członka zarządu wspólnoty, już dnia 20 stycznia 2017 roku, a więc zaledwie po 16 dniach od przesądzenia tej kwestii przez zebranie właścicieli, należało uznać za przedwczesne. Nie wystąpiły bowiem żadne nowe okoliczności przemawiające za ponownym rozstrzygnięciem tej kwestii i to w trybie pilnym- dla którego przewidziano możliwość oddawania głosów w trybie ich indywidualnego zbierania. Nadto zaś pozostali członkowie wspólnoty sprzeciwili się

ponownemu procedowaniu kwestii już raz rozstrzygniętych uchwałą wspólnoty i mimo tego sprzeciwu członek zarządu I. S. zainicjowała głosowanie.

Wskazał też sąd pierwszej instancji, że istotne znaczenie ma treść każdej uchwały, w tym sposób jej zredagowania. Tymczasem uchwała nr 3/01/2017 jest nieprecyzyjna. Dotyczy ona ustanowienia dla Wspólnoty wyłącznie zarządu jednoosobowego, przy czym w treści statutu wskazuje, iż zarząd ten może przybrać zarówno formę zarządu jednoosobowego jak i zarządu wieloosobowego

(§ 3 i § 22 ust. 1 statutu, stanowiącego załącznik do uchwały nr 3/01/2017).

W ocenie sądu pierwszej instancji powyższe pozwala uznać zasady opisane w uchwale za nieprecyzyjne, wewnętrznie sprzeczne i w konsekwencji sprzeczne z interesami członków wspólnoty. Uchwały odnoszące się zmiany sposobu zarządu muszą być jasne i nie budzące wątpliwości interpretacyjnych. Wobec tego – treść § 3 i § 22 ust. 1 statutu, stanowiącego załącznik do uchwały nr 3/01/2017 należy uznać za naruszającą interesy powoda, co z kolei skutkuje bezprzedmiotowością ust. 1 ww. uchwały. Wobec czego uchwała ta narusza zasadę prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

W konsekwencji uznał sąd pierwszej instancji, że przyjęte w zaskarżonych uchwałach stanowisko pozwanej stanowi naruszenie uzasadnionego interesu powoda i prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, wobec czego sąd ten uwzględnił powództwo w całości, uchylając uchwały nr 1/01/2017, 2/01/2017 i 3/01/2017.

Na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r.), Sąd w pkt 5 wyroku zasądził od pozwanej na rzecz powoda 1217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które złożyły się opłata od pozwu w kwocie 600 zł (3 x po 200 zł), koszty zastępstwa procesowego powoda w kwocie 617 zł (360 zł + 17 zł tytułem opłaty skarbowej + 240 zł tytułem kosztów zastępstwa w postępowaniu zażaleniowym). W punkcie 6, Sąd przyznał kuratorowi adwokat J. B. wynagrodzenie w kwocie 442,80 zł w tym należny podatek VAT, które nakazał tymczasowo wypłacić ze środków Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Katowicach. W punkcie 7 Sąd stosownie do art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu-Państwa Sądu Okręgowego w Katowicach, kwotę 885,60 zł w tym należny podatek VAT, odpowiadającą kwocie wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa na wynagrodzenie: kuratora ustanowionego dla pozwanej w osobie adwokata J. S. (który został zwolniony z tej roli na mocy postanowienia tut. Sąd z dnia 26 lipca 2018 roku, k. 192); kuratora adwokat J. B. oraz kwotę 150 zł tytułem kosztów mediacji.

Od wyroku tego wnieśli apelację pozwana wspólnota i interwenientka uboczna.

Pozwana zaskarżyła wyrok w całości i zarzuciła mu:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego mające istotny wpływ na treść wydanego rozstrzygnięcia:

1) art. 386 § 4 k.p.c. poprzez nierozpoznanie istoty sprawy, polegające na nie ustaleniu faktycznej zawartości przesylek nadanych przez interwenienta ubocznego w dniu 20 stycznia 2017 roku,

2) art. 233 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na dowolnej, a nie swobodnej ocenie materiału dowodowego, wskutek czego sąd pierwszej instancji bezzasadnie przyjął, że zmiany zarządu pozwanej dokonanych uchwałami nr 1, 2 i 3 naruszały zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną oraz interes powoda, podczas gdy taki wniosek nie wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego,

3) art. 233 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnej ocenie materiału dowodowego i przyjęciu, że powód wiedzę o podjęciu zaskarżonych uchwał uzyskał dopiero w dniach 16 i 23 marca 2017 roku, podczas gdy powód podczas przesłuchania wskazywał na styczeń 2017 roku,

4) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie w treści uzasadnienia przyczyn z powodu, których sąd pierwszej instancji przyjął, że zapisy § 3 i § 22 ust. 1 nowego statutu uchwalonego uchwałą nr 3 są nieprecyzyjne, wewnątrznie sprzeczne oraz naruszają interesy członków wspólnoty.

II. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na:

1) błędnym przyjęciu, że wiedzę o podjęciu zaskarżonych uchwał przez pozwaną powód uzyskał dopiero w dniach 16 i 23 marca 2017r., podczas gdy uzyskał ją w dniu 23 stycznia 2017 roku,

2) błędnym przyjęciu, że pozwana nie poinformowała powoda o treści podjętych na piśmie uchwał, podczas gdy tę wiedzę powód uzyskał już w styczniu 2017 roku,

III. naruszenie prawa materialnego mające wpływ na treść rozstrzygnięcia to jest art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali przez jego niezastosowanie polegające na tym, że sąd pierwszej instancji uznał zaskarżone uchwały za nieskutecznie podjęte, podczas gdy treść tego przepisu wskazuje, że uchwały zapadają większością głosów liczoną wg wielkości udziału wskutek, czego uchwała zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu większości, co miało miejsce w niniejszej sprawie.

Powołując się na uwadze wyżej zarzuty w wnosila o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, oraz o zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Interwientka uboczna zaskarżyła wyrok w całości i zarzuciła:

1. naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na treść orzeczenia, a to: - art. 386 § 4 k.p.c. poprzez nierozpoznanie istoty sprawy w drodze zaniechania ustalenia, jaka była zawartość przesyłek nadanych przez interwienta ubocznego w dniu 20 stycznia 2017,

- art. 233 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na dowolnej, a nie swobodnej ocenie dowodów, iż zmiany spowodowane uchwałami pozwanej nr 1, 2 i 3 naruszyły zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną oraz interes powoda, podczas gdy żaden dowód przeprowadzony w sprawie nie wskazywał na taką możliwość

- art. 328 k.p.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na brak wyjaśnienia przyczyn, dla których sąd pierwszej instancji uznał zapisy § 2 i § 22 ust. 1 w nowym statucie powołanym uchwałą nr 3 są nieprecyzyjne, wewnątrznie sprzeczne i naruszające interesy członków wspólnoty,

2. sprzeczność istotnych ustaleń sądu zebrany w sprawie materiałem do polegającą na:

- przyjęciu, iż pozwana nie powiadomiła powoda o treści podjętych uchwał na piśmie, podczas gdy powód otrzymał w dniu 23 stycznia 2017r podjęte większością głosów I. S. i P. S. (1) uchwały,

- przyjęciu, że powód wiedzę o podjęciu uchwały przez pozwaną uzyskał dopiero dnia 16 i 23 marca 2017r., podczas gdy jak wynika z własnoręcznego potwierdzenia przez powoda odbioru korespondencji z dnia 23 stycznia 2017 roku powód wiedzę o uchwałach powziął już 23 stycznia 2017 r.,

- przyjęciu, że powód wiedzę o podjęciu uchwał przez pozwaną uzyskał dopiero w dniu 16 i 23marca, podczas gdy powód wskazywał styczeń 2017 roku jako moment uzyskania wiedzy o uchwałach,

3. naruszenie prawa materialnego mającego wpływ na treść orzeczenia, a to:

- art. 20 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w drodze odmówienia wspólnocie mieszkaniowej prawa do dobrowolnego odwoływania swoich członków zarządu,

- art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie w drodze pominięcia okoliczności, iż uchwały we wspólnotach mieszkaniowych zapadają większością głosów właścicieli lokali liczoną wg własności udziałów, co powoduje, iż uchwała zapadła z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu większości, wskutek czego zaskarżone uchwały zostały skutecznie podjętej już w dniu 20 stycznia 2017 roku,

- art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przez jego niewłaściwe zastosowanie w drodze uznania, iż dotychczasowy zarząd spełnia zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i nie narusza interesów członków wspólnoty, podczas gdy sąd pierwszej instancji winien dokonać najpierw oceny czy uchwały pozwanej 1, 2 i 3 są zgodne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną przy uwzględnieniu przesłanek celowości rzetelności i gospodarności oraz czy narusza interes powoda.

Wskazując na powyższe zarzuty wnosila o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Obie apelacje, zawierające niemal identyczne zarzuty, zasadne nie są, zatem nie mogą odnieść skutku. Wbrew ponoszonym w obu apelacjach zarzutom zaskarżony wyrok jest trafny.

Całkowicie chybiony jest zarzut nie rozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy (art. 386 § 4 k.p.c.) polegający w ocenie obu skarżących

na „zaniechaniu ustalenia jaka była zawartość przesyłek nadanych przez interwenientkę uboczną w dniu 20.01.2017r.” Wbrew tym zarzutom sąd pierwszej instancji dokonał ustaleń odnośnie zawartości przesyłki wysłanej powodowi przez interwenientkę uboczną w dniu 20.01.2017r., ponadto podkreślić trzeba, że „nierozpoznanie istoty sprawy” w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. polega na błędnym przyjęciu przez sąd pierwszej instancji istnienia przesłanki niweczącej lub hamującej roszczenie (prekluzja, przedawnienie, potrącenie, brak legitymacji, prawo zatrzymania itp.) albo na zaniechaniu zbadania (w ogóle) materialnej podstawy żądania, niezbadaniu podstawy merytorycznej dochodzonego roszczenia albo całkowitym pominięciu merytorycznych zarzutów pozwanego (patrz. m.in. SN w orzeczeniu z dnia 9 marca 2017r., I PZ 32/16). Tymczasem zarzuty podnoszone przez skarżące do wyroku sądu pierwszej instancji sprowadzają się do kwestionowania poczynionych przez ten sąd ustaleń faktycznych, głównie przez naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. Natomiast zarzuty poczynienia przez sąd pierwszej instancji błędnych ustaleń faktycznych są nieuzasadnione.

Na wstępie wskazać trzeba, iż dokonanie ustaleń faktycznych i ocena zebranego w sprawie materiału dowodowego należy do sądu pierwszej instancji, który przeprowadza postępowanie dowodowe i ocenia przeprowadzone przez siebie dowody według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Sąd odwoławczy może takiej oceny nie podzielić tylko wtedy, gdy sąd pierwszej instancji dokonując oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego przekroczy zasadę swobodnej oceny dowodów. Oznacza to, iż skuteczne zakwestionowanie tej swobody wymaga od skarżącego wykazania, że w następstwie istotnych błędów logicznego rozumowania bądź sprzeniewierzenia się zasadom doświadczenia życiowego albo też pominięcia dowodów prowadzących do wniosków odmiennych, niż przyjęte przez sąd orzekający, ocena dowodów była oczywiście błędna lub rażąco wadliwa. Podważenie oceny materiału dowodowego dokonanej przez sąd pierwszej instancji wymaga więc od skarżącego wskazania konkretnego dowodu przeprowadzonego w sprawie, którego zarzut ten dotyczy i podania, w czym skarżący upatruje wadliwą jego ocenę. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął to sąd, wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie



niż dokonana przez sąd. W wyroku z dnia 27.09. 2002r., II CKN 817/00, (niepubl.) Sąd Najwyższy wskazał, iż ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądzenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwstawnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia się ze świadkami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań pomiędzy podstawami wniosku

i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.)

i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że Sąd Apelacyjny podziela w całości ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego i przyjmuje je za własne. Ustalenia te dokonane zostały w oparciu

o dowody przeprowadzone przez sąd pierwszej instancji, których ocena dokonana została bez przekroczenia ram swobodnej oceny dowodów zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Sąd pierwszej instancji szczegółowo wskazał w uzasadnieniu jakie fakty na podstawie jakich dowodów ustalił oraz jakim dowodom dał wiarę

i dlaczego, a jakim dowodom odmówił wiarygodności. Podkreślić trzeba, że większość ustaleń faktycznych nie jest przez pozwane kwestionowana. Pozwane kwestionują jedynie ustalenie przez sąd pierwszej instancji, że powodowi nie doręczono w dniu 23 stycznia 2017r. zaskarżonych uchwał i dowiedział się o ich treści dopiero w dniach 16 i 23 marca 2017r., ponadto kwestionują wyciągnięte przez sąd pierwszej instancji z zebranego w sprawie materiału dowodowego wnioski, a mianowicie że zaskarżone uchwały naruszają interes powoda

oraz zasady prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną. Pozostałych ustaleń skarżące nie kwestionują, wystarczy zatem wskazać, że Sąd Apelacyjny te niekwestionowane ustalenia podziela i przyjmuje za własne.

Jeśli natomiast idzie o kwestionowane przez pozwanych ustalenie kiedy powód dowiedział się o treści zaskarżonych uchwał, to zdaniem Sądu Apelacyjnego, zarzuty zawarte w obu apelacjach są nieuzasadnione. Zebrany bowiem w sprawie materiał dowodowy dawał sądowi pierwszej instancji podstawy do ustalenia, że powód o uchwałach dowiedział się dopiero w dniach 16 i 23 marca 2017r. z pism pozwanej zawierających kopie powyższych uchwał, złożonych w sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w Katowicach pod sygn. II C 27/17. Wynika to

z elektronicznego potwierdzenia odbioru (k. 57) i odpowiedzi na pozew

z załącznikami (k. 58, 67) znajdujących się w aktach sprawy sygn. II C 27/17 oraz z zeznań powoda (k. 233).

Wbrew zarzutom skarżących w dniu 20 stycznia 2017r. I. S. skierowała do właścicieli lokali należących do Wspólnoty Mieszkaniowej przy Placu (...) w K., m. in. także do powoda pismo o konieczności podjęcia nowych uchwał i dołączyła doń jedynie projekty uchwał, które miały zostać poddane głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania podpisów. Wynika to z treści pisma I. S. skierowanego do powoda

(– k. 20, k. 219 – oryginał). Rację ma sąd pierwszej instancji, iż przesyłka, którą otrzymał powód **w dniu 23 stycznia 2017r. zawierała jedynie projekty tych uchwał, a nie podjęte uchwały. W ocenie Sądu Apelacyjnego wynika to jednoznacznie z faktu, iż przesyłka adresowana do powoda została wysłana przez I. S. w dniu 20 stycznia 2017r., co wynika z potwierdzenia nadania przesyłki w dniu 20.01.2017 (– k. 162), czego zresztą skarżące nie kwestionowały, podczas gdy uchwały zostały podpisane przez I. S. i P. S. (1) w dniu 21 stycznia 2017 r., co wynika jednoznacznie z treści uchwał i daty złożenia na tych uchwałach podpisu przez I. S. i P. S. (1). Skoro podpisali oni uchwały w dniu 21 stycznia 2017r., nie mogli nadać ich przesyłką poleconą do powoda w dniu 20 stycznia 2017r.** Zatem trafnie przyjmuje sąd pierwszej instancji, iż przesyłka zawierała jedynie projekty uchwał, a nie uchwały. Twierdzenia I. S. i P. S. (1), że była to pomyłka w dacie, tzw. „czeski błąd” są w tych okolicznościach niewiarygodne.

Wbrew zarzutom skarżących wersję powoda potwierdza też treść pisma pełnomocnika powoda do I. S. z dnia 3 lutego 2017 roku, w którym to piśmie pełnomocnik powoda zwrócił się do I. S. z prośbą o powstrzymanie się od głosowania

nad ww. uchwałami, wskazując iż uchwały o tożsamej treści były już poddawane pod głosowanie członków wspólnoty, wobec czego ponowne głosowanie co do uchwał o tej samej treści, w sytuacji, gdy zmianie nie uległy żadne okoliczności faktyczne i prawne, jest bezzasadne. Odnosząc się do uchwały w przedmiocie zmiany statutu, wskazał iż postanowienia zawarte

w przedłożonym projekcie statutu pozostają wewnętrznie sprzeczne, a tym samym brak jest podstaw do poddawania go pod głosowanie (dowód: pismo z dn. 3.02.2017r. – k. 21). Zatem, wbrew zarzutom skarżących nie przekroczył sąd pierwszej instancji zasady swobodnej oceny dowodów ustalając, iż pozwana nie powiadomiła powoda o treści podjętych uchwał na piśmie.

Do tych prawidłowych ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd pierwszej instancji dodać trzeba, że uchwałą nr 1/01/2017 odwołano powoda z Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, uchwałą 2/01/2017 powołano jednoosobowy zarząd

w osobie I. S., a uchwałą nr 3/01/2017 uchwalono statut wspólnoty stanowiący integralną część uchwały. Z § 3 statutu wynika, iż zarząd wspólnoty jest jednoosobowy, z § 22 wynika, że właściciele wybierają jednoosobowy lub kilkuosobowy zarząd (dowód: uchwały k. 12,13, 14, statut k. 15 akt).

Treść uchwał i statutu nie była kwestionowana.

Wbrew podnoszonym w apelacji zarzutom sporządzając motywy zaskarżonego wyroku nie naruszył sąd pierwszej instancji art. 328 § 2 k.p.c. Uzasadnienie zawiera bowiem wszystkie wynikające z tego przepisu elementy, w szczególności wbrew podnoszonym zarzutom sąd ten wyjaśnił swoje stanowisko co do przyczyn, dla których uznał uchwałę nr 3/01/2017 za nieprecyzyjną i wewnętrznie sprzeczną.

Podsumowując, zasadnie zatem sąd pierwszej instancji w okolicznościach niniejszej sprawy przyjął, iż powód składając powództwo o uchylenie zaskarżonych uchwał nie uchybił 6- tygodniowemu terminowi do ich zaskarżenia wynikającemu z art. 25 ust.1a u.w.l.

Wbrew podnoszonym w obu apelacjach zarzutom nie naruszył sąd pierwszej instancji prawa materialnego przyjmując, iż zachodzą przesłanki do uchylenia zaskarżonych uchwał. W ocenie Sądu Apelacyjnego uchwały te przede wszystkim naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i fakt ten stanowi wystarczającą podstawę do ich uchylenia.

Przypomnieć trzeba, że z zebranego materiału dowodowego, a to akt sprawy Sądu Okręgowego w Katowicach sygn. akt II C 27/17, zeznań powoda, Interwenientki ubocznej I. S., jej syna św. P. S. (1), św. B. S., św. D. I. oraz św. A. K., wynika iż wprawdzie poprzednio we wspólnocie działał dwuosobowy zarząd w osobach powoda i interwenientki ubocznej i zarząd potrafił współpracować ze sobą, to obecnie istnieje konflikt pomiędzy właścicielami posiadającymi lokale użytkowe i nie mieszkającymi na terenie wspólnoty, posiadającymi jednocześnie większość udziałów w nieruchomości wspólnej, a to I. S. i P. S. (2), a resztą właścicieli, którzy są właścicielami lokali mieszkalnych i mieszkają na terenie wspólnoty. Spór dotyczy sposobu zagospodarowania lokali użytkowych. I. S. i P. S. (1) chcą wynająć lokal użytkowy na sklep (...), a pozostali właściciele lokali sprzeciwiają się temu obawiając się uciążliwości związanych ze sprzedażą w sklepie alkoholu w godzinach od 6.00-23.00, dostawami, koniecznymi pracami adaptacyjnymi lokalu.

Zgodnie z art. 25 ust. 1. Ustawy o własności lokali zwanej dalej u.w.l. 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.

Kontrola, czy dana uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, powinna być dokonywana w szczególności przez pryzmat celowości wykonania danego zadania objętego uchwałą (...). Ponieważ omawiana przesłanka jest nieostra, kontrola w tym przedmiocie musi być dokonywana, tak samo zresztą jak w przypadku innych przewidzianych w tym przepisie przesłanek, indywidualnie w realiach danej sprawy, przy uwzględnieniu specyfiki celu, w jakim została podjęta zaskarżona uchwała ( tak H. I. (...) 2019 ). Prawidłowe wykonywanie czynności z zakresu zarządzania i administrowania wspólną nieruchomością oznacza poprawne

gospodarczo, zgodne z dobrymi obyczajami i standardami zarządczymi, wykonywanie niezbędnych działań, których wymaga wspólna własność. (tak R. D. WK 2016).

Wskazać jednocześnie trzeba, że wymienione w art. 25 ust. 1 u.w.l. zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością są pojęciem nieostrym, są to więc zasady wynikające nie tylko z u.w.l. i innych przepisów prawnych, lecz także reguły o charakterze pozaprawnym, w tym przede wszystkim zasady współżycia społecznego. Podkreślić trzeba także, że z mocy art. 6. u.w.l. wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, zatem badając czy dana uchwała nie narusza zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną nie można brać pod uwagę jedynie kwestii ekonomicznych, lecz należy brać także pod uwagę interesy właścicieli zamieszkujących wspólnotę, mają oni bowiem prawo do spokojnego zamieszkiwania w nieruchomości.

Rację ma, zdaniem Sądu Apelacyjnego powód wskazujący, iż odwołanie go z funkcji członka zarządu i wprowadzenie zarządu jednoosobowego, w osobie interwenientki ubocznej I. S., która wraz z synem P. S. (2) ma większość udziałów w nieruchomości, doprowadzi do „jednowładztwa” właścicieli większościowych we współdecydowaniu o istotnych sprawach wspólnoty i nieruchomości wspólnej, (a podkreślić trzeba ponownie, że nie zamieszkują oni na terenie wspólnoty, posiadają jedynie lokale użytkowe spowoduje, że nie będą oni nie tylko nie musieli się liczyć ze zdaniem pozostałych członków wspólnoty zamieszkujących na jej terenie lecz nie będą musieli w ogóle informować tych członków wspólnoty o swoich zamiarach dotyczących wspólnoty. Przypomnieć trzeba, iż na zebraniu właścicieli w dniu 4 stycznia 2017 r. głosowano nad uchwałą w przedmiocie odwołania powoda z pełnienia funkcji członka zarządu wspólnoty, głosowanie przeprowadzono w trybie jeden właściciel- jeden głos (na wniosek właścicieli reprezentujących 1/5 udziałów) i większość właścicieli ustalonych w ten sposób głosowała przeciwko tej uchwale, wyrażając w ten sposób wolę kontynuacji sprawowania przez powoda tej funkcji. Tymczasem kilkanaście dni później Interwenientka uboczna I. S. wraz ze swoim synem P. S. (2) podjęła uchwałę odmiennej treści głosując według wielkości udziałów. Zdaniem Sądu Apelacyjnego uchwała ustalająca jednoosobowy zarząd w osobie współwłaścicielki mającej (wraz ze swoim synem) większość udziałów doprowadzi do sytuacji, w której zarząd będzie podejmował uchwały nawet nie informując wcześniej pozostałych członków wspólnoty o zamiarze podjęcia uchwały, nie mówiąc już o wysłuchaniu przynajmniej pozostałych członków, bądź umożliwienia im składania wniosków o głosowanie nad uchwałą w trybie jeden właściciel – jeden głos. Zwrócić należy uwagę na fakt, iż skarżące nawet w apelacji twierdziły, iż skoro I. S. i P. S. (1) mają większość udziałów w nieruchomości to „po naniesieniu przez nich podpisów pod uchwałami zostały one skutecznie podjęte”, zatem nie jest istotne co pozostali członkowie wspólnoty na ten temat sądzą i nie muszą w ogóle oddawać głosów. Powoduje to sytuację, w której głosowania nie musi poprzedzać żadna dyskusja, mniejszościowi członkowie wspólnoty nie muszą w ogóle o uchwale wiedzieć, nie muszą na nią w ogóle głosować. W sytuacji gdy interesy członków wspólnoty nie są zbieżne, zmiana zarządu w sposób wskazanych w zaskarżonych uchwałach będzie w ocenie Sadu Apelacyjnego sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Dlatego ostatecznie trafne jest stanowisko sądu pierwszej instancji, iż zaskarżone uchwały należy uchylić. Jeśli natomiast idzie o uchwałę nr 3/01/2017, podziela Sąd Apelacyjny stanowisko sądu pierwszej instancji, iż jest ona także nieprecyzyjna i nasuwa wątpliwości interpretacyjne. Tymczasem prawidłowy zarząd nieruchomością wspólną wymaga, aby uchwały podejmowane przez właścicieli lokali były jasne, precyzyjne i nie wywoływały wątpliwości co do swej treści. Treść uchwały musi być tak zrehabilitowana by pozwoliła każdemu członkowi wspólnoty zrozumieć w sposób nie budzący wątpliwości jej treść i tym samym cel jej podjęcia, przy czym musi to wynikać nie z wyjaśnień udzielanych czy to w trakcie trwania zebrania, czy po jej przegłosowaniu, lecz bezpośrednio z treści uchwały.

Rację ma zatem sąd pierwszej instancji uznając, iż uchwała nr 3/01/2017 jest nieprecyzyjna. Dotyczy ona ustanowienia dla Wspólnoty wyłącznie zarządu jednoosobowego, przy czym w treści statutu wskazuje, iż zarząd ten może przybrać zarówno formę zarządu jednoosobowego jak i zarządu wieloosobowego (§ 3 i § 22 ust. 1 statutu, stanowiącego załącznik do uchwały nr 3/01/2017). Zatem jest niezrozumiała, nieprecyzyjna, wewnętrznie sprzeczna, nasuwa wątpliwości interpretacyjne i w konsekwencji jest sprzeczna z zasadą prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Z tych też względów apelacje jako pozbawione uzasadnionych podstaw należało oddalić na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach należnych powodowi od interwientki ubocznej orzeczono na mocy 107 zdanie drugie k.p.c. i 98 k.p.c. Interwientka uboczna wniosła apelację od wyroku zatem winna zwrócić powodowi koszty poniesionego przez niego wynagrodzenia pełnomocnika ustalone na podstawie § 8 ust. 1 pkt 1) w zw. z 10 ust. 1 pkt 2. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Kuratorowi zastępującemu pozwaną wspólnotę przyznano koszty na podstawie § 1 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 2018r w sprawie określenia wysokości wynagrodzenia i zwrotu wydatków poniesionych przez kuratorów ustanowionych dla strony w sprawie cywilnej w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1)w zw. z 10 ust. 1 pkt 2. Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie.

SSA Ewa Jastrzębska	SSA Anna Bohdziewicz	SSO del. Tomasz Tatarczyk
---------------------	----------------------	---------------------------