

Sygn. akt V ACa 213/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2013r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Iwona Wilk
Sędziowie:	SA Grzegorz Stojek (spr.) SO del. Wiesława Namirska
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 28 czerwca 2013r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. T. i I. T.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w T.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 28 grudnia 2012r., sygn. akt XII C 321/12

1. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie 1 w ten sposób, że uchyla uchwałę pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 28 września 2012r. w zakresie punktu (...), objętą paragrafem (...) aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza M. N. z Kancelarii Notarialnej w G. przy ul. (...) w dniu 28 września 2012r., oznaczonego w repertorium A numerem (...), a w pozostałej części powództwo oddala,

- w punkcie 2 w ten sposób, że znosi wzajemnie między stronami koszty procesu;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt V ACa 213/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Gliwicach oddalił powództwo A. T. i I. T. skierowane przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w T. o uchylenie uchwały pozwanej z dnia 28 września 2012 r. w zakresie objętym § (...) aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza M. N. z kancelarii notarialnej przy ulicy (...) w G., oznaczonego w repertorium A numerem (...) (dalej: akt notarialny), a także orzekł o kosztach procesu.

Rozstrzygnięcie oparł o następujące ustalenia faktyczne i oceny prawne.

W dniu 25 lutego 2010 r. właściciele lokali tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową zawarli w formie aktu notarialnego umowę określającą sposób zarządu nieruchomością wspólną. Postanowili powierzyć zarząd (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T. oraz że szczegółowy zakres praw i obowiązków zarządcy ustalony zostanie w umowie o zarządzanie nieruchomością wspólną. Ponadto, że wszelkie uchwały podejmowane będą wyłącznie bezwzględną większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów oraz że przez czas obowiązywania umowy nie będą stosować art. 23 ust. 2a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity w Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: uwl).

Powodowie stali się właścicielami lokalu w nieruchomości wspólnej na podstawie umowy z 18 marca 2010 r., wchodząc w ten sposób w skład właścicieli tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową.

Pismem z 3 września 2012 r. powodowie zostali zawiadomieni przez zarządcę o zwołaniu na dzień 28 września 2012 r. zebrania ogółu właścicieli lokali oraz o planowanym porządku zebrania i projekcie uchwały.

W dniu 28 września 2012 r. odbyło się zebranie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, podczas którego właściciele lokali, większością głosów, podjęli uchwałę zaprotokołowaną w akcie notarialnym. W uchwale postanowili o zasadach zarządu nieruchomością wspólną, w tym o odwołaniu dotychczasowego zarządcy i powierzeniu zarządu (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T.. Regulując w uchwale zasady zarządu postanowili o:

- udzieleniu zarządcy umocowania do wytaczania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej w oparciu o art. 15 ust. 2 uwl powództw o zapłatę kosztów zarządu nieruchomością wspólną przekraczających trzy pełne okresy płatności oraz powództw określonych w art. 16 uwl ((...) uchwały w § (...) aktu notarialnego zawierającego protokół zebrania),
- upoważnieniu zarządcy do całościowego lub częściowego zlecenia administrowania nieruchomością wspólną innym podmiotom, według swego uznania (pkt (...) uchwały w § (...) aktu notarialnego zawierającego protokół zebrania),
- corocznym ustalaniu wynagrodzenia zarządcy na zebraniu właścicieli lokali uchwałą zatwierdzającą plan gospodarczy, według stawki ryczałtowej liczonej za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu (pkt (...) uchwały w § (...) aktu notarialnego zawierającego protokół zebrania),
- podejmowaniu wszystkich uchwał większością głosów liczoną według wielkości udziału w nieruchomości wspólnej oraz o wyłączeniu stosowania art. 23 ust. 2a uwl w czasie obowiązywania umowy (pkt (...) uchwały w § (...) aktu notarialnego zawierającego protokół zebrania),
- szczegółowym uregulowaniu zakresu praw i obowiązków zarządcy w umowie o zarządzanie nieruchomością (pkt (...) uchwały w § (...) aktu notarialnego zawierającego protokół zebrania).

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że zgodnie z art. 25 ust. 1 uwl właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności prawem lub z umową właścicieli albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Powodowie zaskarżyli uchwałę w zakresie postanowień określających sposób zarządu nieruchomością wspólną.

Istotą zaskarżonej uchwały jest zmiana zarządcy nieruchomości, w dalszej kolejności określenie zasad sprawowania tej funkcji. Uchwała została podjęta w trybie określonym w art. 18 ust. 1 i 2a uwl. Oznacza to, że ustalone w niej

zasady mają pierwszeństwo i wyłączają ustawowe regulacje dotyczące zarządu nieruchomością wspólną. Zdaniem Sądu Okręgowego, żaden z przepisów rozdziału 4 („Zarząd nieruchomością wspólną”) ustawy o własności lokali nie jest przepisem bezwzględnie obowiązującym. Oznacza to, że w uchwale podjętej w trybie art. 18 ust. 2a uwl wspólnota mieszkaniowa ma pełną dowolność określenia sposobu zarządu nieruchomością wspólną i nie musi kierować się uregulowaniami ustawowymi, w granicach wyznaczonych przez art. 25 ust. 1 uwl. Sąd Okręgowy analizował więc, czy uchwała w zaskarżonym zakresie, to jest w pkt (...) w § (...) protokołu w formie aktu notarialnego, jest niezgodna prawem lub z umową właścicieli, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powodów.

I. Punkt (...) uchwały – umocowanie zarządcy do wytaczania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej powództw określonych w art. 15 ust. 2 uwl o zapłatę kosztów zarządu nieruchomością wspólną przekraczających trzy pełne okresy płatności oraz powództw określonych w art. 16 uwl.

Sąd Okręgowy uznał, że uchwała w punkcie (...), po pierwsze, nie jest sprzeczna z prawem, po drugie, nie narusza zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, po trzecie, nie narusza jakichkolwiek interesów powodów. Wyjaśnił to następująco.

Wspólnota mieszkaniowa może uchwałą podjętą na podstawie art. 18 ust. 2a uwl rozszerzyć kompetencje zarządcy o czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu. W razie powierzenia zarządu na podstawie art. 18 uwl dochodzi w istocie do zawarcia umowy o zarządzanie w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity w Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.; dalej: ugn). Odwołał się z tej przyczyny do art. 185 ust. 1 pkt 1 ugn i wyjaśnił, że zasadniczą rolą zarządcy jest zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości. Zarządca dochodzący zaległych należności od właścicieli działa w imieniu wspólnoty, a nie na własny rachunek i to w interesie wspólnoty jest, żeby wszyscy właściciele lokali na bieżąco wnosili należne opłaty. Uchwała daje zarządcy umocowanie do występowania z powództwem o zapłatę. W braku zastrzeżenia uzależniającego możliwość sądowego dochodzenia roszczeń od niedokonania zapłaty za trzy pełne okresy płatności zarządca miałby powinność dochodzenia zaległych opłat już z chwilą wymagalności, gdyż art. 15 ust. 1 uwl określa termin wymagalności tego rodzaju roszczeń, a ich dochodzenie mieści się w granicach zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Zarzucanie, że postanowienie w przedmiocie trzymiesięcznej zwłoki narusza interesy członków wspólnoty, którzy zalegają z zapłatą jest nieuprawnione. Przeciwnie, daje członkom wspólnoty pewność co do tego, kiedy mogą liczyć się ze skierowaniem wobec nich roszczeń na drogę sądową. Kwestionowane postanowienie uchwały nie obliuguje, ale tylko upoważnia zarządcę do wytoczenia powództwa, co nie pozbawia właścicieli lokali możliwości przedstawienia zarządcy swoich indywidualnych racji i to w terminie, co do którego mają pełną świadomość. Dochodzenie roszczeń określonych w art. 16 uwl wykracza poza zwykły zarząd nieruchomością, ale wspólnota mieszkaniowa ma prawo, działając na podstawie art. 18 uwl, legalnie rozszerzyć kompetencje zarządcy. To postanowienie uchwały nie stanowi zagrożenia dla zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, gdyż przesłanki roszczenia mają charakter ustawowy i podlegają weryfikacji przez sąd, z uwzględnieniem realiów indywidualnego przypadku. Powodowie nie wskazali jakichkolwiek potencjalnych zagrożeń swoich uzasadnionych interesów zaskarżoną uchwałą w omawianym zakresie. Powoływanie się na funkcję prewencyjną powództwa wytoczonego w ogólnym interesie innych właścicieli lokali nie stanowi podstawy uzasadniającej żądanie uchylenia uchwały. Odwołując się do judykatury, Sąd Okręgowy stwierdził, że uchwała w tej części daje zarządcy formalne umocowanie w zakresie reprezentowania Wspólnoty Mieszkaniowej przed sądem.

II. Punkt (...) uchwały – upoważnienie zarządcy do całościowego lub częściowego zlecenia administrowania nieruchomością wspólną innym podmiotom, według swego uznania.

Sąd Okręgowy podkreślił, że ta część zaskarżonej uchwały może stwarzać pozory zagrożenia interesów wspólnoty mieszkaniowej. Jednakże powodowie nawet nie starali się wykazać realności zagrożenia, ograniczając się do kwestionowania legalności omawianego postanowienia i wyrażenia wątpliwości w tym przedmiocie. Wola właścicieli lokali ma pierwszeństwo przed regulacjami dotyczącymi sprawowania zarządu zawartymi w ustawie o własności lokali, gdyż – zgodnie z art. 18 ust. 3 uwl – dopiero w razie braku określenia sposobu zarządu w umowie właścicieli

lokali zawartej w formie aktu notarialnego, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w rozdziale 4 uwl. Powierzenie zarządu, podobnie jak wybór zarządu, wiąże się z przekazaniem oznaczonej osobie lub osobom kompetencji do podejmowania określonych decyzji. Zakres tych decyzji obejmować będzie, zgodnie z art. 22 ust. 2 uwl co najmniej czynności związane ze sprawowaniem zwykłego (bieżącego) zarządu nieruchomością wspólną. Inne uprawnienia i obowiązki albo mogą zostać wskazane w umowie lub uchwale właścicieli, albo określone są przepisami. W zakresie, w jakim zarządzanie zostało powierzone zarządcy wyłączone jest bezpośrednie działanie wspólnoty mieszkaniowej i właścicieli lokali, przy czym umowa zawarta zgodnie z art. 18 uwl może wprowadzać odstępstwa od tej zasady. Nie dotyczy to tylko uprawnień właścicieli lokali do kontroli działalności zarządu, o jakich mowa w art. 29 ust. 3 uwl, których umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną nie może wyłączyć. Ta część uchwały nie może więc zostać uznana za niezgodną z prawem. Powodowie nie podjęli się wykazania, że kwestionowane przez nich postanowienie może realnie naruszać zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszać ich interesy. Zarządca w swoim działaniu podlega wymogom oraz sankcjom ustalonym w art. 185 i nast. ugn i ma obowiązek bieżącego administrowania nieruchomością, który może realizować samodzielnie lub przy pomocy innych osób. Uchwała w tej części nie wprowadza więc nowości, a zasady postępowania zarządcy są uwarunkowane corocznym ustalaniem jego wynagrodzenia. Zarządca, jako jednocześnie właściciel lokalu tworzący pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową o największym udziale w nieruchomości wspólnej ponosi największe koszty związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Determinuje to racjonalność jego działań. Powodowie niczym nie poparli swych zastrzeżenia w tej kwestii. Stanowią więc one wyłącznie nieuzasadnioną prewencją. Potencjalne nadużycia, poza działaniem na własną szkodę, narażałyby przecież zarządcę na odpowiedzialność deliktową. Brak jednak przesłanek, wobec całkowitej bierności dowodowej powodów, aby w przedstawionych realiach zachodziła podstawa konstruowania domniemania dokonania nadużyć przez zarządcę.

III. Punkt (...) uchwały – podejmowanie wszystkich uchwał większością głosów liczoną według wielkości udziału w nieruchomości wspólnej i wyłączenie stosowania art. 23 ust. 2a uwl na czas obowiązywania umowy.

Zastrzeżenia powodów w przedmiocie legalności tego postanowienia Sąd Okręgowy uznał za nieuzasadnione.

Po pierwsze, postanowienie o wyłączeniu głosowania w ten sposób, że jeden właściciel ma jeden głos zostało zawarte już w umowie z 25 lutego 2010 r. Tym samym uchwała z 28 września 2012 r. nie wprowadziła tego wyłączenia, ani go nie zmieniła. Zgodnie z art. 18 ust. 2 uwl postanowienie umowy w tym przedmiocie wiązało powodów i nie ma żadnego znaczenia, że nie byli oni wówczas członkami wspólnoty. Zdecydowali się na przystąpienie do wspólnoty mieszkaniowej i powinni mieć świadomość ustalonych w tym względzie reguł. Uchwała stanowi jedynie powielenie regulacji obowiązującej pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową. Zaskarżenie tej części uchwały jest próbą obejścia braku możliwości zakwestionowania umowy z 25 lutego 2010 r. Sąd Okręgowy stwierdził, że powodowie zdają się nie zauważać, że nawet w razie uchylenia punktu 5 uchwały z 28 września 2012 r. i tak obowiązywałoby w tym przedmiocie tożsame postanowienie umowy z 25 lutego 2010 r. Zamieszczenie omawianego postanowienia w uchwale ma charakter ściśle porządkowy, gdyż w uchwale nie ma mowy o uchyleniu niezmienionych postanowień umowy z 25 lutego 2010 r. Uchwałą zaprotokołowaną przez notariusza, o której mowa w art. 18 ust. 2a uwl, właściciele lokali mogą w miejsce zarządu powierzyć zarządzanie zarządcy, jeśli wcześniejszą umową w sprawie sposobu zarządu nie powierzono zarządu żadnej osobie albo zmienić zarządcę, przy czym sama zmiana zarządcy nie jest zmianą sposobu zarządzania, a ustalone w tym zakresie zasady nadal obowiązują.

Po drugie, nie ma ustawowego zakazu podjęcia na podstawie art. 18 uwl uchwały, którą właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową zdecydują o wyłączeniu metody głosowania w ten sposób, że jeden właściciel ma jeden głos. Sąd Okręgowy stwierdził, że powodowie „odwracają znaczenie” art. 23 ust. 2 uwl, z którego wynika, że tylko w przypadku wprowadzenia umową lub uchwałą większością metody głosowania jeden właściciel – jeden głos konieczne jest określenie materii spraw rozstrzyganych w taki sposób. Nie ma natomiast żadnych przeszkód czy warunków, aby w takim trybie ten sposób głosowania generalnie wyłączyć. Zdaniem Sądu okręgowego, trudno doszukiwać się w kwestionowanym przez powodów postanowieniu naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, czy innego sposobu naruszenia interesów powodów, jako właścicieli tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową. Taki sposób podejmowania uchwał funkcjonuje w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej

od niemal trzech lat, a powodowie nie przedstawili nawet jednego dowodu, którym wykazaliby zagrożenie interesów Wspólnoty Mieszkaniowej lub własnych. Co więcej, nawet nie twierdzili, aby z tego rodzaju zagrożeniem mieli do czynienia. Ograniczyli się do czysto teoretycznych i ściśle prewencyjnych rozważań na temat kwestionowanego postanowienia uchwały, pozostając w całkowitym oderwaniu od jego realnego wpływu na funkcjonowanie konkretnej, pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. O motywacji powodów świadczy, że nie wnosili nawet o przesłuchanie stron, z czego wynika, że na obecnym etapie sami nie widzą realnego zagrożenia interesów Wspólnoty Mieszkaniowej, czy ich samych. Kwestionowane postanowienie umowy nie pozbawia powodów realnego wpływu na funkcjonowanie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, skoro nie wykazali, aby w trzyletnim okresie obowiązywania takiego samego postanowienia umowy z 2010 r. pozwana kiedykolwiek działała wbrew ich woli, czy interesowi. Ponadto powodowie dostatecznie chronieni są przepisem art. 25 ust. 1 uwl, na podstawie którego mają możliwość kwestionowania każdej uchwały.

Orzeczenie o kosztach procesu umotywował wynikiem sprawy oraz treścią art. 108 § 1 w związku z art. 98 § 1 i 2 kpc.

W apelacji powodowie – ostatecznie (vide: protokół rozprawy apelacyjnej) – wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Zarzucili naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 23 ust. 2a uwl oraz art. 58 kc w związku z art. 25 uwl, art. 18 ust. 2a uwl, art. 22 ust. 2 w związku z art. 22 ust. 3 pkt 3 i 7 uwl.

Ponadto zarzucili naruszenie przepisu postępowania, to jest art. 233 § 1 kpc.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i, jako prawidłowe, przyjmuje je za własne.

I. Punkt (...) uchwały – umocowanie zarządcy do wytaczania w imieniu Wspólnoty Mieszkaniowej powództw określonych w tej części uchwały.

W apelacji nie ma już mowy o zarzutach dotyczących uchwały w przedmiocie umocowaniu do wytaczania powództw opartych o art. 15 ust. 2 uwl.

W uchwale z 28 września 2012 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa powierzyła zarząd podmiotowi będącemu osobą prawną, do czego uprawnia art. 18 ust. 1 uwl, gdy idzie o zarząd w znaczeniu funkcjonalnym (zarządca). Podmiot ten może samodzielnie dokonywać czynności zwykłego zarządu. Jeśli zaś idzie o czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, tylko wówczas może ich dokonać, gdy zostanie upoważniony przez wspólnotę mieszkaniową do ich podjęcia. Następuje to uchwałą, o jakiej mowa w art. 22 ust. 2 uwl, zgodnie z którym do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Sąd Okręgowy dokonał oceny uchwały w tym zakresie.

Na etapie postępowania apelacyjnego powodowie twierdzą, że uchwała nie może abstrakcyjnie umocowywać zarządu do dokonywania określonych czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, to jest do wytaczania powództw, o jakich mowa w art. 16 ust. 1 uwl, lecz powinna być każdorazowo podejmowana przez wspólnotę mieszkaniową, która rozważa zastosowanie środka określonego w tym przepisie w konkretnym wypadku, to jest indywidualnie w odniesieniu do konkretnego właściciela i jego lokalu, za czym ma przemawiać odpowiedzialność pozwanej za koszty

procesu z art. 16 ust. 1 uwl oraz możliwość uwzględniania przez wspólnotę mieszkaniową okoliczności indywidualnego przypadku przed podjęciem decyzji w przedmiocie wytoczenia powództwa. Tyle tylko, że zaskarżając uchwałę z dnia 28 września 2012 r. powodowie w terminie określonym w art. 25 ust. 1a uwl podnieśli przeciwko niej argumentację, która dotyczyła przesłanki „długotrwałego zalegania z zapłatą” (art. 16 ust. 1 uwl), którą powiązali z brakiem zapłaty za trzy miesiące opłat z tytułu kosztów zarządu, o czym mowa w przepisie art. 15 ust. 1 uwl, co uchwała w punkcie 1 lit. e odniosła jedynie do powództw określonych w art. 15 ust. 2 uwl. Po upływie terminu z art. 25 ust. 1a uwl nowe zarzuty przeciwko uchwale nie mogą być skutecznie podniesione, gdyż doszłoby do obejścia przepisu o terminie zawitym do zaskarżenia uchwały. Skoro jego upływ skutkuje wygaśnięciem prawa do zaskarżenia uchwały, gdy upłynie wykluczone jest podnoszenie argumentacji przeciwko uchwale, jaka nie została podniesiona w terminie do zaskarżenia.

Jeśli zaś idzie o zarzut podniesiony w pozwie, Sąd Okręgowy go nie podzielił. W tych okolicznościach wystarczające jest odwołanie się Sądu Apelacyjnego do wyводу Sądu Okręgowego w omawianym przedmiocie, jako prawidłowego. Jego powtarzanie byłoby zbędne.

II. Punkt (...)uchwały – upoważnienie zarządcy do całościowego lub częściowego zlecenia administrowania nieruchomością wspólną innym podmiotom, według swego uznania.

Odwołując się do art. 185 ugn, Sąd Okręgowy wyjaśnił, że obowiązek bieżącego administrowania nieruchomością zarządca może realizować osobiście lub przy pomocy innych osób. Do tego odwołuje się zaskarżona uchwała w zakresie objętym punktem (...). Dodał, że zasady postępowania zarządcy wyznacza to postanowienie uchwały, w którym mowa o corocznym ustalaniu jego wynagrodzenia (punkt (...)uchwały). Zauważył, że zarządca, będący większościowym właścicielem, ponosić będzie największe koszty z uwagi na sposób ustalania wynagrodzenia (stawka ryczałtowa liczona za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu). Podkreślił, że powodowie w tym przedmiocie odwołali się tylko do potencjalnych nadużyć, lecz brak podstaw do ich domniemywania. Przede wszystkim jednak wyjaśnił, że powierzenie zarządu, o jakim mowa w sprawie wiąże się z przekazaniem kompetencji do podejmowania decyzji w zakresie zwykłego zarządu (art. 22 ust. 2 uwl), wyłączające bezpośrednie działanie wspólnoty w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy. Argumentacji Sądu Okręgowego powodowie nie podważają. Wywodzą jedynie, że określenie wynagrodzenia zarządcy (ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu) jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd (art. 22 ust. 3 pkt 3 uwl) oraz że zarządca powinien uzyskać każdorazowo zgodę na podjęcie czynności przekraczającej zwykły zarząd, a zaskarżona uchwała w punkcie (...)nie zawiera kryteriów wyboru administratora, zasad ustalania jego wynagrodzenia oraz rozliczeń wynagrodzenia między pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową a zarządcą, który traktuje wynagrodzenie administratora jako koszt pozwanej związanej z nieruchomością wspólną. Trudno jednak z tego zasadnie wywieść, że uchwała w omawianej części jest niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy właściciela zaskarżającego uchwałę do sądu (art. 25 ust. 1 uwl). Nie może być mowy o sprzeczności punktu 3 zaskarżonej uchwały z przepisami prawa. Powodowie nawet nie wskazują takich przepisów, z którymi miałyby być sprzeczna i nie odwołują się do tej przesłanki. Wywodzą jedynie, że czynność przekraczająca zwykły zarząd powinna być poprzedzona zgodą wspólnoty wyrażoną w uchwale. Czynnością taką będzie jednak dopiero ustalenie wynagrodzenia zarządcy, nie zaś ustalenie wynagrodzenia, jakie na własne ryzyko zarządca zobowiązał się płacić podmiotowi, któremu przekazał administrowanie. Brak też podstaw do twierdzeń o sprzeczności uchwały z umową. Jeśli zaś idzie o podniesione w pozwie okoliczności odwołujące się do sprzeczności z interesem właścicieli i godzenia w zasady prawidłowej gospodarki nieruchomością, nie sposób zgodzić się, że powierzenie administrowania innemu podmiotowi samo w sobie jest sprzeczne z zasadami prawidłowej gospodarki bądź miałyby godzić w interesy powodów. Z kolei wynagrodzenie z tytułu powierzonego administrowania jest elementem kosztów zarządu (art. 14 uwl), który ponosiłby wydatki związane z administrowaniem tak wykonywanym osobiście, jak i powierzonym innemu podmiotowi, a zmierzając do ich odzyskania powinien wykazać ich zasadność w celu określenia wynagrodzenia uchwałą, o jakiej mowa w punkcie (...)uchwały, do czego odwoływał się Sąd Okręgowy. Powierzając zarządcy nieruchomość, powodowie powierzyli mu też administrowanie nieruchomością, jako czynność zwykłego zarządu. Tym samym rzeczą zarządcy jest wykonywanie tych czynności.

III. Punkt (...)uchwały – podejmowanie wszystkich uchwał większością głosów liczoną według wielkości udziału w nieruchomości wspólnej i wyłączenie stosowania art. 23 ust. 2a uwl na czas obowiązywania umowy.

Sąd Okręgowy wyraził pogląd, że nie ma ustawowego zakazu podjęcia uchwały, którą właściciele lokali tworzący wspólnotę mieszkaniową zdecydowali o wyłączeniu głosowania w ten sposób, że jeden właściciel ma jeden głos. Zdaniem Sądu Okręgowego, żaden z przepisów rozdziału 4 („Zarząd nieruchomością wspólną”) ustawy o własności lokali nie jest przepisem bezwzględnie obowiązującym. Rzeczywiście w doktrynie pojawia się taki pogląd o charakterze przepisów rozdziału 4 uwl, którego Sąd Apelacyjny nie podziela. Stanowisko Sądu Okręgowego w tym przedmiocie nie uwzględnia tego, że w art. 23 ust. 2a uwl ustawodawca gwarantuje określonej mniejszości, reprezentującej co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, gdy większość udziałów w nieruchomości wspólnej należy do jednego właściciela, możliwość głosowania w ten sposób, że na jednego właściciela przypada jeden głos, jeśli tego zażąda opisana w tym przepisie mniejszość. Ustawodawca postanowił bowiem, że tak będzie głosowana uchwała, jeżeli zażądata tego właściciele, którzy posiadają łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, o ile większość udziałów należy do jednego właściciela. Wyraził to słowami, że takie głosowanie wprowadza się „na każde żądanie” mniejszościowych właścicieli, o jakich mowa w art. 23 ust. 2a uwl, bez przeprowadzania w tym przedmiocie głosowania w jakikolwiek sposób, gdyż nie idzie o sytuację określoną w art. 23 ust. 2 in fine uwl, że większość właścicieli (według udziałów w nieruchomości wspólnej) tak postanowiła w odniesieniu do konkretnej sprawy. Głosowanie tym sposobem, że na jednego właściciela przypada jeden głos w następstwie żądania określonej mniejszości (art. 23 ust. 2a uwl) stanowi odstępstwo od zasady, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli, liczoną według wielkości udziałów (art. 23 ust. 2 uwl). Ustawodawcy szło o zapewnienie realnego wpływu na zarządzanie nieruchomością również określonej mniejszości właścicieli. Wprost w uzasadnieniu projektu ustawy z dnia 16 marca 2000 r. o zmianie ustawy o własności lokali oraz zmieniająca ustawę o zmianie ustawy o własności lokali (Dz. U. Nr 29, poz. 355; dalej: ustawa zmieniająca) projektodawca stwierdził, że celem wprowadzenia ust. 2a do art. 23 uwl jest ochrona uprawnień i wzmocnienie roli właścicieli mniejszościowych, by głosowanie w ten sposób, że na jednego właściciela przypada jeden głos następowało niezależnie od woli jednego właściciela większościowego (mającego większość udziałów w nieruchomości wspólnej i z tej przyczyny mogącego zapobiec takiemu głosowaniu, gdyby miało być efektem uchwały zapadającej większością głosów, jak stanowi art. 23 ust. 2 uwl). Tym samym uchwała podjęta większością głosów, w następstwie której miałyby nastąpić wyłączenie stosowania art. 23 ust. 2a uwl, przepisu mającego gwarantować mniejszościowym właścicielom realny udział w zarządzaniu nieruchomością wspólną, byłaby sprzeczna z zamysłem ustawodawcy, który ustawą zmieniającą wyraził swą wolę, niezależnie od tego, że większościowy właściciel ponosi większe koszty zarządzania nieruchomością wspólną z uwagi na swój udział w niej, do czego odwołał się Sąd Okręgowy. Takie wyłączenie woli ustawodawcy prowadziłyby do niezrealizowania celu ustawy („ratio legis” przepisu art. 23 ust. 2a uwl). Prowadzi to do wniosku, że art. 23 ust. 2a uwl nie jest przepisem dyspozytywnym, którego stosowanie zależy od woli stron. Przeciwnie, jest to przepis bezwzględnie obowiązujący (bezwzględne stosowanie). Tym samym nie jest możliwe wyłączenie jego stosowania uchwałą wspólnoty mieszkaniowej.

Tymczasem zaskarżona uchwała, w omawianym teraz zakresie, wyłącza możliwość stosowania woli ustawodawcy wyrażonej w art. 23 ust. 2a uwl, pozbawiając mniejszościowych właścicieli gwarancji realności wpływu na zarządzanie nieruchomością. W efekcie jest sprzeczna z prawem, mianowicie z art. 23 ust. 2a uwl. Jednocześnie narusza interesy powodów, będących mniejszościowymi właścicielami, prowadząc do pozbawienia ich realnego wpływu na zarządzanie nieruchomością, niezależnie od tego, czy dotychczas doszło do naruszenia ich interesów w inny sposób przez to, że umowa z 25 lutego 2010 r. zawiera postanowienie o wyłączeniu stosowania art. 23 ust. 2a uwl. Już w pozwie powodowie podnosili, że punkt (...)zaskarżonej uchwały tym bardziej czyni iluzorycznym zebranie właścicieli i wpływ powodów na zarządzanie nieruchomością wspólną, że większościowemu właścicielowi powierzony też został. Ta część uchwały, która dotyczy sposobu głosowania i wyłącza stosowanie art. 23 ust. 2a uwl w istocie pozbawia powodów środków, które zmierzają do realizacji ich uprawnień, jako właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową. Zgodnie z treścią punktu (...)zaskarżonej uchwały mogliby jedynie sprzeciwiać się konkretnym uchwałom na podstawie art. 25 ust. 1 uwl, co Sąd Okręgowy dostrzegł, nadając temu uprawnieniu nadmierne znaczenie. Zaskarżenie uchwały może bowiem doprowadzić do jej uchylecia. Nie oznacza natomiast pozytywnego wpływu na sprawy, o których właściciele lokali mogą decydować przez podjęcie uchwały, zwłaszcza że uchwały mogą

być też podejmowane bez zebrania właścicieli w drodze indywidualnego zbierania głosów, co tym bardziej wskazuje na wagę pozytywnego wpływu mniejszościowych właścicieli na treść uchwały, która w okolicznościach przewidzianych prawem powinna być podjęta w ten sposób, że jeden właściciel ma jeden głos, jeśli w okolicznościach opisanych w art. 23 ust. 2a uwl mniejszościowi właściciele tego zażądataj w danej sprawie.

Ponieważ zaskarżona uchwała podlegała badaniu jedynie w oparciu o przesłanki z art. 25 ust. 1 uwl, nie było rzeczą obecnego postępowania rozstrzyganie zagadnienia, czy skutkiem uchylenia uchwały z 28 września 2012 r. w części obejmującej punkt (...), która w zakresie sposobu głosowania zastąpiła umowę z 25 lutego 2010 r., byłoby dalsze obowiązywanie tej umowy. Zwrócić jednak trzeba uwagę, że istotnym motywem rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy było uznanie, że zaskarżenie punktu (...)uchwały stanowi próbę „obejścia braku możliwości zakwestionowania umowy z 2010 r.”, podczas gdy idzie o zagadnienie sankcjonowania w prawie cywilnym sprzeczności umowy z przepisami prawa, o czym mowa w art. 58 § 1 i 3 kc, do których powodowie odwołali się w apelacji przez wskazanie art. 58 kc, który nie ma zastosowania w sprawie o uchylenie uchwały.

Reasumując, zaskarżony wyrok – na podstawie art. 386 § 1 kpc – podlegał zmianie przez uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej objętej § (...)aktu notarialnego z 28 września 2012 r. wyłącznie w zakresie punktu (...). Wywołało to konieczność zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu, ze względu na jego wynik przez ich wzajemne zniesienie między stronami (art. 100 zdanie 1 kpc).

Apelacja w pozostałej części – jako bezzasadna – podlegała natomiast oddaleniu (art. 385 kpc).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 zdanie 1 kpc z uwagi na jego wynik, uwzględniając koszty postępowania zażaleniowego z uwagi na treść punktu 2 postanowienia Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 16 stycznia 2013 r., to jest wydanego już po wydaniu zaskarżonego wyroku, sygn. V ACz 11/13, który rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zażaleniowego pozostawił orzeczeniu kończącemu postępowanie w sprawie (k. 84).