

*Sygn. akt VI A Ca 1866/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 17 marca 2015r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA Marcin Strobel*

*Sędziowie: SA Ksenia Sobolewska - Filcek*

*SO (del.) Mariusz Łodko (spr.)*

*Protokolant: sekr. sądowy Magdalena Męczkowska*

*po rozpoznaniu w dniu 17 marca 2015 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa K. G.*

*przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W.*

*o uchylenie uchwały*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 28 czerwca 2013 r.*

*sygn. akt III C 589/12*

- 1. prostuje zaskarżony wyrok w ten sposób, że w komparycji i sentencji oznacza pozwanego jako „Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w W.” w odpowiednim przypadku;*
- 2. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że zasądza od K. G. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 180 zł (sto osiemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, a w pozostałym zakresie apelację oddala;*
- 3. zasądza od K. G. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

*Sygn. akt VI ACa 1866/13*

T. M. i K. G. (dalej także „**powód**”) wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości ul. (...) w W. (dalej także „**pozwany**”) z dnia 18 sierpnia 2009 roku w przedmiocie podwyższenia składki na utrzymanie porządku i czystości z 0,42 zł/m<sup>2</sup> na 0,49 zł/m<sup>2</sup>. Zarzucili, że zaskarżona uchwała godzi w interesy mieszkańców i świadczy o niegospodarności Wspólnoty.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości ul. (...) w W. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

**Wyrokiem z dnia 17 czerwca 2011 roku Sąd Okręgowy w Warszawie** oddalił powództwo, uzasadniając rozstrzygnięcie nie wykazaniem przez powodów interesu prawnego w ustaleniu nieważności uchwały nr (...), w rozumieniu przepisu art. 189 k.p.c.

Wyrok ten został zaskarżony apelacją przez K. G., a wyrokiem z dnia 14 marca 2012 roku Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił zaskarżony wyrok w części oddalającej powództwo K. G. i rozstrzygającej w stosunku do niego o kosztach procesu, przekazując sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd Apelacyjny wyraził pogląd, że przytoczone dla uzasadnienia roszczenia okoliczności faktyczne jednoznacznie wskazują, iż podstawą powództwa był art. 25 ustawy o własności lokali. Sąd Okręgowy, po ponownym rozpoznaniu sprawy, winien poczynić stosowne ustalenia i rozważyć zarzuty postawione skarżonej uchwale oraz dokonać jej oceny pod kątem przesłanek określonych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy strony podtrzymały swoje stanowiska. Natomiast na rozprawie w dniu 21 listopada 2012 roku powód zgłosił ponadto roszczenie o zasądzenie nienależnie wpłaconych pieniędzy, które to roszczenie nie zostało sprecyzowane w toku postępowania przed sądem I instancji.

**Wyrokiem z dnia 28 czerwca 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie** oddalił powództwo i zasądził od K. G. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 1080 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Rozstrzygnięcie tej treści zostało poprzedzone ustaleniami faktycznymi, z których wynika, że w dniu 18 sierpnia 2009 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) podjęła uchwałę nr (...), na podstawie której z dniem 1 sierpnia 2009 roku, na utrzymanie porządku i czystości przeznaczono kwotę 0,49 zł/m<sup>(2)</sup>, zmniejszając wpłaty na fundusz na remonty bieżące o kwotę podnoszącą fundusz na utrzymanie porządku i czystości, tj.: o kwotę 0,07 zł m<sup>(2)</sup>, tak aby wpłaty na koszty zarządu nieruchomością wspólną pozostawić bez zmian. Uchwała ta została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów i weszła w życie z dniem uchwalenia. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele reprezentujący 77,4 % udziałów. O powyższej uchwale właściciele zostali zawiadomieni pismem administratora W. G. z dnia 31 sierpnia 2009 roku.

Z ustaleń sądu I instancji wynika, że utrzymanie porządku i czystości w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w W. powierzono J. R., z którą zawierano umowy zlecenia na kolejne okresy. Wynagrodzenie J. R. z tytułu umowy zlecenia w okresie od dnia 1 lipca 2009 roku do dnia 31 sierpnia 2009 roku wynosiło 1.342 złote miesięcznie. W okresie od dnia 1 września 2009 roku do dnia 30 kwietnia 2011 roku wynagrodzenie J. R. wynosiło 1.600 złotych miesięcznie. Z wynagrodzenia tego Wspólnota dokonywała stosownych potrąceń, zgodnie z przepisami o systemie ubezpieczeń społecznych oraz podatku dochodowym od osób fizycznych. J. R. zajmuje się utrzymaniem porządku w budynku, w tym w szczególności: sprząta klatki schodowe, myje podłogi, zimą odśnieża chodniki, myje okna, sprząta piwnice, sprząta wejście do klatek i pas dookoła budynku. J. R. w sposób należyty wywiązuje się z obowiązków.

W oparciu o tak ustalone fakty, sąd I instancji uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Bezzasadny był zarzut niewłaściwej reprezentacji pozwanej wspólnoty, bowiem pozwany był reprezentowany w sprawie zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy z dn. 24 czerwca 1994r. o własności lokali ( Dz. U. Nr 80 z 2000r., poz. 903) przez Zarząd, działający za pośrednictwem ustanowionego pełnomocnika profesjonalnego. Pełnomocnictwo złożone w sprawie zostało podpisane przez dwóch z trzech członków zarządu tj. J. B. i R. F.. Nadto treść udzielonego pełnomocnictwa tłumaczona zgodnie z brzmieniem art. 65 § 2 k.c., uwzględniała zgodną wolę stron dokonujących czynności. Z treści złożonego pełnomocnictwa w sposób niebudzący wątpliwości wynika, iż wolą członków Zarządu Wspólnoty było ustanowienie profesjonalnego pełnomocnika, do reprezentowania interesów pozwanej Wspólnoty, w toku postępowania o uchylenie uchwały nr (...).

Rozpoznając zarzuty merytoryczne podniesione przez powoda w stosunku do zaskarżonej uchwały, sąd I instancji, opierając się na brzmieniu art. 25 ust.1 ustawy o własności lokali uznał, że podniesione w stosunku do zaskarżonej uchwały zarzuty, nie mogły skutkować jej uchyleniem, gdyż nie zostało wykazane, że powód zaskarżył ją z powodu

jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo wykazał, że narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Bezzasadny był zarzut, że zaskarżona uchwała godzi w interes mieszkańców, ponadto została podjęta bez wymaganej większości głosów, albowiem część podpisów na liście głosowania została złożona przez osoby niebędące właścicielami. Nie był skuteczny również zarzut, że mieszkańcy nie byli informowani o treści projektu uchwały, a ponadto część podpisów została złożona na dokumencie nieistniejącym, z uwagi na fakt, że podpisy te zostały złożone w dniu wcześniejszym niż dzień podjęcia uchwały. Nadto nie zostało udowodnione, że wynagrodzenie osoby zajmującej się utrzymaniem porządku i czystości na nieruchomości jest wygórowane, ze szczególnym uwzględnieniem nakładu pracy oraz prawidłowości jej wykonywania. Opierając się na zeznaniach świadków, którzy zeznali, że sprzątanie odbywa się regularnie, zarówno klatek schodowych jak i terenu wokół budynku, a także piwnice, myte są okna i lamperie, zimą odśnieżane są chodniki, podjęta uchwała nie narusza interesy mieszkańców i samej Wspólnoty oraz nie stanowi wyrazu niegospodarności. Uwzględniając powierzchnię całej nieruchomości oraz ilość klatek i pięt, sprzątanie takiej powierzchni zajmuje więcej czasu niż wskazywane przez powoda 2 godziny tygodniowo, a mieszkańcy nieruchomości byli zadowoleni ze stanu czystości.

W ocenie Sądu I instancji, kwota wynagrodzenia za usługę sprzątania nieruchomości, ustalona w wysokości 1.600 złotych brutto miesięcznie, nie była rażąco wygórowana, mając na uwadze, iż minimalne miesięczne wynagrodzenie w roku 2009 wynosiło 1.276 złotych brutto. Kwota ustalonego wynagrodzenia nie stanowi przejawu niegospodarności, a uchwała nie naruszała zatem zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną. Nadto, podwyższenie składki na utrzymanie porządku i czystości z kwoty 0,42 zł m<sup>2</sup> na kwotę 0,49 zł m<sup>2</sup> w przypadku powoda, będącego właścicielem lokalu o powierzchni 28m<sup>2</sup> oznaczała podwyżkę o kwotę mniejszą niż 2 złote miesięcznie, a dodatkowo nie spowodowała ona zwiększenia obciążeń właścicieli, bowiem zgodnie z treścią samej uchwały, kwota podwyżki składki na utrzymanie czystości i porządku została zrekompensowana poprzez zmniejszenie funduszu na remonty bieżące. Takie wnioski dały podstawę do uznania, że powód bezpodstawnie zarzucał, iż uchwała nr (...) narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, czy też naruszała interesy właścicieli.

W ocenie Sądu I instancji nietrafne były również zarzuty powoda w przedmiocie niezgodności uchwały z prawem, tj. wadliwość postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Zgodnie z brzmieniem art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokalu termin sześciotygodniowy do zaskarżenia uchwały jest terminem prekluzyjnym, co oznacza, że po jego upływie, powoływanie nowych podstaw zaskarżenia jest, co do zasady niedopuszczalne (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 30 listopada 2012 roku w sprawie I ACa 1116/12 Lex 1289468). Nowe zarzuty powód zgłosił na rozprawie w dniu 21 stycznia 2011 roku oraz w dniu 3 czerwca 2011 roku, a zatem z przekroczeniem ustawowego terminu. Nadto sąd I instancji wskazał, że podniesione przez powoda zarzuty formalne, co do sposobu głosowania i odnoszące się do procedury podjęcia uchwały, mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. Ciężar udowodnienia tej okoliczności spoczywał na powodzie, który nie sprostął powyższemu obowiązkowi. Z zeznań przesłuchanych świadków wynikało, iż osoby podpisane na liście głosowania bądź były właścicielami lokali bądź posiadały umocowanie właściciela lokalu do głosowania w jego imieniu. Ponadto, świadkowie zgodnie zeznawali, iż byli informowani o treści podjętej uchwały i znali jej istotne postanowienia. Odnoście samego sposobu obliczania wysokości udziałów należy wskazać, że zarzuty powoda dotyczyły obliczenia udziałów w wysokości 8,2% wszystkich udziałów. Nawet zatem przy wykazaniu, iż udziały te faktycznie zostały obliczone w sposób nieprawidłowy, błąd ten nie wpłynąłby na skuteczność podjętej uchwały. Także fakt złożenia podpisu na liście głosowania w dniu wcześniejszym niż dzień podjęcia uchwały nie świadczy o jego nieważności. Z samej istoty głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów wynika, iż głosy te nie muszą zostać zebrane w tym samym momencie. Zatem także ten zarzut powoda należało uznać za nieuzasadniony.

Zdaniem Sądu Okręgowego, uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, nawet przez inne osoby niż członkowie zarządu, automatycznie nie oznacza jej wadliwości. Podzielając pogląd Sądu Apelacyjnego w Lublinie, wyrażony w wyroku z dnia 30 stycznia 2013 roku (sygn. akt I ACa 537/12 Lex 1280574) Sąd Okręgowy przyjął, iż podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę do uchylecia jej przez sąd, jeżeli uchylecie to miało lub mogło mieć wpływ

na jej treść. Powód nie wykazał zarówno okoliczności, iż podpisy te były zbierane przez osobę nieuprawnioną jak i tego, w jaki sposób okoliczność ta miała lub mogła mieć wpływ na samą treść uchwały.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z § 11 ust 1 i § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 163 poz. 1348), z uwzględnieniem, że złożony przez pełnomocnika pozwanej spis kosztów przekraczał sześciokrotność stawki minimalnej, Sąd uznał za zasadne żądanie zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w wysokości sześciokrotności stawki minimalnej za czynności adwokackie, zgodnie z § 2 ust. 2 w zw. z § 3 rozporządzenia.

Wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie zaskarżył powód w całości i zarzucił Sądowi I instancji:

1. nieważność postępowania na podstawie art. 379 pkt 2 k.p.c. ze względu na nieprawidłowe umocowanie pełnomocnika pozwanej, w tym naruszenie:

a. art. 89 k.p.c., poprzez dopuszczenie do rozprawy w charakterze pełnomocnika pozwanej Strony osoby umocowanej nieprawidłowo, przez osoby nieuprawnione i bez stosownej uchwały, zatem wbrew art. 21 ust 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali;

b. art. 254 § 1 k.p.c., poprzez zlekceważenie obowiązku ustalenia prawdziwości danych, zawartych w pełnomocnictwie dla p. A. B.,

2. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

a. art. 233 § 1 k.p.c., w zw. z art. 328 § 2 k.p.c., poprzez powierzchowną analizę materiału dowodowego, przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów, subiektywne i błędne wnioski, będące przejawem okazywanej przedstawicielom pozwanej strony sympatii, pomocy i przychylności, a także, nieuwzględnienie argumentów strony powodowej, mających swoje oparcie w dokumentach oraz orzecznictwie Sądu Najwyższego i Sądów Apelacyjnych, jak również wyciągnięcie z materiału dowodowego wniosków zeń niewynikających, co w konsekwencji doprowadziło do oddalenia powództwa;

b. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c., poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób wychodzący poza ramy dozwolonej swobody, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego uznania, że Lista Głosowania do Uchwały nr (...) odpowiadała stanowi faktycznemu w chwili podejmowania w/w uchwały, a podpisy złożyły wyłącznie osoby będące właścicielami lub osoby prawidłowo przez nich umocowane;

c. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c., poprzez przyjęcie, że osoby trzecie, będące osobami nieuprawnionymi, miały prawo do zbierania podpisów do przedmiotowej uchwały, pomimo, że miało to wpływ na treść uchwały oraz pominięcie orzecznictwa w tym przedmiocie, które jest jednoznaczne, bez żadnych uwarunkowań (IV CK 543/03; OSNC 2005, nr 7-8);

d. art. 224 § 1 k.p.c. poprzez zakończenie rozprawy przed udzieleniem głosu stronie powodowej, a tym samym pozbawienie Powoda prawa do przedstawienia swego stanowiska, co do stanu faktycznego i prawnego sprawy oraz wyrażenia swoich oczekiwań i żądań;

e. poprzez niedostarczenie Powodowi kopii Umów-Zleceń na sprzątanie obiektu, o które Powód wnosił.

f. poprzez niesłuszne obciążenie Powoda kosztami zastępstwa procesowego, w sytuacji, gdy de facto nie ustanowiono skutecznie pełnomocnika, gdyż udzielenie pełnomocnictwa miało miejsce z naruszeniem obowiązującego Prawa.

3. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a. art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, poprzez uznanie, że Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej jest uprawniony do podejmowania czynności przekraczających zwykły zarząd, czyli wywołujących niekorzystne skutki finansowe dla członków Wspólnoty, bez ich zgody i wiedzy;

b. art. 23 ust 2 ustawy o własności lokali, poprzez niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że udziały przypisuje się lokalom, a nie właścicielom, czyli udziałowcom, a co za tym idzie, że brak na Liście Głosowania nazwisk ponad 30 udziałowców i pominięcie tych udziałowców w głosowaniu, nie miało wpływu na wynik głosowania;

Uwzględniając tak określone zarzuty, powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku, zniesienie postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania ewentualnie zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uznanie argumentów strony powodowej i uchylenie Uchwały nr (...). Zasadzenie na rzecz powoda kosztów postępowania I i II instancji, według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zaważył, co następuje.**

Apelacja jest bezzasadna i na uwzględnienie nie zasługuje.

Wbrew zarzutom skarżącego pełnomocnictwo udzielone przez zarząd wspólnoty do reprezentowania jej interesów w postępowaniu sądowym było prawidłowe i nie można mówić o nienależytym umocowaniu pełnomocnika procesowego, które uzasadniało w ocenie skarżącego, zarzut nieważności postępowania, podniesiony na podstawie art. 379 pkt 2 k.p.c. Analiza dokumentu prowadzi do wniosku, że pod nim figurują dwa podpisy, a nie trzy, jak sugeruje powód. Nadto przepisy ustawy o własności lokali nie wymagają, aby oświadczenia woli za wspólnotę składali wszyscy powołani członkowie zarządu. Zgodnie z brzmieniem art. 21 ustawy, zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Natomiast, gdy zarząd jest kilkuosobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie. Skoro podpisu pod dokumentem pełnomocnictwa złożyli, jak twierdzi powód, dwaj członkowie zarządu wspólnoty, to taka reprezentacja jest zgodna z ustawą i nie prowadzi do nieważności postępowania.

Wbrew zarzutom skarżącego, do udzielenia umocowania dla fachowego pełnomocnika, który będzie reprezentował wspólnotę w procesie sądowym, nie jest konieczne podjęcie uchwały przez właścicieli lokali w tym zakresie. Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie (art. 22 ust. 1 u.w.l.). W tych ramach zarząd wspólnoty może udzielić pełnomocnictwa, jak też zawrzeć umowę o administrowanie z osobą trzecią na podstawie art. 22 ust. 1 u.w.l. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2011 r. II CSK 23/11). Skoro może reprezentować wspólnotę, co wynika z brzmienia samej ustawy i w związku z tym może udzielić w tym zakresie pełnomocnictwa, to ubieganie się o zgodę właścicieli lokali, wyrażoną uchwałą, nie jest konieczne.

W sprawach czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu - zgodnie z art. 22 ust. 2 u.w.l. - zarząd wspólnoty musi uzyskać zgodę właścicieli lokali wyrażoną w formie uchwały oraz pełnomocnictwo do zawarcia umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu, przy czym pełnomocnictwo powinno być udzielone w takiej samej formie, jakiej wymaga umowa dla dokonania czynności. Czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu ustawodawca wymienił przykładowo w art. 22 ust. 3 u.w.l., ale nie ma wątpliwości co do tego, że wśród tych czynności nie zostało wymienione uprawnienie do uzyskania zgody właścicieli, na udzielenie umocowania dla fachowego pełnomocnika w celu reprezentowania wspólnoty w procesie sądowym. W ramach ustawowego upoważnienia do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej, zarząd może podejmować czynności samodzielnie lub przez pełnomocnika. Nie każda czynność obciążająca finanse wspólnoty wymaga podjęcia uchwały, gdyż koszty te mogą zawierać się w kosztach zarządu nieruchomością wspólną, które określane są zaliczkowo i ostatecznie rozliczane po zakończeniu roku. Dotyczy to tylko czynności wymienionych w art. 22 ustawy, bowiem nie można uznać czynności jako przekraczającej zwykły zarząd, tylko z tego względu, że ma skutki finansowe dla wspólnoty, bez względu na wysokość kosztów, które będą obciążać wspólnotę właścicieli.

Twierdzenia powoda, że na podstawie pełnomocnictwa reprezentowany jest zarząd, a nie wspólnota również nie jest uzasadniony i opiera się jedynie na literalnej treści dokumentu pełnomocnictwa. Oczywistym jest, że powód wnosząc pozew o uchylenie uchwały powołał wspólnotę, jako jedyny podmiot posiadający zdolność sądową do występowania w sprawie art. 6 ustawy o własności lokali. Natomiast wątpliwości, na które zwracał uwagę Sąd Apelacyjny było brak umocowania na tamtym etapie rozpoznania sprawy do reprezentowania przez Sąd Apelacyjny, bowiem złożone pełnomocnictwo uprawniało do reprezentowania jedynie przed Sądem Okręgowym w Warszawie.

Wobec nie stwierdzenia wad umocowania pełnomocnika, na które powołuje się powód, zarzucana nieważność postępowania nie wystąpiła, zaś podniesiony zarzut w tym zakresie były bezzasadny. W konsekwencji w ten sposób nie doszło również do naruszenia art. 22 ust. 2 ustawy.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów, uwagi na formułowanie ich zarówno w stosunku do naruszenia prawa materialnego jak i procesowego, w tym wadliwie dokonanych przez sąd I instancji ustaleń faktycznych, w pierwszej kolejności przedmiotem oceny będą zarzuty dotyczące naruszenia przepisów prawa procesowego, bowiem prawidłowo ustalony stan faktyczny umożliwia zastosowanie właściwych przepisów prawa materialnego. Warunkiem prawidłowego doboru i zastosowania prawa materialnego jest uprzednie niewadliwe ustalenie stanu faktycznego, rozważenie zarzutów materialnoprawnych poprzedzone być musi analizą zarzutów skierowanych przeciwko podstawie faktycznej zaskarżonego rozstrzygnięcia, tj. tych o charakterze procesowym. Zawsze, bowiem zanim dojdzie do odtworzenia i stanowczego zaakceptowania faktów stanowiących podłoże danej sprawy, dokonywanie subsumcji i rozwiązywanie problemów materialnoprawnych jest przedwczesne albo w ogóle niemożliwe (por. np. orzeczenie SN z 4 października 2002 r. III CZP 62/02, OSNC 2004/1/7)

W apelacji powód zarzucił naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 233 k.p.c. poprzez wadliwą, wybiórczą i sprzeczną z zasadami logicznego rozumowania, ocenę zgromadzonego materiału dowodowego oraz wyprowadzenie wniosków, które z niego nie wynikają. W ocenie Sądu Apelacyjnego skutecznie postawienie tego zarzutu nie może polegać na przedstawieniu przez skarżącego własnej oceny dowodów i ograniczać się do polemiki ze stanowiskiem sądu I instancji. Konieczne jest wykazanie, że Sąd Okręgowy rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy. W ocenie Sądu Apelacyjnego skarżący nie sprostował temu zadaniu. Zgodnie z przepisem art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Wyrażona w tym przepisie zasada swobodnej oceny dowodów oznacza, że jeżeli sąd ocenił materiał dowodowy wszechstronnie (tzn. odniósł się do wszystkich dowodów mających w sprawie istotne znaczenie), wskazał na podstawie których dowodów dokonał ustaleń a którym, w całości bądź w części, odmówił wiarygodności i mocy oraz wyprowadzając wnioski natury faktycznej, nie naruszył reguł logicznego myślenia i doświadczenia życiowego - dokonana w konkretnej sprawie ocena dowodów pozostaje pod ochroną prawa procesowego. Podważenie tak dokonanej oceny dowodów oznaczałoby pozbawienie sądu orzekającego w pierwszej instancji jego podstawowej prerogatywy, jaką jest ocena wiarygodności i mocy dowodów "według własnego przekonania".

Z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że sąd I instancji uczynił zadość przedstawionym wyżej wymogom. To, że określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego nie oznacza naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Nie jest też wystarczające przekonanie strony o innej niż to przyjął sąd wadze i doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Nie mogło też odnieść oczekiwanego przez skarżącego skutku przeciwstawienie wersji zdarzeń przyjętej przez Sąd Okręgowy własnej interpretacji. W ocenie Sądu Apelacyjnego, sąd I instancji ocenił i uwzględnił cały materiał dowodowy i wyciągnął z niego prawidłowe wnioski, zaś ustalony stan faktyczny Sąd Apelacyjny przyjmuje jako własny.

Z uzasadnienia zarzutów apelacji, wynika przede wszystkim, że skarżący zgłaszał liczne uwagi, co do sposobu głosowania, w tym zbierania głosów przez osoby nieuprawnione oraz samego ich przeliczenia, które jego zdaniem nie mogło doprowadzić do uznania, że za podjęciem uchwały głosowała wymagana ustawą większość. Ten ostatni argument jest w ocenie Sądu Apelacyjnego całkowicie bezzasadny, bowiem dowodzenie w sprawie o uchylenie uchwały na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali, może dotyczyć tylko przesłanek, które doprowadzą do uchylenia

uchwały z przyczyn wskazanych w jego treści. Warunkiem uchylenia uchwały właścicieli lokali jest jej skuteczne podjęcie, bowiem tylko uchwała istniejąca może być uchylona. Zatem jeżeli jak twierdzi powód, wnioski głosowania są nieprawidłowe, bowiem za podjęciem uchwały nie głosowała wymaga ustawą większość, bądź została o na wadliwie ustalona, to taka uchwała nie istnieje i nie może być uchylona w trybie art. 25 ustawy. Z jego brzmienia wynika, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy, a powództwo może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Jednoznacznie hipoteza tego artykułu wskazuje, że przedmiotem postępowania i oceny sądu jest uchwała podjęta. Nie można mówić o sprzeczności z przepisami prawa lub umową właścicieli uchwały, która formalnie nie została podjęta, bowiem nie głosowało za jej przyjęciem wymagana ustawą większość, czyli o takiej której nie istnieje. Duża część argumentów apelacji zmierza właśnie w kierunku wykazania, że uchwała nie została podjęta. Abstrahując od tego, że są one nietrafne, w ocenie Sądu Apelacyjnego nie mogą one prowadzić do uchylenia uchwały, a co najwyżej do ustalenia jej nieistnienia.

Zgodnie z utrwalonymi poglądami orzecznictwa, które Sąd Apelacyjny rozpoznający sprawę podziela, uchwała nieistniejąca to taka, przy podejmowaniu której, dopuszczono się drastycznych uchybień i to takich, że w ogóle trudno mówić, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Jako przykład uchwały nieistniejącej, w orzecznictwie podaje się uchwałę podjętą bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 2006 r. V CSK 59/06). Właściwym trybem do wyeliminowania takiej uchwały z obrotu, jeżeli mimo stwierdzenia przy jej podejmowaniu tak drastycznych uchybień, że w ogóle nie można mówić o jej podjęciu, jest powództwo o ustalenie jej nieistnienia, na podstawie art. 189 k.p.c., a takie nie zostało sformułowane. Sąd Apelacyjny, uchylając wyrok sądu I instancji i przekazując sprawę do ponownego rozpoznania jednoznacznie wskazał, że powództwo zostało oparte na brzmieniu art. 25 ustawy o własności lokali.

Mimo braku żądania ustalenia nieistnienia uchwały właścicieli lokali, podniesione zarzuty dotyczące wadliwego sposobu ustalania wyniku głosowania, były bezzasadne. Za zaskarżoną przez powoda uchwałą głosowało łącznie 77,4 % właścicieli lokali i nawet zakładając, że wadliwych było jak twierdzi powód 22 % to i tak uchwała uzyskała wymaganą ustawą większość. Nieuprawnione jest twierdzenie powoda, że od liczby głosów oddanych za jej przyjęciem należało odjąć głosy oddane w dacie innej niż data podjęcia uchwały. Z wyjaśnień pozwanego wynika, że wskazana w treści uchwały data jej podjęcia została określona z uwagi na ustalenie, że za uchwałą głosowała wymagana ustawą liczba osób, czego konsekwencją było oddanie głosów przez osoby uprawnione, w tym m. (...) W.. Taki sposób oznaczenia daty uchwały właścicieli nie jest wadliwy, w szczególności, gdy oddawane wcześniej głosy dotyczyły uchwały o oznaczonej treści, której istotnym elementem nie była data jej podjęcia. Takie formalistyczne podejście do treści zaskarżonej uchwały jak to czyni powód, może prowadzić do nielogicznych wniosków, bowiem również dobrze i skutecznie można by postawić podobny zarzut, gdyby uchwała miała datę wcześniejszą niż data głosowania. Umożliwienie właścicielom oddawania głosów w trybie ich indywidualnego zbierania bez wątpienia procedurę głosowania rozciąga w czasie, zatem każda data uchwały może prowadzić od wniosków, jakie sugeruje powód. Należy jednak pamiętać, że treść czynności prawnej, którą jest także uchwała wspólnoty mieszkaniowej, powinna być tłumaczona, jak tego wymagają okoliczności, w których została dokonana, a także zasady współżycia społecznego (art. 65 § 1 k.c.). Te przemawiają za tym, aby od treści uchwał podejmowanych przez nieprofesjonalnych uczestników obrotu nie wymagać profesjonalizmu właściwego prawnikom w doborze odpowiednich do celu uchwał określeń (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2013 r., IV CZ 72/13). Przyjęty sposób oznaczenia daty podjętej uchwały, nad którą głosowano w jakimś odstępie czasu jest jasny i nie budzi wątpliwości Sądu Apelacyjnego, w szczególności w zakresie wniosków, które prezentuje skarżący odnośnie nieważności oddanych głosów przez osoby głosujące w innej dacie niż data samej uchwały. Z tych względów dalsze rozważania, co do skuteczności głosowania przez pełnomocnika, współwłaściciela, małżonka czy też osobę nieujawnioną w księdze wieczystej są bez znaczenia, bowiem jak wyliczył sam skarżący, liczba takich głosów wynosi najwyżej 22 %, co przesądza o bezskuteczności zarzutu zarówno naruszenia przepisów prawa procesowego, jak i art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Także utrwalonym poglądem w doktrynie orzecznictwie jest stanowisko, opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych związanych ze zwoływaniem zebrań wspólnoty mieszkaniowej oraz trybem podejmowania uchwał, zgodnie z którym, uchybienia formalne, jakich dopuszczono w trakcie podejmowania uchwały, mogą być podstawą ich uchylenia podjętych tylko wtedy, jeżeli zostanie wykazane, że miały wpływ na treść tych uchwał. Bardziej rygorystyczna interpretacja przepisów regulujących działanie wspólnot mogłaby doprowadzić do utrudnień, a nawet do niemożności ich funkcjonowania. Ustawodawca odnosi naruszenie prawa do samej uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie (por. wyrok Sąd Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 sierpnia 2014 r., I ACa 188/14). Tak więc wszelkie uchybienia formalne, związane z trybem podejmowania uchwał właścicieli lokali mogą skutkować ich uchyleniem, jeżeli zostanie wykazane, że miały one lub mogłyby mieć wpływ na treść podjętej uchwały. Zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu wyrażoną w art. 6 k.c., obowiązek wykazania tych okoliczności spoczywa na powodzie, który bez wątpienia wywodzi z nich korzystne dla siebie skutki prawne. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, trafnie uznał sąd I instancji, że powód nie wykazał tych okoliczności. Uzupełniając ten wywód, można jedynie dodać, że obowiązkiem zbierającego głosy jest ich odebranie od osoby uprawnionej i nie ma ona kompetencji ani uprawnień do udzielania jakichkolwiek informacji. Właśnie zbieranie głosów powinno ograniczać się do czynności technicznej zebrania podpisu właściciela, który jak ma wątpliwości to nie musi głosować, jak również ma prawo zasięgnąć informacji w tej sprawie od członków zarządu wspólnoty. Właśnie obowiązkiem zbierających głosy jest lakoniczne, jak twierdzi powód w uzasadnieniu apelacji, przedstawienie czego uchwała dotyczy i okazanie jej treści. Zatem wbrew twierdzeniom powoda, opartym na orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego, które sąd rozpoznający sprawę podziela w całości, w toku postępowania nie zostało wykazane, że przy podejmowaniu uchwały zostały popełnione takie uchybienia formalne, które miały wpływ na jej treść. W szczególności, na skutek zbierania głosów przez osoby inne niż zarząd.

Opierając się na prawidłowo ustalonym stanie faktycznym, sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny materialnoprawnej roszczenia. Zdaniem Sądu Apelacyjnego zaskarżona uchwała właścicieli lokali nie może być uznana za niezgodną z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali, jak też nie narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób nie narusza interesów właściciela. Podkreślić wymaga, że podwyżka stawki na wynagrodzenie osoby sprzątającej polegało na przesunięciu środków z wpłat na fundusz remontowy i dotyczyło kwoty 5 groszy z m<sup>2</sup>. Jest to kwota niewielka i pozwalała wyrównać wynagrodzenie sprzątaczkę do poziomu minimalnego wynagrodzenia, z uwzględnieniem opłacenia należnych składek i obciążeń podatkowych. Prezentowane przez zarząd wspólnoty roczne rozliczenie pobieranych składek na koszty zarządu nieruchomością wspólną, zatwierdzone przez właścicieli lokali nie wykazuje rzekomych malwersacji na kwotę 254,53 zł miesięcznie, bowiem są to kwoty wydatkowane przez wspólnotę na koszty tej umowy (obciążenia pozapłacowe umowy o dzieło) jako zlecającego prace. Natomiast zarzuty dotyczące sposobu, czy jakości wykonywanych czynności są zupełnie obojętne dla rozstrzygnięcia, bowiem należą do kategorii czynności nadzorczych na realizację wykonanych prac, a nie dotyczą przesłanek i podstaw do ustalenia wysokości zaliczki. Nadto prezentowana przez powoda ocena pracy jest mocno subiektywna a przyjęte przez ustawodawcę instrumenty do decydowania w sprawach wspólnoty opierając się na założeniu ważności głosów większości, przez co w oczywisty sposób może dojść do ograniczenia praw jednostki w zakresie decydowania o przedmiocie swojej współwłasności. Dopiero ingerencja nadmierna i nieuzasadniona wymaga interwencji sądu, które skutkować może uchyleniem podjętej uchwały. W rozpoznawanej sprawie takie okoliczności nie występują. Podwyższenie stawki zaliczki na wynagrodzenie sprzątaczkę było uzasadnione wysokością kosztów, jakie musi ponieść wspólnota, aby wypłacane wynagrodzenie było na poziomie wynagrodzenia minimalnego, określonego stawką urzędową. Wbrew zarzutom skarżącego taki poziom wynagrodzenia nie jest rażąco wygórowany, jeżeli w ogóle można mówić o wygórowaniu, zaś wyliczenia, co do potencjalnych dochodów, które sama zainteresowana może uzyskać ma charakter jedynie hipotetyczny i niemożliwy do uzyskania.

Na koniec wymaga odniesienie się do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., bowiem wymagane należytego uzasadnienia wyroku zostaje spełnione, jeżeli wynika z niego podstawa faktyczna rozstrzygnięcia, obejmująca ustalone fakty i dowody, na których została ona oparta oraz przyczyny odmowy wiarygodności i mocy dowodom przeciwnym, jak też podstawa prawna wyroku, a uzasadnienie poprzez jasne przedstawienie drogi rozumowania



sądu, która doprowadziła do zawartego w wyroku rozstrzygnięcia pozwala na jego należyte zaskarżenie i właściwą kontrolę wyroku w drodze zaskarżenia. Zdaniem Sądu Apelacyjnego uzasadnienie zaskarżonego wyroku umożliwia kontrolę instancyjną zapadłego orzeczenia. Jak wskazuje się w orzecznictwie zarzut naruszenia art. 328 § 2 może być usprawiedliwiony tylko w wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wywodu, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2008 r., II UK 385/07). Także zarzut naruszenia art. 224 § 1 k.p.c. nie mógł odnieść skutku, już z tego względu, że powód nie wykazał, jaki miał on wpływ na sposób rozstrzygnięcia w sprawie.

Biorąc pod uwagę powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak wyżej.

Jedynie trafny był zarzut skarżącego odnoszący się od obciążenia go kosztami postępowania, bowiem analiza akt sprawy nie daje podstaw do uznania, że na podstawie § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.), szczególny charakter sprawy uzasadniał zastosowanie stawki wyższej niż minimalnej. Z tego względu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania należało zmienić na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Z uzasadnienia orzeczenia sądu I instancji nie wynika, że rozstrzygnięcie o kosztach procesu uwzględnia rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego, pozostawione wyrokiem tego sądu z dnia 14 marca 2012 r., uchylającego wyrok do ponownego rozpoznania. Brak rozstrzygnięcia w tym zakresie przez sąd I instancji, uzasadniał przyznanie kosztów postępowania pozwanemu w wysokości stawki minimalnej i tylko za jedną instancję.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.