

Sygn. akt VI ACa 372/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 kwietnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Jacek Sadowski

Sędziowie: SA Irena Piotrowska

SO del. Tomasz Wojciechowski (spr.)

Protokolant: Katarzyna Mikiciuk

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w R.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 26 listopada 2014 r., sygn. akt III C 1435/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) sp. z o.o. w R. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w R. kwotę 540 zł (pięćset czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

VI ACa 372/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 października 2013 roku (...) Sp. z o.o. w R. wniosła o uchylenie w całości uchwał podjętych na zebraniu właścicieli lokali położonych w nieruchomości przy ulicy (...) w R. w dniu 31 sierpnia 2013 roku oznaczonych numerami (...), (...), (...) i (...) oraz zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wnosila o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 26 listopada 2014 roku Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, w sprawie prowadzonej pod sygnaturą III C 1435/13, oddalił powództwo i zasądził od (...) Sp. z o.o. w R. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w R. kwotę 617,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Powołane rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

(...) Sp. z o.o. jest właścicielem większościowym lokali w nieruchomości przy ul. (...) w R..

31 sierpnia 2013 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali. Już wcześniej, w dniu 6 sierpnia 2013 roku 19 właścicieli lokali dysponujących 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej, wobec faktu, że jeden właściciel dysponuje ponad

połową udziałów w nieruchomości, zażądało, aby uchwały objęte porządkiem obrad w dniu 31 sierpnia 2013 roku głosowane były według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos.

W protokole z zebrania stwierdzono, że wszyscy właściciele zostali prawidłowo powiadomieni o zebraniu. Listę obecności podpisało 21 właścicieli reprezentujących 35,72% udziałów. (...) Sp. z o.o. odebrała zawiadomienie o zebraniu w dniu 13 sierpnia 2013 roku pod adresem siedziby ujawnionym w Krajowym Rejestrze Sądowym, przy czym korespondencję odebrał pracownik spółki.

Na zebraniu w dniu 31 sierpnia 2013 roku podjęto uchwały o numerach:

- (...) w sprawie powołania zarządu wspólnoty,
- (...) w sprawie ustalenia wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną,
- (...) w sprawie określenia zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd wspólnoty ewidencji pozaksiegowej kosztów zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów oraz rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej,
- (...) w sprawie ustalenia pełnomocników do podpisania umowy o administrowanie nieruchomością wspólną.

Zgromadzeni zdecydowali o głosowaniu w systemie jeden właściciel – jeden głos przed podjęciem uchwał, po przedstawieniu żądania właścicieli przez prowadzącego zebranie.

Uchwałą (...) ustalono, że zarząd wspólnoty będzie jednoosobowy i wybrano do pełnienia funkcji zarządu G. L..

(...) Sp. z o.o. łączyły umowy o zarządzanie nieruchomością położoną przy ul. (...) ze (...) Sp. z o.o. (z dnia 31 maja 2011 roku) i (...) s.c. (...) (z dnia 5 czerwca 2013 roku) .

Podczas wyodrębnienia pierwszych lokali i przenoszenia ich własności, poprzednik prawny powodowej spółki i nabywca oświadczyli, że zarząd nieruchomością wspólną będzie wykonywany zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 ustawy o własności lokali. Sposób zarządu nie został w późniejszym okresie zmieniony, w szczególności nie podjęto w tym zakresie uchwał zaprotokołowanych notarialnie. Do czasu przyjęcia zaskarżonych uchwał Wspólnota Mieszkaniowa, pomimo stopniowego wyodrębniania nowych lokali, nie miała ani zarządu powołanego uchwałą, ani zarząd nie został powierzony osobie fizycznej lub prawnej. Nie były prowadzone wymagane księgi, a Wspólnota nie miała rachunku bankowego.

(...) Sp. z o.o. wyodrębniając lokale i zbywając je zawierała w aktach notarialnych obejmujących umowy z nabywcami zapisy, w których wskazane było, że czynności z zakresu administrowania lub zarząd nieruchomością zlecone zostały (...) Sp. z o.o. Działając w oparciu o powyższe zapisy powódka pobierała od współwłaścicieli nieruchomości wspólnej opłaty związane z administrowaniem według stawki wynoszącej 2,64 zł za metr kwadratowy.

Uchwałą (...) ustalono zaliczkę na koszty zarządu nieruchomością wspólną na kwotę 3,64 zł, z czego 1 zł przeznaczono na fundusz remontowy.

Do części wspólnych nieruchomości należą poza drogami, również kotłownie. Wymagają one bieżącej konserwacji, a także napraw.

W oparciu o opisane ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy ocenił, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Po przeanalizowaniu treści art. 25 ust. 1 u.w.l. uznał, iż powód nie wykazał, by zaskarżone uchwały spełniały którekolwiek z wymienionych tam kryteriów, w szczególności by naruszały jego interes. Zaznaczył, że naruszenie interesu właściciela lokalu w rozumieniu powyższego przepisu stanowi kategorię obiektywną, ocenianą między innymi w świetle zasad współżycia społecznego.

Odnosząc się do – wspólnego dla wszystkich uchwał – zarzutu braku skutecznego powiadomienia o zebraniu, Sąd Okręgowy wskazał, że nie mogło budzić wątpliwości, iż zawiadomienie o zebraniu zostało odebrane w dniu 13 sierpnia 2013 roku przez osobę czynną w lokalu przedsiębiorstwa powoda, a więc – w świetle art. 97 k.c. – uznawaną za umocowaną do dokonywania czynności prawnych z osobami korzystającymi z usług tego przedsiębiorstwa. Powód nie wykazał, aby osoba ta nie była odpowiednio umocowana do odbioru korespondencji, a więc nie obalił domniemania prawnego wynikającego z powołanego przepisu.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że niezgodność z prawem uchwały jako przesłanka jej uchylenia może dotyczyć zarówno wad merytorycznych, jak i proceduralnych. W orzecznictwie utrwalone jest jednak stanowisko opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych. Uważa się, że uchybienia takie mogą być podstawą do uchylenia podjętych uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na ich treść. Nawet zatem jeśli przyjąć, że rzeczywiście nie doszło do prawidłowego zawiadomienia powoda o zebraniu, to w realiach niniejszej sprawy musiałby on dowieść, że to uchybienie miało wpływ na podjęte uchwały. Tymczasem powód nawet należycie tego nie uprawdopodobnił. Z zeznań świadków wynika, że właściciele lokali byli zdeterminowani by powołać zarząd i zmienić administratora, a pojawienie się na zebraniu przedstawicieli powoda nie zmieniłoby sytuacji.

Zarzutów dotyczących nieprawidłowości przy głosowaniu, które miały sprowadzać się do oddania głosu za pośrednictwem pełnomocnika, Sąd nie analizował szczegółowo. Przedmiotem powództwa było uchylenie uchwał, co zakłada ich istnienie. Nieprawidłowości dotyczące oddania głosów natomiast musiałyby skutkować w istocie ich niepodjęciem, a w takiej sytuacji nie byłoby możliwości ich uchylenia.

Sąd Okręgowy odniósł się jedynie do sposobu głosowania wskazując na treść art. 23 ust. 2a u.w.l., z którego wynika, że między innymi gdy większość udziałów należy do jednego właściciela głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, wprowadza się na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Taki sposób głosowania oznacza, iż większość obliczana jest według liczby właścicieli, którzy oddali głos za uchwałą niezależnie od tego, ile lokali w nieruchomości – wyodrębnionych lub nie – stanowi ich własność. Jeśli chodzi o kwestionowane uchwały, to istniały przesłanki do zastosowania wskazanego sposobu liczenia głosów, przy czym jego wprowadzenie nie wymagało osobnej uchwały.

Rozważając zarzut dotyczący zatajenia istnienia i skuteczności porozumienia zawartego pomiędzy (...) Sp. z o.o. a właścicielami lokali, Sąd pierwszej instancji wskazał, że nie udowodniono, aby okoliczność ta miała jakiegokolwiek znaczenia dla oceny ważności, zasadności i skuteczności podjęcia zaskarżonych uchwał.

Powód nie wykazał także, aby on lub podmioty, z którymi zawierał umowy o administrowanie, były zarządcami nieruchomości w rozumieniu art. 18 ustawy o własności lokali. Przy wyodrębnianiu lokali doszło do powołania się w kwestiach zarządu na przepisy ustawy. Brak było podstaw do przyjęcia, że współwłaściciele w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określili sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności powierzyli zarząd konkretnej osobie fizycznej lub prawnej. Co więcej – wobec braku tego rodzaju czynności ewentualne indywidualne zapisy poszczególnych umów zawieranych przez powoda z konkretnymi współwłaścicielami nie odnosiły skutku wobec innych, późniejszych nabywców lokali.

Wynika z tego, że do czasu podjęcia uchwały Wspólnota działała bez zarządu. Podjęcie uchwały dotyczącej wyboru zarządu było nie tylko zgodne z przepisami, lecz również zgodne z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością i przede wszystkim z interesem każdego jej członka.

Istnienie pomiędzy powodem a właścicielami lokali porozumienia – dotyczącego indywidualnie każdego z nich – nie miało żadnego znaczenia dla oceny nie tylko zgodności z prawem, lecz nawet konieczności podjęcia uchwały o powołaniu zarządu. To samo dotyczy pozostałych uchwał, w tym określającej wysokość zaliczki eksploatacyjnej. Powód pobierał co prawda dotychczas od innych właścicieli kwoty związane z podejmowanymi czynnościami dotyczącymi administrowania nieruchomością, jednakże nie była to zaliczka na koszty zarządu w rozumieniu art. 15 u.w.l.

Zarzuty związane z istnieniem takich porozumień nie miały związku z funkcjonowaniem Wspólnoty jako całością, zarządzaniem nią przez współwłaścicieli, czy nawet naruszeniem praw (...) Sp. z o.o. jako jednego z właścicieli. Poza sporem pozostawało, że spółka ta pobierała od innych członków Wspólnoty kwoty związane z administrowaniem. Argumentacja dotycząca podpisanych umów i pobierania podwójnych zaliczek wobec braku umocowania powoda do działania w imieniu wszystkich współwłaścicieli, nie miała żadnego znaczenia. Naruszenie interesu powoda nie miało związku z funkcjonowaniem jako jednego z właścicieli nieruchomości, a tylko zarzuty związane z tą sferą działalności mogły mieć znaczenie dla oceny wadliwości podjętych uchwał. Argumentacja prezentowana przez (...) Sp. z o.o. oparta była na błędnym założeniu, że interesy gospodarcze związane z dysponowaniem niewyodrębnionymi lokalami, prowadzoną działalnością, w tym administrowaniem nieruchomością wspólną, należy utożsamić z interesem jako współwłaścicielem nieruchomości. Z tych powodów istnienie porozumienia pomiędzy właścicielami a powodem nie miało znaczenia dla oceny podjętych uchwał, ich zgodności z prawem, zasadami zarządu nieruchomością czy prawami i interesami członków wspólnoty.

Sąd Okręgowy nie stwierdził również, aby zasadny był zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego. Uchwały zostały podjęte w celu umożliwienia rozpoczęcia prawidłowego, zgodnego z prawem funkcjonowania przez Wspólnotę, zapewnienia możliwości podejmowania czynności, określenia jednoznacznych, zgodnych z ustawą sposobów zarządzania nieruchomością wspólną, co niewątpliwie uwzględniało interesy wszystkich współwłaścicieli. Wykonanie przez pozwaną jej podstawowych praw i obowiązków nie mogło być uznane za działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego czy społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, chociażby w efekcie naruszało interesy powoda związane z jej działalnością gospodarczą.

Sąd Okręgowy nie podzielił poglądu powoda o „szkodliwości” uchwały określającej wysokość zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Opłata w wysokości wskazanej w uchwale nie stanowi nadmiernego obciążenia, a z uwagi na wykazane fakty, jak chociażby konieczność remontu i konserwacji między innymi pieców oraz kotłowni, jest niezbędna.

Odkładanie środków finansowych na wyodrębniony fundusz remontowy pozostaje z reguły w zgodzie z interesem wszystkich właścicieli lokali. Przede wszystkim zasilenie funduszu remontowego i utworzenie w ten sposób pewnej rezerwy finansowej na nieprzewidziane wydatki remontowe sprzyja płynności finansowej wspólnoty.

Nie podzielono poglądu powoda, jakoby rozpatrywana uchwała była szkodliwa zarówno dla niego, jak i dla pozostałych właścicieli lokali. Nie udowodniono, a nawet nie uprawdopodobniono, że po podjęciu rzeczony uchwały właściciele lokali, a w szczególności powód, będą zobowiązani zarówno do zapłaty zaliczek spółce (...) sp. z o.o. na podstawie ustnego porozumienia, jak i nowo wybranemu zarządcy.

Nie może być przyczyną uchylenia uchwały okoliczność, że jeden z członków wspólnoty ponosi większe koszty niż dotychczas. Jest to okoliczność na tyle ogólna, że dla udowodnienia naruszenia interesu danej osoby, czy zasad prawidłowego zarządu, trzeba jeszcze wykazać, iż ponoszone do tej pory koszty były wystarczające dla celów utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś koszty wynikające z zaskarżonej uchwały są wygórowane w stosunku do potrzeb wspólnoty. Strona powodowa tego rodzaju okoliczności nie wykazała. W szczególności brak było dowodu, że dotąd ponoszone koszty były wystarczające, zaś podjęta uchwała niepotrzebnie je zwiększa. Dotychczasowa stawka nie wiązała się z funkcjonowaniem zarządu wspólnoty, gdyż takowego nie było. Nowa została ustalona na poziomie zasadniczo zbliżonym do dotychczasowego, jeżeli chodzi o same czynności zarządczo-administracyjne. Jej zwiększenie o kwotę 1 zł/m², w celu dysponowania środkami na niezbędne naprawy, remonty, nie jest wygórowane czy szkodliwe. Wręcz przeciwnie, uwzględnia potrzebę prowadzenia bieżących prac naprawczych (chociażby konserwacja i remonty kotłowni – części wspólnych) i daje możliwość dysponowania na ten cel odrębnymi środkami, a także utrzymywania stałej rezerwy na nieprzewidziane wydatki.

Sąd pierwszej instancji nie podzielił również zarzutu co do niedopuszczalności podjęcia uchwały o powołaniu pełnomocników do podpisania umowy o administrowanie nieruchomością. Wskazał na podmiotowość prawną wspólnoty i jej zdolność do czynności prawnych. Zasadniczo wspólnotę reprezentuje zarząd. Realizowanie pewnych

działań może wymagać udzielenia przez wspólnotę pełnomocnictwa. Uchwała jest adekwatną formą wypowiedzi członków wspólnoty. Właściciele lokali mogą ustanowić pełnomocników do podpisania umowy o administrowanie nieruchomością. Wobec ustalenia przez właścicieli, że taka zostanie podpisana przez wskazane przez nich konkretnie osoby, można uznać, że takie działanie miało na celu także wzmocnienie kontroli działań podejmowanych na rzecz wspólnoty. Właściciele mogą podjąć każdą uchwałę, która dotyczy spraw wspólnoty oraz nie pozostaje w sprzeczności z porządkiem prawnym i zasadami współżycia społecznego. Badana uchwała nie pozostaje w sprzeczności z żadnym przepisem prawa.

Sąd Okręgowy ocenił, że argumentacja powoda była błędna, ponieważ utożsamiała skutki czynności zdziałanych przez osoby umocowane na podstawie takiej uchwały z samą możliwością jej podjęcia. To, czy osoby ustanowione pełnomocnikami do zawarcia umowy o administrowanie, wobec oczywistej chęci obejścia przepisów o zakazie dokonywania czynności z samym sobą, dokonały lub dokonają skutecznie takiej czynności nie było przedmiotem rozpoznania i pozostawało obojętnym dla niniejszej sprawy. Żaden przepis prawa nie zabrania natomiast podjęcia przez wspólnotę uchwały o tej treści. Co więcej, nie wykazano aby taka uchwała naruszała zasady prawidłowego zarządu czy też interesy któregokolwiek z współwłaścicieli nieruchomości wspólnej.

O kosztach procesu Sąd pierwszej instancji orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Od powołanego wyroku apelację złożył powód zaskarżając go w całości. Zarzucił:

- naruszenie art. 21 ust. 1 u.w.l. i 33¹ § 1 k.c. przez ich niezastosowanie, co doprowadziło do przyjęcia, że uchwała ustanawiająca pełnomocników do podpisania umowy nie pozostaje w sprzeczności z przepisami prawa;
- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że powód nie wykazał, aby zakwestionowane uchwały spełniały przesłanki z art. 25 ust. 1 u.w.l., w szczególności naruszały jego interes;
- naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. przez oddalenie wniosku dowodowego jako nieprzydatnego dla rozstrzygnięcia sprawy w kontekście ustalenia zasadności wysokości zaliczki w oparciu o zeznania świadków, a także naliczania kwoty zaliczki od metrażu mieszkania, a nie udziału w nieruchomości wspólnej.

W oparciu o opisane zarzuty powód wniósł o zmianę wyroku przez uchylenie wszystkich czterech poprzednio wymienionych uchwał i zasądzenie kosztów procesu, ewentualnie wydanie wyroku kasatoryjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie była zasadna i – wobec braku uchybień, które należałoby wziąć pod uwagę z urzędu – podlegała oddaleniu.

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

Nie ma racji również apelacja podnosząc wadliwe oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Prawidłowo Sąd Okręgowy oparł swoje ustalenia na pozostałym materiale dowodowym uznając go za wystarczający. Należało w szczególności odnotować, iż ustalona kwestionowaną uchwałą stawka zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną odpowiadała dotychczasowej wynosząc 2,64 zł za metr kwadratowy. Powód nie wywodził, aby doszło do jakichkolwiek zmian w sytuacji faktycznej powodujących, iż kwota ta stała się nadmierna w stosunku do potrzeb. Również nie wymagała opinii biegłego ocena celowości ustanowienia odrębnego składnika zaliczki przeznaczonego na zasilenie funduszu remontowego Wspólnoty. W rezultacie uznać należało, że rozstrzygnięcie sprawy nie wymagało wiadomości specjalnych, a tym samym skorzystania z dowodu w postaci opinii biegłego.

Zasadniczo trafną analizę materialnoprawną przedstawioną przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku należy uzupełnić stwierdzeniem, iż zachowano termin do wniesienia powództwa o uchylenie uchwał. Kwestia

ta była podnoszona w początkowym stadium postępowania przez pozwaną i jej wyjaśnieniu służył początkowy fragment posiedzenia Sądu w dniu 6 czerwca 2014 roku (k.126). Okazano wówczas dowód nadania przesyłki z dnia 11 października 2013 roku, a pełnomocnik powoda oświadczył, że przesyłka ta obejmowała pozew w niniejszej sprawie. Twierdzenie to nie zostało zaprzeczone przez pozwaną. Z kolei wskazana data mieści się w ustawowym (art. 25 ust. 1a u.w.l.) terminie do zaskarżenia uchwał z 31 sierpnia 2013 roku.

W pełni podzielić należy uwagi Sądu Okręgowego dotyczące przesłanek żądania uchylenia uchwały zapisanych w art. 25 ust. 1 u.w.l. Rozważania te nie wymagają obecnie szerszego powtórzenia, zwłaszcza że pozwana w apelacji odnosi się jedynie do niektórych kwestii poprzednio podnoszonych w uzasadnieniu swego stanowiska. Podzielając zatem te wywoły należy poruszyć tylko kilka zagadnień, które wymagały uzupełnienia bądź nieznaczącej korekty.

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

Zaskarżone uchwały zostały podjęte na zebraniu Wspólnoty i mieściły się w granicach jego porządku obrad podanego do wiadomości właścicieli lokali. Pozostawało poza sporem, iż powód dysponował udziałem w nieruchomości wspólnej przekraczającym połowę, a członkowie Wspólnoty posiadający łącznie udział przekraczający 1/5 zażądali liczenia głosów według zasady 1 właściciel – 1 głos. Obligowało to do zastosowania właśnie takiej metody określania wyniku głosowania. Jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy na powoda przypadła w tych warunkach tylko jeden głos niezależnie od liczby lokali jeszcze nie wyodrębnionych, które stanowiły wówczas jego własność. W rezultacie znaczenie udziału przedstawiciela powoda w zebraniu było relatywnie mniejsze, a biorąc pod uwagę niewątpliwą determinację członków Wspólnoty w uregulowaniu jej podstawowych spraw objętych spornymi uchwałami udział ten przypuszczalnie nie mógł wpłynąć na nieprzyjęcie tych uchwał.

Ocena ta ma jednak znaczenie tylko pomocnicze, skoro nie sposób zakwestionować, iż powód został prawidłowo powiadomiony o zebraniu. Zawiadomienie przesłane drogą pocztową zostało doręczone pracownikowi tego podmiotu wykonującemu swoje czynności pod adresem wskazanym w Krajowym Rejestrze Sądowym jako adres siedziby Spółki (k.90). Może budzić pewne zastrzeżenia odwołanie się do art. 97 k.c., skoro przepis ten wprowadza domniemanie prawne umocowania osoby czynnej w lokalu przedsiębiorstwa do dokonywania czynności, jakie zazwyczaj bywają dokonywane z osobami korzystającymi z jego usług, w których to ramach przedmiotowych trudno umieścić odbiór korespondencji. Jednak zasadnicza teza Sądu Okręgowego była trafna. Nie może bowiem budzić wątpliwości, iż upoważnienie do odbioru korespondencji kierowanej do danego podmiotu nie musi mieć formy pisemnej i nie musi być wypowiedziane wprost, a wystarczy oświadczenie konkludentne. Niewątpliwie powierzenie pracownikowi stanowiska w pomieszczeniu, do którego dotarł doręczyciel w ramach swych zwykłych działań oraz powierzenie temu pracownikowi obowiązków związanych z odbiorem korespondencji, a zwłaszcza pieczęci firmowej w celu poświadczania takiego odbioru, świadczy o tym, że wołą powoda było, by pracownik ten przyjmował pisma do niego kierowane. Można tu więc mówić o domniemaniu faktycznym. Kwestionując prawidłowość doręczenia powód nie zaproponował jakichkolwiek środków dowodowych, które zmierzałyby do wykazania, iż przesyłkę odebrała osoba do tego nieuprawniona, działająca poza granicami swoich obowiązków pracowniczych, a zwłaszcza by przesyłki tej nie przekazała swoim zwierzchnikom, w szczególności osobom uprawnionym do działania w imieniu powoda. W rezultacie należało uznać, iż powód był prawidłowo poinformowany o zebraniu członków Wspólnoty w dniu 31 sierpnia 2013 roku i znał jego porządek, gdyż umożliwiono mu zapoznanie się ze stosownym zawiadomieniem. Brak udziału w tym zebraniu wynikał jedynie z jego woli.

Słusznie Sąd pierwszej instancji zauważył, że pierwsze z umów wyodrębniających i przenoszących własność lokali w przedmiotowej nieruchomości nie kształtowały modelu zarządu w sposób odbiegający od modelu zasadniczego opisanego w ustawie o własności lokali. Nie zawarto w umowie postanowień o powierzeniu zarządu określonej podmiotowi (art. 18 ust. 1 u.w.l.), które byłyby skuteczne wobec kolejnego nabywcy (ust. 2). W rezultacie postanowienia umów zawieranych przez powoda, który nabył pozostałą część nieruchomości już po wyodrębnieniu

pierwszych lokali, nie mogły mieć takiego znaczenia, gdyż nie wiązały dotychczasowych członków Wspólnoty. Nie przyjęto również uchwały o zmianie sposobu zarządu. Zarząd winien być zatem sprawowany według modelu zasadniczego dla wspólnoty liczącej ponad 7 lokali (art. 18 ust. 3, 19 i 20 u.w.l.), a więc przez organ wspólnoty powoływany uchwałą zebrania jej członków.

Przyjęcie takiej uchwały oznaczonej numerem (...) nie pozostawało w sprzeczności z przepisami prawa. Nie realizowało również żadnej innej przesłanki uchylenia uchwały – nie była ona sprzeczna z umową właścicieli lokali, gdyż jej istnienia nie wykazano, z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, skoro jej podjęcie dopiero umożliwiało to zarządzanie i nie naruszała interesu powoda. Chybiona była teza powoda, iż dla oceny prawidłowości uchwały miało znaczenie przekazywanie mu przez właścicieli lokali środków na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej. Takiemu zachowaniu, nawet gdyby miało miejsce, nie można przypisać znaczenia umowy kształtującej sposób zarządu nieruchomością wspólną, już choćby dlatego, że wymagana dla niej jest forma aktu notarialnego (art. 18 ust. 1 u.w.l.). Powód nie udowodnił również aby wybór zarządu, w tym konkretnej osoby do jego składu, pozostawał w sprzeczności z jego interesem. Należy odnotować, iż może tu chodzić jedynie o interes podlegający prawnej ochronie, a nie związany z utrzymywaniem stanu nie odpowiadającego wymaganiom prawa, które w tym przypadku zobowiązują przecież wspólnotę mieszkaniową do wyboru zarządu (art. 20 ust. 1 u.w.l.). Nie można było zatem uwzględnić rzeczywistego interesu powoda, który wyrażał się w utrzymaniu status quo, dalszym nieistnieniu zarządu Wspólnoty jako organu oraz administrowaniu nieruchomością według swego uznania. Uogólniając te uwagi można stwierdzić, że nie chodzi zatem w art. 25 ust. 1 u.w.l. o jakikolwiek interes skarżącego pojmowany ściśle subiektywnie. W każdym przypadku trzeba bowiem brać pod uwagę, że funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej musi godzić różne interesy różnych jej członków. Prawie każda uchwała będzie dla części z nich mniej a dla części bardziej korzystna niż stan dotychczasowy, co nie stanowi jeszcze o naruszeniu interesu i możliwości jej uchylenia.

Druga z kwestionowanych uchwał określiła wysokość zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Jak wskazano zaliczka ta w części dotyczącej bieżących wydatków pozostała w niezmienionej wysokości, a podwyższono ją o dodatkowy składnik w postaci zaliczki na fundusz remontowy. Takie ukształtowanie zaliczki nie pozostaje w sprzeczności z prawem i jest powszechnie stosowane.

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

Zawarte w apelacji dywagacje dotyczące rzekomego interesu innych członków wspólnoty w utrzymaniu dotychczasowej sytuacji są bezprzedmiotowe, skoro w art. 25 ust. 1 u.w.l. mowa jest o interesach skarżącego, który nie może zatem powołać się na interes innych członków wspólnoty.

Jeśli chodzi o wysokość części zaliczki przeznaczonej na koszty bieżącej eksploatacji, to powtórzyć należy, że odpowiadała ona wartości dotychczasowej. Nie wykazano, by była wadliwa z punktu widzenia kryteriów określonych w art. 25 ust. 1 u.w.l.

Z odniesieniu do składnika przeznaczonego na fundusz remontowy odnotować z kolei wypada, że przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, iż przed Wspólnotą stoją znaczne wydatki związane z remontami instalacji grzewczych, które należą do nieruchomości wspólnej. Nie można więc twierdzić, że fundusz remontowy jest zbędny bądź ustalona składka nadmierna, skoro prowadzić będzie do zgromadzenia środków o współmiernych do rozmiarów koniecznych wydatków. Skarżący pomija, że problem dotyczący naprawy i uzupełnienia aparatury grzewczej dotyczy nie jednej kotłowni, lecz kilku, stąd porównywanie planowanych wydatków na jedną z nich z kwotą, do której wniesienia będzie on zobowiązany w skali roku jest bezprzedmiotowe. Nie można także pominąć, iż wydatki Wspólnoty nie będą ograniczać się do samych tylko instalacji grzewczych. Rację ma pozwana wywodząc w odpowiedzi na apelację, iż zakres przedmiotowy nieruchomości wspólnej nie jest tak wąski, jak to usiłowano przedstawić w apelacji. Trafnie również Sąd Okręgowy zwraca uwagę, iż funkcjonowanie funduszu remontowego we wspólnocie mieszkaniowej jest rozwiązaniem użytecznym i celowym pozwalając na pewną elastyczność w dysponowaniu środkami na cele, które pojawiać się mogą dość nagle.

Nie jest trafna teza skarżącego, iż fundusz remontowy będzie zasilany sprzecznie z jego interesem, gdyż w nieodległej perspektywie sprzeda on pozostałe lokale nie uzyskując rekompensaty poniesionych na ten cel wydatków. Ustanowienie interesu właściciela danego lokalu jako przesłanki uchylenia uchwały ma na celu uwzględnienie jego sytuacji. Nie może jednak iść tak daleko, by uniemożliwiać prawidłowe funkcjonowanie wspólnoty sprzecznie z interesem pozostałych jej członków. Nie można w szczególności przyznać przeważającego znaczenia interesowi jednego z właścicieli, którego zamiary względem posiadanego lokalu (bądź lokali) są specyficzne, w szczególności zmierzają do jego zbycia przy założonej minimalizacji kosztów ponoszonych do tego momentu. Stanowisko odmienne w istocie mogłoby paraliżować działalność wspólnoty skoro z reguły znajdzie się choć jeden właściciel zamierzający zbyć swój lokal, względnie z innych przyczyn upatrujący swego interesu w ustaleniu obciążeń na możliwie niskim poziomie.

Należy zresztą zauważyć, że sposób rozumowania powoda w tym zakresie jest nadmiernie uproszczony i także przez to wadliwie ujmuje przesłankę interesu. O ile bowiem powód zamierza zbywać dalej lokale, to – dla uzyskania korzystnej ceny – winien dbać o właściwy stan techniczny nieruchomości wspólnej i sprawność poszczególnych instalacji, a w tym celu niezbędne jest istnienie i sukcesywne zasilanie funduszu remontowego.

Nie można uznać za przekonującą tezę o naruszeniu interesu powoda przez ustanowienie zaliczki w kwocie przekraczającej jego możliwości ekonomiczne. Okoliczność ta nie została zresztą wykazana. Należy jedynie odnotować, iż wzrost całkowitej kwoty zaliczki wyniósł tylko nieco ponad 35%, a więc trudno uznać to za zmianę jakościową. Nadto powód wskazuje, iż lokale w przedmiotowej nieruchomości chce zbyć. Jest rzeczą oczywistą, że z tego tytułu uzyska środki o znacznej wysokości, wielokrotnie przekraczające obciążające go zobowiązania względem Wspólnoty.

Dopiero w apelacji powód podniósł kwestię sposobu wyliczania świadczenia obciążającego poszczególnych właścicieli lokali „nie (jak obecnie – błędnie) w odniesieniu do metrażu mieszkania, lecz w oparciu o ułamek udziału w nieruchomości wspólnej”. Jak wynika z zaskarżonej uchwały zaliczka naliczana jest według stawki za metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali i pomieszczeń przynależnych (k.21). Stosownie do art. 3 ust. 3 u.w.l. miarą udziału w nieruchomości wspólnej jest właśnie stosunek powierzchni użytkowej lokalu i pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali i pomieszczeń w budynku, a w przypadku nieruchomości wielobudynkowej – wszystkich położonych tam lokali i pomieszczeń przynależnych (art. 3 ust. 5 u.w.l.). Nie udowodniono, by w przypadku pozwanej Wspólnoty udziały określono w inny sposób – przeciwnie z dołączonych umów wynika, że wysokość udziału określano z zastosowaniem art. 3 ust. 5 u.w.l. (np. k. 93v.). W konsekwencji nie wykazano również, by z tej przyczyny przyjęta uchwała była wadliwa. Należy tu zauważyć, że przy opisanym w powołanym przepisie sposobie określenia udziałów w nieruchomości wspólnej nie ma różnicy czy stawka jednostkowa zaliczki przypisana jest do takiego udziału czy do

powierzchni lokalu, gdyż wynik działań arytmetycznych będzie zbieżny. Dla czytelności z reguły określa się wysokość zaliczki według stawki odnoszącej się do metra kwadratowego powierzchni.

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

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

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

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

Z tych przyczyn orzeczono jak w sentencji. O kosztach procesu Sąd Apelacyjny rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 w zw. z 391 § 1 k.p.c. zasądając na rzecz wygrywającej pozwanej zwrot poniesionych kosztów od powoda. Na koszty te złożyło się uwzględniając liczbę zaskarżonych uchwał wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika obliczone stosownie do wartości przedmiotu zaskarżenia na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 i § 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu

(Dz.U. z 2013 roku, poz. 461) znajdującego zastosowanie stosownie do § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1800).