

Sygn. akt I ACa 461/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 maja 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Edyta Buczkowska-Żuk

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2022 r. w Szczecinie na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. S. i R. S.

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

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 14 stycznia 2022 r. sygn. akt I C 410/20

oddala apelację.

SSA E. Buczkowska-Żuk

Sygn. akt I ACa 461 / 22

UZASADNIENIE

Powodowie M. S. i R. S., w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ulicy (...) w K. domagali się uchylenia uchwały numer (...) pozwanej, z dnia 16 lipca 2020r., w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w osobie B. P..

W uzasadnieniu swojego żądania powodowie wskazali, że przedmiotowa uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także narusza słuszny interes powodów.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ulicy (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska strona pozwana podniosła, że zarzuty powodów co do osoby pełniącej funkcję zarządu wspólnoty lokalowej są niezasadne. Do dnia złożenia odpowiedzi na pozew (16 listopada 2020r.) Zarząd nie podejmował żadnych decyzji poza zawarciem umowy z nowym administratorem. Podjęcie takiej decyzji podyktowane było tym, że na skutek nagannego zachowania powódki M. S. dotychczasowy administrator wypowiedział umowę. Dla zabezpieczenia prawidłowego funkcjonowania tej wspólnoty koniecznym stało się zawarcie umowy z nowym licencjonowanym zarządcą.

Wyrokiem z dnia 14 stycznia 2022 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie oddalił powództwo i zasądził od powodów M. S. i R. S. solidarnie na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w K. kwotę 30 (trzydzieści) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu strony pozwanej.

Sąd ustalił, że w dniu 8 lipca 2020r. ówczesny zarządca wspólnoty lokalowej Z. P. wysłała do właścicieli lokali położonych w budynku przy ulicy (...) w K. zawiadomienia o zebraniu, wyznaczonym na dzień 16 lipca 2020r. W piśmie tym wskazała, że w porządku obrad znajdzie się podjęcie uchwał w przedmiocie powołaniu zarządu, w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu (w lokalu powodów), w sprawie wyrażenia zgodny na prowadzenie działalności gastronomicznej (w lokalu powodów) i w sprawie ustalenia stawki na Fundusz Remontowy.

Po przeprowadzonym zebraniu, zarządca przesłała właścicielom lokali zawiadomienia o podjętych w dniu 16 lipca 2020r. uchwałach wraz z pouczeniem o sposobie ich zaskarżenia. W piśmie tym zarządca wskazała, że:

- uchwała numer (...) w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w składzie jednoosobowym B. P., została podjęta większością głosów; (za jej przyjęciem głosowali właściciele lokali posiadający udziały łącznie 6171/10.000 części w nieruchomości wspólnej);

- uchwała numer (...) w sprawie utworzenia Funduszu Remontowego i ustalenia stawki na ten fundusz została podjęta większością głosów; (za jej przyjęciem głosowali właściciele lokali posiadający udziały łącznie 6171/10.000 części w nieruchomości wspólnej);

- z kolei uchwały o numerze (...) w sprawie wyrażenia zgody na prowadzenie działalności gastronomicznej w lokalu powodów oraz numerze (...) w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym powodów nie zostały podjęte bowiem przeciwko ich podjęciu głosowali właściciele lokali posiadający łącznie udziały w wysokości 6171/10.000 części w nieruchomości wspólnej.

Decyzją z dnia 30 września 2020r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w K. stwierdziło nieważność trzech decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 25 czerwca 2020r., w przedmiocie udzielenia zgody na sprzedaż alkoholu przez osobę, która prowadzi działalność gospodarczą w lokalu powodów w tej nieruchomości wspólnej.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o dokumenty w postaci kopii zawiadomienia o zebraniu pozwanej wspólnoty, kopii zawiadomienia o podjętych przez pozwaną wspólnotę uchwałach w dniu 16 lipca 2020r. oraz kopii orzeczenia SKO w K.. Dowodów tych nie kwestionowała żadna ze stron procesu.

Nadto niespornym okazało się posiadanie przez powodów, prawa własności lokali w tej wspólnotie mieszkaniowej, a co za tym idzie posiadanie przez nich legitymacji czynnej do zaskarżenia uchwały numer (...) pozwanej wspólnoty.

Analizując datę podjęcia przedmiotowej uchwały (16 lipca 2020r.) oraz datę jej zaskarżenia poprzez złożenie pozwu do tutejszego sądu (26 sierpnia 2020r.) sąd przyjął, że powodowie zaskarżyli ją w terminie przewidzianym w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali.

Sąd podkreślił, że konieczność podjęcia uchwały o numerze (...), w przedmiocie wyboru Zarządu wspólnoty lokalowej było następstwem zmiany ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali wprowadzonej ustawą z dnia 13 czerwca 2019r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz U z 2019r nr 1309) . Ustawą tą wprowadzono następujące zmiany w ustawie o własności lokali:

- nowe brzmienie otrzymał art. 19 - Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż trzy, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności;

- nowe brzmienie otrzymał art. 20 ust. 1 – Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy , właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna;

- nowe brzmienie otrzymał art. 26 ust. 2 – Jeżeli w terminie dwóch lat od dnia wyodrębnienia własności pierwszego lokalu w nieruchomości, w której liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali nie dokonają wyboru zarządu ani nie powierzą zarządu nieruchomością wspólną w umowie zawartej

w formie aktu notarialnego, ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd może żądać także dotychczasowy zarządca nieruchomości, który sprawował zarząd nieruchomością w dniu, w którym wyodrębniono własność pierwszego lokalu i kontynuował zarząd tą nieruchomością przez okres co najmniej dwóch lat.

Powyższe zmiany w ustawie o własności lokali weszły w życie od dnia 1 stycznia 2020r.

W ocenie sądu, z uwagi na powyższe zmiany ustawowe, koniecznym było co do zasady podjęcie przez pozwaną wspólnotę lokalową uchwały o powołaniu jej jednoosobowego zarządu. Do dnia wejścia w życie tej zmiany ustawowej konieczność powołania zarządu dotyczyła bowiem wspólnot lokalowych, w których liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, była większa niż siedem.

Niesporne jest to, że w budynku przy ulicy (...) w K. jest wyodrębnionych pięć lokali, z których dwa są własnością powodów, zaś pozostałe są własnością D. i B. małżonków P.. Z tego też względu powodowie posiadają udział w nieruchomości wspólnej wynoszący jedynie 3829/ 10.000 części, zaś Państwo P. udział w wysokości 6171/10.000 części.

W pierwszej kolejności sąd podkreślił, że termin opisany w art. 25 u.w.l., w którym wskazano termin do zaskarżenia uchwał wspólnoty lokalowej jest terminem zawitym (prekluzyjnym), z jego upływem wygasa prawo do domagania się uchylenia uchwały.

W związku z powyższym kontroli sądu podlegać będą jedynie zarzuty przeciwko tej uchwale zgłoszone przez powodów w treści pozwu, nie zaś te wskazane w późniejszych pismach procesowych lub twierdzeniach złożonych tak przez powodów jak i ich pełnomocnika podczas trwania tego procesu, bowiem zgłoszone zostały z uchybieniem terminu , o którym mowa w powyższym przepisie prawa.

W treści pozwu powodowie wskazali, że przedmiotowa uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a także narusza słuszny ich interes. Skoro bowiem jednoosobowym członkiem zarządu została osoba, która jest właścicielem lokali znajdujących się w tej wspólnocie, posiadająca większość udziałów w nieruchomości wspólnej, to tym samym w ocenie powodów ich interes będzie całkowicie pomijany przy zarządzaniu tą nieruchomością, co zostało uwidocznione przy głosowaniu nad uchwałami numer (...) (zgoda na prowadzenie działalności gastronomicznej w ich lokalu) i (...) (zgoda na sprzedaż alkoholu w ich lokalu). Powodowie przyznali, że mają świadomość, że w przypadku braku porozumienia między właścicielami poszczególnych lokali, a tym samym braku zgody wymaganej większości właścicieli lokali zarząd może żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich właścicieli. W ocenie powodów, w sytuacji gdy w istocie właścicielami lokali są dwa małżeństwa, z których jedno (powodowie) nie mają większości głosów, w skład zarządu winna być powołana osoba trzecia, a wręcz profesjonalny zarządca, który posiadając doświadczenie w prawidłowym zarządzaniu nieruchomościami, mógłby obiektywnie ocenić zasadność wniosków poszczególnych właścicieli lokali i w razie ewentualnego sporu złożyć wniosek do Sądu o rozstrzygnięcie w trybie art. 24 ustawy o własności lokali. Zdaniem powodów, w sytuacji gdy jednoosobowym członkiem zarządu jest Pan B. P., który jest jednocześnie właścicielem lokali i posiada większościowy udział w nieruchomości wspólnej, to nie będzie on składał wniosku do sądu, o rozstrzygnięcie sprawy, której jest przeciwny. Taki właściciel będzie w pierwszej kolejności realizował swoje partykularne interesy, a dopiero w dalsze kolejności interesy wspólnoty. Takie działanie nie może być akceptowane.

Zdaniem sądu, taka ocena powołanego tą uchwałą zarządu pozwanej wspólnoty lokalowej, zaprezentowana przez powodów, jest przedwczesna i nie poparta żadnymi obiektywnymi dowodami.

Trudno jest bowiem ocenić pracę Zarządu Wspólnoty skoro został on powołany uchwałą z dnia 16 lipca 2020r. i w okresie otwartym do jej zaskarżenia nie podjął żadnych konkretnych czynności. To przecież zarządca, nota bene na wniosek samych powodów poddał pod głosowanie uchwały o numerach (...) i (...). Nad tymi uchwałami głosował B. P. nie jako Zarząd lecz jako właściciel lokali w tej wspólnocie mieszkaniowej. Trudno by głosował w interesie

wspólnoty a nie interesie własnym. Takie zachowanie nie jest sprzeczne ani z ustawą o własności lokali ani też zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomością wspólną.

Skoro zatem nie podjęto uchwał o numerach (...) i (...), z uwagi na rozbieżność interesów właścicieli lokali, to powodowie mogą złożyć do Zarządu Wspólnoty wniosek, aby ten wystąpił do Sądu Rejonowego w Kołobrzegu, z wnioskiem aby sąd ten, w trybie nieprocesowym rozstrzygnął zasadność nie podjęcia tych uchwał, w trybie art. 24 u.w.l.

Dopiero wówczas, gdy zarząd nie wystąpi z takim wnioskiem do sądu rejonowego to powodowie będą mogli skorzystać z uprawnienia wynikającego z art. 26 u.w.l. i wnioskować aby sąd rejonowy ustanowił zarządcę przymusowego bowiem Zarząd Wspólnoty nie działa lub działa niewłaściwie.

Nadto w treści pozwu M. i R. S. wskazali, że uzasadnione jest powierzenie zarządu, o którym mowa w art. 18 ustawy o własności lokali (w skrócie u.w.l.), osobie, która jako obiektywny profesjonalista działała będzie w interesie całej wspólnoty, a przede wszystkim według zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

W odpowiedzi na ten zarzut strona pozwana wskazała, że w sprawie wyboru jednoosobowego członka zarządu wspólnoty to powodowie zostali poinformowani o terminie zebrania i otrzymali porządek obrad. Po otrzymaniu zawiadomienia nie wnieśli o zmianę terminu zebrania ani też przedstawili swojego kandydata do Zarządu Wspólnoty. Skoro nie uczestniczyli osobiście w zebraniu mogli to uczynić ustanawiając pełnomocnika.

Trudno nie przyznać racji stronie pozwanej, że powodowie mieli wiele możliwości aby w sposób aktywny zdecydować o osobie, która będzie pełnić funkcję Zarządu Wspólnoty. Po pierwsze mogli dokonać rozeznania na rynku lokalnym, przeprowadzić rozmowę z potencjalnym kandydatem na członka zarządu, uzyskać jego pisemną zgodę na kandydowanie i zgłosić jego kandydaturę na zebraniu właścicieli lokali w dniu 16 lipca 2020r bądź osobiście bądź przez ustanowionego pełnomocnika. Powodowie z tej możliwości nie skorzystali, nie zasięgnęli również porady u prawnika, aby uzyskać informacje o swoich uprawnieniach. Co istotne, również w złożonym pozwie nie wskazali kandydata na członka zarządu.

Na obecnym etapie postępowania sąd uznał, że brak jest negatywnych przesłanek do uchylecia uchwały numer (...), w sprawie wyboru B. P. na członka jednodobowego Zarządu Wspólnoty. W ocenie sądu dopiero działania lub zaniechania działania Zarządu ze szkodą dla Wspólnoty mogą stanowić podstawę do zgłoszenia przez powodów wniosku albo o zmianę Zarządu ewentualnie o ustanowienie zarządcy przymusowego.

Z tych też względów, na mocy art. 25 u.w.l. powództwo oddalił (punkt pierwszy wyroku).

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Powodowie jako strona przegrywająca proces winna jest zwrócić pozwanej koszty celowej obrony. W tym procesie pozwana wspólnota nie była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, zaś koszty jakie poniosła w związku przeprowadzeniem rozprawy w trybie zdalnym to koszt opłaty sądowej, w kwocie 30 złotych, od zażalenia strony pozwanej na postanowienie zabezpieczające sądu. Te koszty sąd zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej wspólnoty (punkt drugi wyroku).

Powyższy wyrok w całości zaskarżyli powodowie.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

- naruszenie prawa procesowego tj. art. 205³ §2 k.p.c. w zw. z art. 25 ust. 1 a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali polegające na przyjęciu, że kontroli sądu podlegają jedynie zarzuty zgłoszone przez powodów w treści pozwu, nie zaś wskazane w późniejszych pismach procesowych w sytuacji, gdy Sąd zobowiązał stronę powodową do złożenia pisma stanowiącego ustosunkowanie się do twierdzeń i dowodów zgłoszonych przez pozwaną jak i zgłosiła w wyznaczonym terminie wnioski dowodowe,

- naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, niezgodną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności w oparciu o zeznania R. S. i zeznań M. S. uznanie, że uchwała nr (...) nie narusza interesów powodów,

- naruszenie prawa materialnego tj, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię, co skutkowało uznaniem, że konieczne było podjęcie uchwały o powołaniu jednoosobowego zarządu, w sytuacji gdy z literalnego brzmienia ww. przepisu wynika, że zarząd może być jednoosobowy lub kilkuosobowy,

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez jego niewłaściwą wykładnię, w rezultacie której Sąd uznał, że dla uznania zasadności roszczenia o uchylenie uchwały w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej konieczne jest wykazanie działania lub zaniechania działania Zarządu ze szkodą dla Wspólnoty,

- naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji, gdy większościowy udziałowiec we Wspólnocie czyniąc użytek ze swojego prawa podjął uchwałę o swoim wyborze do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, celem realizowania własnych partykularnych interesów, które to działanie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, powodowie wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie uchwały nr (...) z dnia 16 lipca 2020 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. w sprawie powołania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej,
2. zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego za pierwszą i drugą instancję.

Uzasadnienie apelacji rozszerza podniesione w niej zarzuty.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu wg norm przepisanych.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYL CO NASTĘPUJE:

Apelacja okazała się nieuzasadniona.

W pierwszej kolejności należy poczynić uwagę o charakterze formalnym. Zgodnie

z art. 15zszs¹ ust. 1 pkt 2 w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 oraz w ciągu roku od odwołania ostatniego z nich, w sprawach rozpoznawanych według przepisów k.p.c. w pierwszej i drugiej instancji

sąd rozpoznaje sprawy w składzie jednego sędziego; prezes sądu może zarządzić rozpoznanie sprawy w składzie trzech sędziów, jeśli uzna to za wskazane ze względu na szczególną zawilóść lub precedensowy charakter sprawy. Niniejsza sprawa nie miała charakteru precedensowego ani też, biorąc pod uwagę zakres kognicji sądu apelacyjnego nie można jej uznać za szczególnie zawilą. Stąd też została rozpoznana w składzie jednoosobowym.

Zgodnie zaś z art. 374 k.p.c. sąd drugiej instancji może rozpoznać sprawę na posiedzeniu niejawnym, jeżeli przeprowadzenie rozprawy nie jest konieczne. Rozpoznanie sprawy na posiedzeniu niejawnym jest niedopuszczalne, jeżeli strona w apelacji lub odpowiedzi na apelację złożyła wniosek o przeprowadzenie rozprawy, chyba że cofnięto pozew lub apelację albo zachodzi nieważność postępowania. W niniejszej sprawie żadna ze stron nie złożyła wniosku o rozpoznanie apelacji na rozprawie, nie istniała także potrzeba uzupełniania materiału dowodowego, dlatego też sąd odwoławczy rozpoznał sprawę na posiedzeniu niejawnym.

Rozpoznając zarzuty apelacyjne, w pierwszej kolejności rozważyć należało poruszane przez skarżących kwestie dotyczące poprawności ustaleń faktycznych. Dopiero bowiem przesądzenie poprawności procesu stosowania prawa w

tej płaszczyźnie (i przyjęcia za prawidłowe ustaleń faktycznych) pozwala na ocenę zastosowania prawa materialnego. W tym zakresie apelujący ograniczyli się wyłącznie do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., polegającego na dowolnej, niewszechstronnej ocenie materiału dowodowego, skutkującej ustaleniem przez Sąd I instancji, że zaskarżona uchwała nie narusza interesów powodów. Sąd Apelacyjny zauważa, że zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c., którego naruszenie zarzucono w apelacji, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według swego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (por. przykładowo postanowienia SN z 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99; z 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99; wyrok SN z 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8/139). Podkreślić również trzeba, że w ramach swobody oceny dowodów, mieści się też wybór określonych dowodów spośród dowodów zgromadzonych, pozwalających na rekonstrukcję istotnych w sprawie faktów.

Sytuacja, w której w sprawie pozostają zgromadzone dowody mogące prowadzić do wzajemnie wykluczających się wniosków, jest sytuacją immanentnie związaną z kontradiktoryjnym procesem sądowym. Weryfikacja zatem dowodów i wybór przez Sąd orzekający w pierwszej instancji określonej grupy dowodów, na podstawie których Sąd odtwarza okoliczności, które w świetle przepisów prawa materialnego stanowią o istotnych w sprawie faktach, stanowi realizację jednej z płaszczyzn swobodnej oceny dowodów. Powiązanie przy tym wynikających z dowodów tych wniosków w zgodzie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego wyklucza możliwość skutecznego zdyskwalifikowania dokonanej przez sąd oceny, tylko z tej przyczyny, że w procesie zgromadzono też dowody, prowadzące do innych, niż wyprowadzone przez Sąd pierwszej instancji, wniosków.

Odnosząc powyższe uwagi ogólne do niniejszej sprawy stwierdzić należy, że de facto w ramach tego zarzutu powodowie kwestionują taką ocenę ich zeznań, która nie doprowadziła do uznania roszczeń pozwu. W uzasadnieniu apelacji brak jest bowiem jakiegokolwiek rozszerzenia tego zarzutu w kontekście art. 233 §1 k.p.c., a nie w kontekście stosowania prawa materialnego. W żaden sposób nie wykazano na czym miała polegać ocena niezgodna z zasadami logiki czy też doświadczenia życiowego, analizie materiału dowodowego przez sąd odwoławczy, stwierdzić należy, że zarzut ten jest jedynie polemiczny. Stąd też brak jest podstaw do przyjęcia, iż istotnie doszło do naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów przez sąd pierwszej instancji.

Kolejnym zarzutem procesowym podniesionym w apelacji jest zarzut naruszenia art. 205³ §2 k.p.c. Jakkolwiek w uzasadnieniu apelacji skarżący nie wskazują konkretnych zarzutów, które sąd okręgowy miał pominąć, biorąc jednak pod uwagę, że w niniejszej sprawie powodowie złożyli jedynie jedno pismo przygotowawcze z dnia 30 czerwca 2021 r., w którym poza podtrzymaniem argumentacji pozwu, podnieśli także niemożność udziału w zebraniu wspólnoty, należało, zdaniem sądu odwoławczego uznać, że zarzut dotyczy braku oceny przez sąd okręgowy konieczności uchylenia uchwały z przyczyn formalnych.

Sąd apelacyjny co do zasady zgadza się z twierdzeniami powodów, iż sam fakt, że termin do wniesienia pozwu o uchylenie uchwały jest terminem zawitym, nie powoduje, że podniesione w toku procesu dalsze zarzuty objęte są prekluzją procesową. Sąd odwoławczy podzieli bowiem pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 kwietnia 2011 r. sygn.. akt: I CSK 540/10, zgodnie z którym nie można twierdzić, że ewentualna prekluzja w zakresie powoływania podstaw zaskarżenia do sądu uchwały właścicieli lokali wynika w drodze analogii z art. 88 k.c. (...) Sąd dokonuje badań i ustaleń okoliczności uzasadniających uchylenie uchwały według stanu na dzień jej podjęcia. Nie ma natomiast przeszkód do tego, by po wytoczeniu powoływać nowe podstawy zaskarżenia po upływie terminu 6 tygodni. Przeciwna wykładnia art. 25 ust. 1 u.w.l. mogłaby skłaniać właścicieli zaskarzających uchwały do powoływania nawet wszystkich czterech wskazanych w tym przepisie podstaw. Powyższe stanowisko zostało zaakceptowane w

orzecznictwie – vide: wyroki Sądów Apelacyjnych: we Wrocławiu z dnia 2 lutego 2012 r. sygn.. akt: I ACa 1386/11 oraz w Gdańsku z dnia 23 września 2014 r. sygn.. akt: V ACa 463/14.

W niniejszej sprawie jednak, mimo że sąd okręgowy wskazał, iż nie zajmuje się zarzutami dotyczącymi terminu zwołania zebrania wspólnoty, pokrywającego się z terminem czynności w postępowaniu administracyjnym, zainicjowanym przez wspólnotę, w których powodowie mieli obowiązek uczestniczyć (ostatni akapit strony 4 uzasadnienia wyroku), de facto na stronie 6 tegoż uzasadnienia sąd pierwszej instancji jednoznacznie wskazuje, że uchybienie to nie mogło mieć wpływu na treść uchwały, gdyż powodowie nie wnosili o zmianę terminu ani też nie ustanowili pełnomocnika, który mógłby występować w ich imieniu. Sąd podkreślił także, że powodowie nie zaproponowali także jakiegokolwiek kandydata na członka zarządu spoza kręgu współwłaścicieli. W tej sytuacji brak jest podstaw do stwierdzenia naruszenia art. 205³ §2 k.p.c. Dodatkowo podnieść należy, że ze względu na krąg współwłaścicieli i wielkość udziałów każdego z nich, brak jest podstaw do przyjęcia, że sama obecność powodów na zebraniu mogłaby doprowadzić do podjęcia uchwały w odmiennym kształcie, a tylko w takiej sytuacji naruszenia wymogów formalnych zwołania zebrania mogą prowadzić do uchylenia uchwały.

Przechodząc do zarzutów naruszenia przez sąd pierwszej instancji prawa materialnego w pierwszej kolejności wskazać należy, że sąd okręgowy w żaden sposób nie wypowiedział się w kwestii konieczności powołania przez wspólnotę zarządu jednoosobowego, nie naruszył więc w żaden sposób art. 20 ust. 1 u.w.l. Sąd oceniając uchwałę wspólnoty w ramach zakreślonych przez art. 25 ust. 1 u.w.l. nie może bowiem wkraczać w sferę decyzyjną członków wspólnoty, czego zdają się nie dostrzegać powodowie, nie może więc w ramach powództwa o uchylenie uchwały narzucać członkom wspólnoty określonych obowiązków. Sąd w ramach rozpoznawania sprawy o uchylenie uchwały nie jest więc umocowany do podejmowania decyzji za właścicieli lokali ani też obligowania ich do podjęcia określonych czynności. W ramach postępowania badana jest konkretna uchwała, a jedynie w efekcie końcowym sąd uzna, że uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, interesy skarżącego bądź jest niezgodna z prawem czy też umową, może ją jedynie uchylić, wskazując podstawy wyrokowania. Sąd nie jest natomiast uprawniony do sugerowania przyszłej treści kolejnych uchwał w konkretnej sprawie. Skoro zaś ustawodawca w art. 20 ust. 1 u.w.l. jednoznacznie określił, że zarząd wspólnoty może być jednoosobowy bądź wieloosobowy, w gestii członków wspólnoty pozostaje wybór liczby członków zarządu, co w żaden sposób nie przekłada się na sposób zarządzania nieruchomością. Brak jest bowiem jakichkolwiek podstaw do stwierdzenia, że zarząd wieloosobowy lepiej zarządza nieruchomością niż zarząd jednoosobowy. Wskazać też należy, choć marginalnie, że co do zasady w przypadku organów kolegialnych liczba ich członków powinna być nieparzysta, gdyż to pozwala na podjęcie czynności, co do których stanowisko członków zarządu jest niejednolite. Biorąc pod uwagę stosunki własnościowe w pozwanej wspólnocie brak jest racjonalnych przesłanek, że przy nieparzystej liczbie członków zarządu każdy z powodów piastowałby tę funkcję. Brak jest także podstaw do narzucenia przez sąd w ramach powództwa o uchylenie uchwały obowiązku powołania jako zarządu osoby trzeciej. Przede wszystkim powierzenie osobie trzeciej zarządu jest wyborem właścicieli lokali, z którym wiąże się także obowiązek ponoszenia kosztów sprawowania tej funkcji przez osobę trzecią. Musi istnieć także konkretny kandydat na członka zarządu, gdyż osoba ta imiennie musi być wymieniona w uchwale. Trudno podzielić argumentację powodów, że nakładanie na pozostałych członków wspólnoty dodatkowych obciążeń zgodne jest z interesem właścicieli bądź prawidłowym zarządaniem nieruchomością. Nadto sąd okręgowy słusznie wskazał, że powodowie nie zaproponowali jakiegokolwiek konkretnej osoby na członka zarządu wspólnoty ani też warunków, na których osoba ta byłaby skłonna pełnić tę funkcję.

Oceniając zarówno zarzuty pozwu jak i apelacji nie sposób nie zauważyć, że powodowie naruszenia ich interesu przez wybór zarządu oceniają przez pryzmat ich konfliktu z pozostałymi współwłaścicielami. Są to jednak całkowicie inne pola oddziaływania i sam fakt, że zarząd sprawowałaby osoba trzecia nie zmieniłby relacji pomiędzy współwłaścicielami, tym samym hipotetycznie zakładając, że każdy wniosek o podjęcie uchwały zgłoszony przez powodów byłby poddawany głosowaniu przez zarząd niezwłocznie, nie oznaczałoby to, że uchwała w proponowanym przez powodów kształcie by zapadła. Pry czym w przypadku decyzji negatywnej członków wspólnoty działaliby oni zawsze jako właściciele lokali, a nie jako zarząd.

Biorąc powyższe pod uwagę brak jest podstaw do zarzucenia sądowi okręgowemu naruszenia art. 25 ust. 1 u.w.l.

Na koniec wskazać należy, że sąd okręgowy oddalając powództwo nie mógł naruszyć art. 5 k.c. Jest to bowiem ewidentna norma prawa służąca do obrony przed słusznym prawnie roszczeniem, które jednak w realiach danej sprawy nie powinno zostać uwzględnione z przyczyn wskazanych w tym przepisie. Z dobrodziejstwa art. 5 k.c. skorzystać może więc jedynie pozwany. Brak jest podstaw do uwzględnienia powództwa na jego podstawie. Jednocześnie wskazać należy, że ustawodawca w samej ustawie o własności lokali zapewnił ochronę mniejszościowym współwłaścicielom, kreując normy art. 24 i 26 u.w.l., co sąd okręgowy zauważył i szczegółowo wyjaśnił. Sąd apelacyjny stanowisko to podziela.

Wobec powyższego apelację na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono.

Sąd apelacyjny nie rozstrzygał o kosztach postępowania odwoławczego na rzecz pozwanej, mimo złożonego w apelacji wniosku, gdyż strona ta nie poniosła żadnych kosztów sądowych, a B. P. działał w sprawie jako członek zarządu pozwanej, a nie jej zawodowy pełnomocnik. Biorąc zaś pod uwagę art. 98 k.p.c. powodowi jako przegrywającemu sprawę zwrot kosztów procesu nie przysługuje.

SSA E. Buczkowska-Żuk