Sygn. akt I ACa 32/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Mirosława Gołuńska
Sędziowie:	SSA Tomasz Żelazowski SSO del. Tomasz Sobieraj (spr.)
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 9 lipca 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa R. Z. i A. Z.

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

o ustalenie

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 24 września 2014 r., sygn. akt I C 2938/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. w punkcie pierwszym:

a) ustala, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w G. nr (...) z dnia 25 marca 2010 roku w przedmiocie udzielenia pełnomocnictwa S. M. i D. Ł. do dysponowania rachunkiem bankowym w celu dokonywania płatności finansowych obciążających wspólnotę mieszkaniową nie istnieje;

b) ustala, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w G. nr (...) z dnia 23 maja 2012 roku w przedmiocie wyboru Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nie istnieje;

2. w punkcie drugim zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w G. na rzecz powodów R. Z. i A. Z. kwotę 572 (pięćset siedemdziesiąt dwa) złote tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w G. na rzecz powodów R. Z. i A. Z. kwotę 400 (czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Tomasz Żelazowski Mirosława Gołuńska Tomasz Sobieraj

Sygn. akt I ACa 32/15

UZASADNIENIE

W dniu 13 czerwca 2013 roku powodowie R. Z. i A. Z. wnieśli do Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w G., domagając się ustalenia, że:

- nie istnieje uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. z dnia 25 marca 2010 roku dająca pełnomocnictwo S. M. i D. M. do dysponowania środkami wspólnoty;
- nie istnieje uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. z dnia 23 maja 2012 roku o wyborze zarządu w osobach S. M. i D. Ł..

W uzasadnieniu pozwu powodowie podali, iż podjęcie uchwały bez wiedzy i zgody wszystkich członków wspólnoty, w której zarząd był i jest wykonywany na podstawie odpowiednich przepisów kodeksu cywilnego, skutkuje jej nieistnieniem. Według powodów - udzielenie pełnomocnictwa do rozporządzania kontem wspólnoty jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd i dla swej ważności muszą na nią wyrazić zgodę wszyscy członkowie wspólnoty, a powodowie nie wyrazili takowej zgody. W odniesieniu do drugiej uchwały powodowie wskazali, że wybór zarządu jest również czynnością przekraczającą zwykły zarząd i dla swej ważności wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli. W ocenie powodów - podjęcie uchwały bez wymaganej zgody wszystkich właścicieli oznacza, że uchwała nie istnieje. W ocenie powodów uchwały podjęte zostały bezprawnie i powinny zostać wyeliminowane z obrotu prawnego, gdyż ich treść wprowadza w błąd osoby trzecie co do osób uprawnionych do reprezentacji wspólnoty na zewnątrz.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w G. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana podniosła, że głosowanie nad uchwałą z dnia 25 marca 2010 roku odbyło się w drodze indywidualnego zbierania głosów, a powodowie odmówili oddania głosu zarówno za, jak i przeciw. Ponadto pozwana wskazała, że powodowie nie zachowali (...) – tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały, o jakim mowa w ustawie o własności lokali. W odniesieniu do drugiej uchwały pozwana wskazała, iż o zebraniu w dniu 23 maja 2012 roku, na którym podjęto drugą zaskarżoną uchwałę, powodowie zostali zawiadomieni i nie zaskarżyli tej uchwały w ustawowym terminie.

Wyrokiem z dnia 24 września 2014 roku Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim:

- w punkcie I oddalił powództwo;

- w punkcie II zasądził solidarnie od powodów na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w G. kwotę 197 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Przy ul. (...) w G. położona jest nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim prowadzi księgę wieczystą o numerze KW numer (...). W 2010 roku w przedmiotowym budynku znajdowało się sześć samodzielnych lokali, przy czym została wyodrębniona własność trzech lokali mieszkalnych. Na parterze znajdował się lokal oznaczony numerem (...) o powierzchni 68,04 $m^{(2)}$, którego właścicielami byli W. M. w udziale 23/100 i S. M. w udziale 77/100. Na parterze budynku znajdował się także lokal numer (...) o powierzchni 72,94 $m^{(2)}$ będący

własnością D. Ł.. Na piętrze znajdował się lokal numer (...) o powierzchni 96,58 $m^{(2)}$, którego właścicielami byli R. Z. i A. Z. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej. Lokale o numerach (...) nie były wyodrębnione i stanowiły własność Gminy G.. Od kwietnia 2012 roku w przedmiotowym budynku znajduje się już osiem samodzielnych lokali, przy czym została wyodrębniona własność trzech lokali mieszkalnych. W miejsce samodzielnego lokalu oznaczonego dotąd numer 1 powstały dwa samodzielne lokale: lokal numer (...) o powierzchni 34,90 $m^{(2)}$ oraz lokal numer (...) o powierzchni 36,40 $m^{(2)}$ których właścicielami są nadal W. M. w udziale 23/100 i S. M. w udziale 77/100. W miejsce samodzielnego lokalu oznaczonego dotąd numer (...) powstały dwa samodzielne lokale: lokal numer (...) o powierzchni 35,04 $m^{(2)}$, oraz lokal numer (...)o powierzchni 32,97 $m^{(2)}$, będące nadal własnością D. Ł.. Na piętrze znajdował się lokal numer (...) o powierzchni 96,58 $m^{(2)}$, którego właścicielami byli R. Z. i A. Z. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej. Lokale o numerach (...) nadal nie były wyodrębnione i stanowiły własność Gminy G.. Ten stan faktyczny i prawny jest nadal aktualny. Wszystkie wskazane wyżej osoby są współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...) w G. W. M. i S. M. posiadają łącznie udział w wysokości 149/1000, D. Ł. - w wysokości 146/1000, R. Z. i A. Z. - w wysokości 193/1000, zaś udział w 512/1000 części należy do Gminy G..

W dniu 31 lipca 2008 roku Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w G. reprezentowana przez wszystkich jej członków postanowiła, że powierzy administrowania nieruchomością wspólną R. Z. z upoważnieniem go - poza wymienionymi w paragrafie 4 uchwały - do czynności z zakresu zwykłego zarządu nieruchomością. Do rozporządzenia kontem upoważniono łącznie pracownika (...) numer (...) - O. K. lub osobę przez nią wskazaną oraz jednego właściciela lokalu - D. Ł. lub S. M.. W imieniu Gminy pod uchwałą podpisał się P. J. (1). Wspólnota założyła rachunek bankowy w Banku (...) S.A. Na skutek braku kontaktu z O. K., która przestała być pracownikiem Gminy, nieporozumień pomiędzy R. Z. a pozostałymi członkami wspólnoty oraz bankiem, który odmówił realizacji przelewów bez podpisu osób, o jakich mowa w uchwale z dnia 31 lipca 2008 roku, wspólnota utraciła dostęp do swojego konta. R. Z. wydzielił na swoim koncie osobistym subkonto dla rozliczeń wspólnoty, z tym że na koncie wspólnoty w Banku (...) zostały zablokowane pieniądze i brakło ich na realizację bieżących zobowiązań wspólnoty. W dniu 3 listopada 2009 roku R. Z. złożył wypowiedzenie umowy o administrowanie nieruchomością wspólną, a okres wypowiedzenia zakończył się 28 lutego 2010 roku W marcu 2010 roku została podpisana umowa o zarządzanie z (...) sp. z o.o. w G..

W dniu 25 marca 2010 roku powstał dokument zatytułowany „uchwała numer (...) właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w G. z dnia 25 marca 2010 roku" o treści: „Wspólnota Mieszkaniowa udziela pełnomocnictwa niżej wymienionym członkom wspólnoty mieszkaniowej do zawarcia umowy rachunku bankowego i dysponowania nim w celu dokonywania płatności finansowych obciążających Wspólnotę Mieszkaniową przy ul (...) w G.: Pani S. M.; Pan D. Ł.. Powyższe pełnomocnictwo udzielone jest na czas nieokreślony." Pod uchwałą podpisali się wszyscy członkowie wspólnoty oprócz powodów, a w imieniu Gminy pod uchwałą podpisał się P. J. (1).

W dniu 16 kwietnia 2010 roku S. Ł., P. J. (1) jako pełnomocnik Gminy G. i D. Ł. złożyli w Banku (...) S.A. dyspozycję zamknięcia dotychczasowego rachunku wspólnoty, którą bank w dniu 5 maja 2010 roku zrealizował. Założyli nowy rachunek dla wspólnoty, a bank przelał na niego pieniądze ze starego konta.

W dniu 23 maja 2012 roku na zebraniu została podjęta uchwała wspólnoty mieszkaniowej przy ul. (...) w G. oznaczona numerem (...) o następującej treści: „1. Ustala się wieloosobowy Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej. 2. Z dniem 23 maja 2012 roku do składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej powołuje się następujące osoby: S. M. i D. Ł.. 3. Właściciele lokali udzielają Zarządowi pełnomocnictwo do zawierania w imieniu Wspólnoty umów w sprawie (...) Zarząd Wspólnoty upoważniony zostaje do otwarcia rachunku bankowego i dysponowania środkami finansowymi na nim zgromadzonymi z przeznaczeniem na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości". Pod uchwałą podpisali się członkowie wspólnoty reprezentujących 80,70 % udziałów w nieruchomości, tj. wszyscy oprócz powodów, a w imieniu Gminy G. pod uchwałą podpisała się I. O.. Powodowie byli powiadomieni o zebraniu.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim uznał, iż powództwo w całości nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podał, że powodowie domagali się ustalenia, że uchwały wskazane w pozwie nie istnieją, albowiem nie zostały podjęte w trybie art. 199 k.c. czyli przy zgodzie wszystkich

współwłaścicieli nieruchomości, przy czym zdaniem powodów Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w G. jest tzw. małą wspólnotą mieszkaniową w rozumieniu art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali i dlatego do zarządu taką nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności, czyli art. 199 – 209 k.c. i art. 611- 616 k.p.c.

Sąd Okręgowy wskazał, iż podziela zapatrywanie powodów, że właściciel lokalu w małej wspólnocie mieszkaniowej co do zasady nie może zaskarżyć do sądu uchwały podjętej przez tą wspólnotę. Jak wskazał Sąd Okręgowy - przepisy kodeksu cywilnego regulują zarząd rzeczą wspólną, będącą przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, jako zarząd wykonywany przez samych współwłaścicieli, który w odróżnieniu od zarządu pośredniego, sprawowanego przez odpowiedni organ, oraz zarządu powierniczego, określany jest mianem zarządu bezpośredniego (właścicielskiego). Sąd Okręgowy podkreślił, iż uregulowanie zarządu rzeczą wspólną w art. 199 – 209 k.c. jest uregulowaniem kompletnym, nie zawiera odesłania do innych przepisów i myśl tego uregulowania sprawowanie zarządu rzeczą wspólną odbywa się przez dokonywanie czynności faktycznych i prawnych przez samych współwłaścicieli bez podejmowania uchwał stwierdzających możliwość ich dokonania, natomiast w razie braku wymaganej zgody wszystkich (lub większości w sytuacjach dotyczących zwykłego zarządu) można dochodzić rozstrzygnięcia poszczególnych kwestii na drodze sądowej. Ponadto wskazał, iż właściciele w małej wspólnocie mieszkaniowej nie podejmują uchwał w rozumieniu art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, a tzw. uchwały są umowami w rozumieniu kodeksu cywilnego, stąd za dopuszczalne co do zasady należy uznać powództwa z art. 189 k.p.c. o ustalenie nieistnienia takich uchwał.

Sąd Okręgowy uznał jednak, że powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały z dnia z dnia 23 maja 2012 numer (...) z przyczyn podanych w pozwie było nieuzasadnione. Sąd Okręgowy wskazał, że nie jest prawdą, że wspólnota nadal jest małą wspólnotą mieszkaniową i dla wszelkich decyzji w sprawach przekraczających zwykły zarząd potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli, albowiem była w dniu 23 maja 2012 roku i jest nadal dużą wspólnotą mieszkaniową i dla podjęcia rozstrzygnięcia w przedmiocie czynności przekraczającej zwykły zarząd wystarcza zgoda większości, liczonej jak w art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali. Sąd Okręgowy podał, że z treści złożonej do akt kserokopii odpisu z księgi wieczystej numer (...), prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości wynika, że na nieruchomości tej znajduje się 8 samodzielnych lokali, zaś powód nie zakwestionował zgodności z prawdą zaświadczeń o samodzielności lokali z dnia 26 kwietnia 2012 roku i dnia 13 kwietnia 2012 roku, wręcz potwierdził, że faktycznie po każdej stronie są po dwa lokale. W ocenie Sądu Okręgowego, samodzielny lokal mieszkalny nie zawsze jest odrębną nieruchomością, może nią być lub jeszcze nią nie być, albowiem art. 2 ust 21 ustawy o własności lokali wyraźnie mówi, że samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. Sąd Okręgowy podał, że samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespól izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy czym spełnienie powyższych wymagań stwierdza starosta w formie zaświadczenia. Na Sąd Okręgowy wskazał, że na podstawie takiego zaświadczenia dokonano wpisów w księdze wieczystej, która jest dokumentem urzędowym i jako taki korzysta z domniemania zgodności z prawdą faktów w niej stwierdzonych, Konkludując, Sąd Okręgowy wskazał, iż w kwietniu 2012 roku nastąpiło powstanie nowych samodzielnych lokali na nieruchomości przy ul. (...) w G. i zwiększenie się tym samym liczby samodzielnych lokali z 6 do 8, a tym samym przekształcenie się ex lege dotychczasowej małej wspólnoty mieszkaniowej w dużą z konsekwencjami, co do zmiany sposobu rozstrzygania o sprawach wspólnoty z art. 199 i 201 k.c. na art. 22 - 23 ustawy o własności lokali. Sąd Okręgowy w tym stanie uznał, że uchwała z dnia 23 maja 2012 numer (...), za którą głosowała większość współwłaścicieli nie może więc być traktowana jako nieistniejąca.

Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, iż chybiona jest argumentacja powoda, że uchwała nie może się ostać, albowiem jest krzywdząca dla powodów, gdyż poprzez zwiększenie liczby lokali powodom odebrano prawo wpływu na losy nieruchomości. Sąd Okręgowy uznał, że twierdzenie powodów nie odpowiada prawdzie, gdyż ustawa o własności lokali daje gwarancje poszanowania interesów wszystkich członków wspólnoty dając im uprawnienie, o jakim mowa w art. 25 ustawy o własności lokali. Sąd Okręgowy podkreślił, że ustawodawca w dużych wspólnotach mieszkaniowych nie przewidział co prawda „prawa veta" dla pierwszego czy ostatniego niezadowolonego jak w małych

wspólnotach, ale należy zakładać, że było to celowe zamierzenie ustawodawcy. Jednocześnie Sąd Okręgowy wskazał, że żaden przepis ustawy nie zabrania wyodrębniania na nieruchomości nowych samodzielnych lokali, tak w ramach nieruchomości wspólnej jak i już istniejących lokali, jak również nie wymaga zgody wspólnoty czy też współwłaścicieli nieruchomości wspólnej dla ustanowienia przez właściciela lokalu w ramach jego dotychczasowego lokalu dwóch nowych samodzielnych lokali. Według Sądu Okręgowego - w szczególności nie wynika to z art. 22 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, gdyż sytuacja taka nie podpada w ogóle pod zarząd nieruchomością wspólną. Sąd Okręgowy przyjął, że dopiero podział lokalu wymaga uchwały wspólnoty, przy czym w jego ocenie prawidłowa interpretacja art. 22 ust. 4 ustawy o własności lokali prowadzi do wniosku, że tylko połączenie dwóch lokali stanowiących odrębną nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu na dwie odrębne nieruchomości. wymaga zgody właścicieli wyrażonej w uchwale. Zdaniem Sądu Okręgowego nie można utożsamiać samodzielnego lokalu niewyodrębnionego (nie będącego odrębną nieruchomością) z samodzielnym lokalem wyodrębnionym (odrębną nieruchomością), o jakim mowa w powyższym przepisie. Sąd Okręgowy wskazał, że w tym stanie rzeczy na nieruchomości przy ul. (...) w G. mamy od kwietnia 2012 roku - 8 samodzielnych lokali, w tym tylko trzy wyodrębnione.

Sąd Okręgowy wskazał, iż w przypadku uchwał dużej wspólnoty mieszkaniowej interes niezadowolonego współwłaściciela zaspakajać powinno zaskarżenie uchwały na podstawie art. 25 ustawy o własności lokalu i skorzystanie (lub nie) przez właściciela lokalu z tej drogi wyczerpuje jego interes prawny w podważeniu uchwały na drodze sądowej. Jeżeli zatem właściciel lokalu nie zaskarży uchwały w terminie, nie otwiera się dla niego co do zasady, dodatkowa możliwość stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 k.p.c. W ocenie Sądu Okręgowego - z tego powodu należało oddalić powództwo co do pierwszej z uchwał.

W ocenie Sądu Okręgowego również powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały z dnia 25 marca 2010 roku numer (...) było nieuzasadnione, aczkolwiek z innych przyczyn. Sąd Okręgowy ustalił, że w dacie podejmowania wskazanej uchwały, Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w G. była małą wspólnotą mieszkaniową i do zarządu nieruchomością wspólną należało stosować przepisy kodeksu cywilnego. Sąd Okręgowy uznał, że uchwała ta dotyczyła w istocie czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną, gdyż na koncie znajdowały się wszystkie pieniądze wspólnoty w wysokości kilkunastu tysięcy złotych i w konsekwencji brak zgody wszystkich współwłaścicieli czynił ją nieistniejącą. Jednakże, w ocenie Sądu Okręgowego, nie wymaga jej wyeliminowania z porządku prawnego, bo już w nim nie funkcjonuje, gdyż kolejna uchwała w tym samym przedmiocie z dnia 23 maja 2012 roku została podjęta skutecznie. Sąd Okręgowy wskazał, że na dzień zamknięcia rozprawy, jak i na dzień wniesienia pozwu również Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w G. posiada w banku nowe konto, zaś treść nowej uchwały jest analogiczna do tej z 25 marca 2010 roku, a poprzez podjęcie nowej uchwały S. M. i D. Ł. zostali skutecznie umocowani do założenia konta wspólnoty i dysponowania nim. Sąd Okręgowy wskazał, że na podstawie uchwały numer (...) doszło do zamierzonych przez jej sygnatariuszy czynności, to jest stare konto wspólnoty zostało zlikwidowane i założone nowe, pieniądze ze starego konta przelano na nowe. Dokonane czynności są w ocenie Sądu Okręgowego nieodwracalne, a nadto gdyby nawet było to możliwe, to byłoby to bezcelowe, bo i dla powoda posiadanie dwóch konta przez tak małą wspólnotę jest niepotrzebne. Konkludując Sąd Okręgowy wskazał, iż w jego ocenie brak powodom interesu prawnego w uzyskaniu żądanego wyroku sądu, dlatego też należało powództwo oddalić.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy, Sąd Okręgowy wskazał, iż dał wiarę zeznaniom świadków i samego powoda, albowiem ich zeznania co do zasadniczych faktów są niesprzeczne, a nadto znajdują odbicie w dokumentach, z których dowód został dopuszczony w postępowaniu.

Sąd Okręgowy wskazał, że o kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie R. Z. i A. Z., zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie prawa materialnego, w szczególności art. 19 ustawy o własności lokali, polegający na jego błędnej wykładni i niewłaściwym zastosowaniu do stanu faktycznego;

2. błędne ustalenie stanu faktycznego - polegający na niezgodności ustaleń faktycznych sądu z materiałem dowodowym zebranym w sprawie, w szczególności poprzez błędne ustalenie, że uchwała w sprawie wyboru zarządu zapadła większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów.

Powodowie w oparciu o powyższe zarzuty wnieśli o:

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości;

- zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów wszystkich kosztów za obydwie instancje.

W uzasadnieniu apelacji skarżący wskazali, że ustawodawca w ustawie o własności lokali ustalił, że wybranie przez wspólnotę mieszkaniową sposobu zarządu jest uzależnione od liczby lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych. Zatem w ocenie powodów istnieje obowiązek obliczenia sumy dwóch zbiorów lokali: zbioru A (wyodrębnione) i zbioru B (niewyodrębnione). W przypadku ich wspólnoty lokale numer (...) zostały zaliczone do zbioru A i zbioru B, natomiast, jeżeli A - {1, 2, 4} i B = {1, 2, 3, 5, 6}, to suma A i B = {1, 2, 3,4, 5, 6}. Skarżący podnieśli, że pomimo że lokale (...) występują w obydwu zbiorach, to w sumie tych zbiorów występują tylko jeden raz. Zatem w ich ocenie, suma lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych we Wspólnocie wynosi 6 i do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Według powodów - wspólnota nie przekształciła się ex lege ze wspólnoty małej w dużą po ustanowieniu w kwietniu 2012 roku w lokalach wyodrębnionych lokali samodzielnych. Ponadto powodowie wskazali, iż uchwała z 23 maja 2012 roku została podjęta przez właścicieli reprezentujący tylko 26,07 % udziałów w nieruchomości wspólnej, tzn. przez D. Ł. (14,6 %) i S. M. (11,47 %), zaś w imieniu gminy G. uchwałę tę podpisała I. O., która nie miała pełnomocnictwa gminy do dokonania tej czynności, tj. do wyboru zarządu Wspólnoty. Przedłożone przez nią pełnomocnictwo nie wymienia czynności „wybór zarządu". Uchwały tej nie podpisał także W. M. - 3,43 % udziału w nieruchomości wspólnej. Zatem uchwała o wyborze zarządu nie została nigdy podjęta zgodnie z prawem.

W odniesieniu do drugiej uchwały z 25 marca 2010 roku numer (...), skarżący wskazali, iż została ona podjęta bezprawnie i wywołała bezprawne skutki polegające na wyeliminowaniu powodów od zarządzania środkami wspólnoty, poprzez pozbawienie ich wpływu na treść pełnomocnictwa do dysponowania kontem bankowym. Powodowie wskazali, że z uwagi na to, że wspólnota jest nadal małą wspólnotą, to ta uchwała znajduje się w obiegu prawnym.

W odpowiedzi na apelację pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w G. wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz pozwanej kosztów postępowania odwoławczego według zestawienia kosztów.

W uzasadnieniu odpowiedzi na apelację pozwana wskazała, iż wyrok wydany przez Sąd Okręgowy w Gorzowie jest słuszny, a argumenty podniesione przez powodów nie zasługują na uwzględnienie. W ocenie strony pozwanej sąd nie dopuścił się naruszenia przepisów prawa materialnego, w szczególności wskazanego przez powodów art. 19 ustawy o własności lokali. Ponadto, w ocenie pozwanego, ocena dowodów przeprowadzona przez sąd mieści się w granicach określonych w art. 233 k.p.c.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów okazała się w pełni zasadna.

Na wstępie wskazać trzeba, że w rozpoznawanej sprawie Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia o zasadności powództwa miało ustalenie, czy pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. (...) w G. stanowi tzw. „małą wspólnotę mieszkaniową” czy tzw. „dużą wspólnotę mieszkaniową”, albowiem ta okoliczność warunkuje ustalenie sposobu wykonywania zarządu nieruchomością wspólną.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.) określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną należy do właścicieli lokali, którzy w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lub w innej, później zawartej umowie mogą unormować wszystkie kwestie związane z podejmowaniem decyzji oraz dokonywaniem czynności faktycznych i prawnych, dotyczących wspólnego prawa. Poniechanie określenia sposobu zarządu przez współwłaścicieli sprawia, że - w myśl art. 18 ust. 3 powołanej ustawy - obowiązują ich zasady ustawowe, przewidziane w art. 19 i następnych ustawy o własności lokali. Normując te zasady, ustawodawca uzależnił sposób zarządu od liczby oraz charakteru lokali znajdujących się w budynku położonym na nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 19, jeżeli liczba lokali wyodrębnionych oraz lokali nie wyodrębnionych, należących do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem (tzw. wspólnota mniejsza), do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego (art. 199-209) i kodeksu postępowania cywilnego (art. 606-608 oraz art. 611-616). Z kolei w myśl art. 20, jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami nie wyodrębnionymi, jest więcej niż siedem (tzw. wspólnota większa), właściciele lokali obowiązani są podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub wieloosobowego zarządu, działającego według zasad uregulowanych w art. 21 i następnych ustawy.

Sąd Okręgowy w rozpoznawanej sprawie przyjął, że lokalami, o których mowa w przywołanych wyżej przepisach jest każdy samodzielny lokal spełniający warunki techniczne umożliwiające jego wyodrębnienie, chociażby nie został jeszcze prawnie wyodrębniony. Z powyższym sposobem rozumowania nie można się zgodzić, jako pozostającym w sprzeczności z jednoznacznym brzmieniem art. 19 ustawy o własności lokali. Z tego przepisu wynika bowiem, że na liczbę lokali, decydującą o sposobie sprawowania zarządu nad wspólną nieruchomością, składają się lokale już wyodrębnione, a więc będące odrębnymi nieruchomościami, oraz lokale jeszcze nie wyodrębnione, które należą nadal do dotychczasowego właściciela. Innymi słowy, ustawodawca wyróżnia dwie grupy lokali, których łączna liczba decyduje o charakterze wspólnoty mieszkaniowej. Pierwszą grupę tworzą wszystkie lokale wyodrębnione, czyli lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności. Drugą grupę stanowią lokale niewyodrębnione należącego do dotychczasowego właściciela, przez które należy rozmieć samodzielne lokale mogące stanowić przedmiot odrębnej własności, które nie zostały jeszcze wyodrębnione. Zaznaczyć trzeba, że ustawodawca posługuje się w tym zakresie dodatkowym kryterium podmiotowym, albowiem wymaga, żeby te lokale należały do dotychczasowego właściciela. Ustawodawca pojęciem tym [vide art. 3 i art 4 ustawy o własności lokali] posługuje się konsekwentnie w odniesieniu do pierwotnego właściciela nieruchomości, w ramach której doszło do procesu wyodrębniania nieruchomości. Z tego względu nie można uznać, że do „lokali niewyodrębnionych, należące do dotychczasowego właściciela" zaliczyć można samodzielne lokale powstałe w wyniku faktycznego podziału innego lokalu, stanowiącego już przedmiot odrębnej własności. Po pierwsze, taki lokal, w ramach którego wydziela dwa lub więcej mniejsze samodzielne lokale, ma już przymiot lokalu wyodrębnionego i jako taki zalicza się do grupy „lokali wyodrębnionych", o jakich mowa w art. 19 ustawy o własności lokali. Po drugie, powyższe lokale nie mają statusu lokali należących nadal do dotychczasowego właściciela, gdyż na skutek ustanowienia odrębnej własności lokalu z reguły ich właścicielem staje się inny podmiot. Z tego względu z punktu widzenia dyspozycji art. 19 ustawy o własności lokali faktyczny podział wyodrębnionego lokalu na dwa lub więcej samodzielne lokale bez ustanowienia ich odrębnej własności nie wpływa na zwiększenie liczby lokali, o których mowa w powyższym przepisie, decydujących o sposobie zarządu nieruchomością wspólną, gdyż te lokale nadal w sensie prawnym stanowić będą jeden wyodrębniony lokal, to jest jedną nieruchomość lokalową.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy wskazać trzeba, że z niekwestionowanych przez żadną ze stron ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd pierwszej instancji wynika, że w dacie podjęcia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. z dnia 23 maja 2012 roku w powyższej nieruchomości znajdowało się osiem samodzielnych lokali, jednak tylko trzy lokale stanowiły przedmiot odrębnej własności i trzy lokale niewyodrębnione należały do pierwotnego właściciela Gminy G.. Powyższa różnica w liczbie samodzielnych lokali wynika z faktu, że dwa lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności [to jest lokal numer (...) i lokal numer (...)] zostały faktycznie podzielone na kolejne dwa samodzielne lokale [czyli łącznie cztery lokale], jednak bez ustanowienia odrębnej ich własności i bez uzyskania wymaganej zgody właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową na podział nieruchomości lokalowej. W tym miejscu zaznaczyć trzeba, że podział lokalu prowadzący do powstania odrębnych nieruchomości lokalowych wymaga zgody właścicieli lokalu, co wynika z faktu, że taka czynność prowadzi także do

zmiany stanu prawnego nieruchomości wspólnej. Z tego względu art. 22 ust. 4 ustawy o własności lokali wprowadza wprost wymóg uzyskania zgody właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową na podział lokalu lub połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość. Wprawdzie przepis ten odnosi się do sposobu zarządu nieruchomością wspólną w tzw. dużej wspólnocie mieszkaniowej, jednak należy uznać, że w drodze analogii należy uznać, że także w tzw. małej wspólnocie mieszkaniowej wyrażenie zgody na podział lokalu wymaga zgody właścicieli lokali, gdyż należy do spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Jak wskazano wyżej, skoro nie doszło do wyodrębnienia lokali powstałych w wyniku faktycznego podziału lokalu numer (...) i lokalu numer (...) – pomimo posiadania przez nich przymiotu samodzielnych lokali w rozumieniu art. 2 ustawy o własności lokali, to istnienie tych lokali nie jest relewantne prawnie z punktu widzenia sposobu wykonywania nieruchomością wspólną, gdyż nadal istnieje w tej wspólnocie jedynie sześć lokali spełniających przesłanki określone w art. 19 ustawy o własności lokali.

To zaś oznacza, że do zarządu nieruchomością wspólną w pozwanej wspólnocie mieszkaniową miały w tym czasie [i nadal mają] odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego (to jest art. 199-209) i kodeksu postępowania cywilnego (to jest art. 606-608 oraz art. 611-616). Statuują one konieczność uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli na dokonywanie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, do których należy niewątpliwie zmiana sposobu zarządu polegająca na wyborze zarządu złożonego jedynie z niektórych właścicieli lokali i powierzeniu mu wykonywania zarządu nieruchomością wspólną. Zgoda taka mogła oczywiście przyjąć formę uchwały właścicieli lokali, jednak dla jej bytu prawnego konieczne byłoby, aby głos za jej przyjęciem oddali wszyscy członkowie wspólnoty mieszkaniowej. W rozpoznawanej sprawie jest natomiast bezsporne, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. z dnia 23 maja 2012 roku o wyborze zarządu w osobach S. M. i D. Ł. nie uzyskała zgody powodów jako właścicieli lokali, co nie pozwala uznać, że została ona skutecznie podjęta.

Na marginesie wskazać trzeba, że słuszny okazał się zarzut skarżących, że powyższa uchwała nie została nawet poparta przez większość właścicieli lokali liczonej według wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Zauważyć trzeba, że w imieniu Gminy G. w głosowaniu nad podjęciem uchwały brała udział jako pełnomocniczka tego podmiotu I. O. działająca na podstawie pełnomocnictwa udzielonego jej przez P. J. (1), któremu z kolei udzielił pełnomocnictwa Prezydent Miasta G.. Analiza treści obu pełnomocnictw prowadzi do wniosku, że zakresem umocowania zarówno P. J. (1), jak i I. O. nie było wyrażenia zgody na zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną i wybór zarządu. Jak wskazano wyżej – tego rodzaju czynność przekracza zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. Z tego względu – zgodnie z art. 98 k.c. do dokonanie powyższych czynności potrzebne jest pełnomocnictwo rodzajowe. W judykaturze Sądu Najwyższego przyjmowany jest pogląd, że pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot, przy czym jeżeli rodzaj czynności prawnej nie jest w pełnomocnictwie określony w sposób wyraźny, do ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1998 roku, II CKN 866/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 66]. W przypadku pełnomocnictwa dotyczącego reprezentowania członka wspólnoty mieszkaniowej nie można uznać, że takie pełnomocnictwo powinno dotyczyć konkretnych spraw, gdyż byłoby wówczas nie pełnomocnictwem rodzajowym, lecz pełnomocnictwem do poszczególnej czynności. Dla spełnienia wymogu pełnomocnictwa rodzajowego wystarczające jest bowiem oznaczenie rodzaju czynności, np. uczestniczenia w zebraniach wspólnoty i głosowanie nad uchwałami wspólnoty.

W niniejszej sprawie pełnomocnictwo udzielone przez Gminę G. P. J. (1) zawierało umocowanie do reprezentowania tego podmiotu w charakterze członka wspólnot mieszkaniowych przy zawieraniu umów, podejmowaniu uchwał oraz udzielaniu pełnomocnictw zarządom wspólnot mieszkaniowych w sprawach zwykłego zarządu, a nadto w enumeratywnie wymienionych sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu – łącznie z prawem udzielania dalszych pełnomocnictw pracownikom Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej. W ramach tego zamkniętego katalogu czynności nie zostało przewidziane głosowanie nad uchwałami w sprawie sposobu zarządu nieruchomością wspólną i wyboru zarządu. Biorąc pod uwagę, że ten sam zakres umocowania został powielony w dalszym pełnomocnictwie udzielonym I. O., przyjąć trzeba, że osoba ta nie była umocowana w imieniu Gminy G. do oddania głosu nad przedmiotową uchwałą w przedmiocie wyboru zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Jej czynność polegająca

na oddaniu głosu, będąca w istocie jednostronną czynnością prawną, była więc nieważna, co oznacza, że nie doszło do skutecznego oddania głosu przez Gminę G. za podjęciem powyższej uchwały. Z uwagi na to, że Gminie G. przysługuje udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 51,2 %, jest oczywiste, że pominięcie głosu powyższego podmiotu oznacza, że uchwała nie uzyskałaby nawet wymaganej większości głosów według zasad przewidzianych dla tzw. dużych wspólnot mieszkaniowych. Zgodnie bowiem z art. 23 ust. 2 tejże ustawy - „uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos". W badanej sprawie podjęciem tej uchwały głos oddały natomiast jedynie D. Ł. i S. M., których łączne udziały w nieruchomości wspólnej wynoszą za tylko 26,07 %, co nie stanowi wymaganej większości głosów.

Te okoliczności powodują, że powództwo o ustalenie, że nie istnieje uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. z dnia 23 maja 2012 roku o wyborze zarządu w osobach S. M. i D. Ł. w pełni zasługiwało na uwzględnienie. Żądanie powyższe znajduje bowiem oparcie w treści art. 189 k.p.c. Zgodnie z dyspozycją wyżej wymienionego przepisu – „Powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny". Oznacza to, że istnieją dwie przesłanki powództwa o ustalenie, które powinny wystąpić łącznie:

1/ ustalenie powinno dotyczyć stosunku prawnego lub prawa, a nie okoliczności faktycznej;

2/ powód powinien mieć interes prawny w ustaleniu danego stosunku prawnego lub prawa.

W rozpoznawanej sprawie została spełniona niewątpliwie pierwsza z wymienionych przesłanek. Żądanie pozwu zmierzało bowiem do ustalenia nieistnienia uchwały wspólnoty mieszkaniowej w sprawie powołania zarządu wspólnoty mieszkaniowej, a tym samym pośrednio do ustalenia nieistnienia wynikającego z tej uchwały wspólnoty określonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną.

W ocenie Sądu Apelacyjnego strona powodowa posiada także interes prawny w żądaniu ustalenia nieistnienia powyższej czynności prawnej na drodze sądowej. Stosownie do utrwalonego stanowiska judykatury [vide np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 1997 roku, II CKU 7/97, Prokuratura i Prawo 1997/6/39], który podziela sąd orzekający w niniejszej sprawie – interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy istnieje obiektywna niepewność stanu prawnego lub prawa, która rodzi po stronie powoda potrzebę uzyskania ochrony jego sytuacji prawnej. Jednocześnie w orzecznictwie podkreśla się, że brak jest interesu prawnego w ustaleniu określonego prawa lub stosunku prawnego, gdy osoba zainteresowana może w innej drodze, np. w procesie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, a nawet w drodze orzeczenia o charakterze deklaratoryjnym, osiągnąć w pełni ochroną swych praw [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1997 roku, II CKN 201/97, Monitor Prawniczy 1998/2/3].

W niniejszej sprawie ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika jednoznacznie, że w pozwanej wspólnocie mieszkaniowej istnieje spór co do sposobu zarządu nieruchomością wspólną i tym samym niepewność, jakie podmioty są uprawnione do wykonywania czynności zarządu we wspólnocie mieszkaniowej. Biorąc pod uwagę, że powodowie są członkami tej wspólnoty mieszkaniowej, jest oczywiste, że mają oni interes prawny w ustaleniu, czy zaskarżona uchwała została skutecznie podjęta.

W tym miejscu zaznaczyć trzeba, że określenie „uchwał nieistniejących" nie stanowi pojęcie ustawowe, lecz określenie, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo. Podkreśla się przy tym zgodnie, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Panuje zgoda co do tego, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1972 roku, II Cr 171/72, OSNC 1973, nr 7 - 8, poz. 135, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 1992 roku, I CRN 38/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 45; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 1999 roku, II CKN 804/ 98, OSNC 1999, nr 10, poz. 171, czy uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 1994 roku, III CZP 81/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 241]. Wprawdzie orzeczenia te wydawane były na tle uchwał organów spółdzielni lub organów spółek, ale niewątpliwie zachowują swój walor odpowiednio także na gruncie uchwał

podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe [analogicznie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 roku, I CK 336/05, LEX nr 424423]

W rozpoznawanej sprawie – jak wyjaśniono w poprzedniej części uzasadnienia - uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. z dnia 23 maja 2012 roku o wyborze zarządu w osobach S. M. i D. Ł. nie została podjęta, gdyż nie uzyskała wymaganej zgody wszystkich właścicieli lokali, która była konieczna w myśl art. 199 k.c., a co więcej nie uzyskała takiej zgody ze strony większości właścicieli liczonej według wielkości udziału. To pozwala zakwalifikować powyższą czynność prawną jako nieistniejącą uchwałę, co czyni roszczenie strony powodowej o ustalenie nieistnienia tej uchwały za pełni zasadne.

Podkreślić trzeba, że analogiczne argumenty przemawiają za uwzględnieniem powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. z dnia 25 marca 2010 roku dająca pełnomocnictwo S. M. i D. Ł. do dysponowania środkami wspólnoty. Należy zauważyć, że sam sąd pierwszej instancji trafnie ustalił, że w dacie podjęcia powyższej uchwały pozwana wspólnota była złożona z sześciu lokali i tym samym do zarządu nieruchomością wspólną miały odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego, co oznaczało konieczność uzyskania zgody wszystkich właścicieli lokali na podjęcie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, do których zaliczyć należało udzielenie pełnomocnictwa do dysponowania środkami finansowymi wspólnoty zgromadzonymi na rachunku bankowym. Sąd Okręgowy prawidłowo także przyjął, że wobec braku zgody powodów powyższa uchwała nie została skutecznie podjęta, co pozwala ją zakwalifikować jako uchwałę nieistniejącą. Sąd pierwszej instancji przyjął natomiast, że powództwo nie zasługuje w tej części na uwzględnienie z uwagi na to, że nie została spełniona przesłanka przewidziana w art. 189 k.p.c. z uwagi na brak interesu prawnego w ustaleniu nieistnienia uchwały. Z powyższym stanowiskiem nie można się jednak zgodzić, albowiem było ono oparte na błędnym założeniu, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. z dnia 23 maja 2012 roku o wyborze zarządu w osobach S. M. i D. Ł. została skutecznie podjęta i tym samym nie istnieje potrzeba wyeliminowania z obrotu prawnego uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. z dnia 25 marca 2010 roku dającej pełnomocnictwo S. M. i D. Ł. do dysponowania środkami wspólnoty, skoro straciła ona moc na skutek podjęcia nowej uchwały. Jak wskazano wyżej - uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. z dnia 23 maja 2012 roku o wyborze zarządu w osobach S. M. i D. Ł. jest uchwałą nieistniejącą i tym samym uwzględnienie powództwa o ustalenie nieistnienia powyższej uchwały oznacza, że istnieje konieczność rozstrzygnięcia co do istnienia poprzednio podjętej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. z dnia 25 marca 2010 roku. Zgodnie z rozważaniami poczynionymi w poprzedniej części uzasadnienia powodowie jako członkowie tej wspólnoty mieszkaniowej mają oczywisty interes prawny w ustaleniu, czy dana uchwała funkcjonująca w obrocie prawnym ma moc obowiązującą, skoro inni członkowie wspólnoty mieszkaniowej wywodzą z niej określone skutki prawne w zakresie możliwości wykonywania czynności z zakresu zarządu nieruchomością wspólną.

Konkludując, w tym stanie rzeczy przyjąć trzeba, że powództwo wytoczone w niniejszej sprawie zasługiwało w całości na uwzględnienie. Z tego względu odmienne rozstrzygnięcie zawarte w zaskarżonym wyroku okazało się wadliwe i w związku z tym należało zmienić zaskarżony wyrok poprzez ustalenie, że nie istnieje uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. z dnia 25 marca 2010 roku dająca pełnomocnictwo S. M. i D. Ł. do dysponowania środkami wspólnoty i nie istnieje uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G. z dnia 23 maja 2012 roku o wyborze zarządu w osobach S. M. i D. Ł.. Oznaczało to również konieczność zmiany wyroku w zakresie orzeczenia o kosztach procesu. Stosownie do wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. odpowiedzialności za koszty procesu, skoro pozwana przegrała sprawę, powinna zwrócić powodom poniesione koszty procesu wynoszące 572 złotych, na którą składały się: kwota 400 złotych tytułem opłaty sądowej od pozwu oraz kwota 172 złotych tytułem opłaty sądowej od zażalenia w sprawie o sygn. akt I ACz 73/14.

Kierując się powyższymi przesłankami na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono jak w punkcie I sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c.

W rozpoznawanej sprawie – biorąc pod uwagę, że apelacja strony powodowej została uwzględniona w całości – pozwana powinna zwrócić powodom całość poniesionych kosztów procesu wynoszących kwotę 400 złotych z tytułu opłaty sądowej od apelacji

Z powyższych przyczyn orzeczono jak w punkcie II sentencji.

SSA Tomasz Żelazowski SSA Mirosława Gołuńska SSO del. Tomasz Sobieraj