

***Sygn. akt I ACa 707/14***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Edyta Jefimko

Sędziowie: SA Zbigniew Stefan Cendrowski

SO (del.) Anna Strączyńska (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 20 stycznia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa J. O.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 18 lutego 2014 r., sygn. akt XXIV C 601/13

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od J. O. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 707/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 08 kwietnia 2013 r., J. O., wniósł o uchylenie w całości uchwały nr (...) podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową (...) w dniu 25 lutego 2013 r. z powodu jej niezgodności z przepisami ustawy o własności lokali. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że zgodnie z art. 32 w/w ustawy zebranie członków Wspólnoty mógł zwołać jedynie zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono i zawiadomienie takie powinno być dokonane przynajmniej na tydzień przed planowanym zebraniem. W przypadku zaskarżonej uchwały zebranie zwołał członek wspólnoty. Powód wskazał też, że w dniu zwołania zebrania przez członka wspólnoty, zarząd nie istniał, bowiem jedyny jego członek zrezygnował wcześniej ze swojej funkcji. Ponadto J. O. podnosił, że nie został w sposób prawidłowy poinformowany o mającym się odbyć zebraniu. Z powyższych przyczyn uchwała podjęta na nieprawidłowo zwołanym zebraniu jest nieważna.

Strona pozwana wnosila o oddalenie powództwa, wskazując, iż powód został prawidłowo poinformowany o zebraniu Wspólnoty, zostały bowiem do niego wysłane dwoma listami poleconymi (na dwa różne adresy, w tym adres zamieszkania powoda) zawiadomienia o zebraniu, ale listy te nie zostały odebrane. Ponadto zdaniem strony pozwanej jeżeli w danej wspólnotie mieszkaniowej obowiązuje zarząd ustawowy, to inicjatywa w sprawie zwołania zebrania poświęconego wyborowi zarządu należy do każdego właściciela lokalu na podstawie art. 27 zd. pierwsze oraz art. 200

k.c. w zw. z art. 1 ust.2 ustawy o własności lokali. Strona pozwana wskazała także, że członek wspólnoty J. P. wysłał zawiadomienia o zebraniu wszystkim członkom w dniu 16 lutego 2013 r.

Wyrokiem z dnia 18 lutego 2014 roku Sąd Okręgowy oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 197 zł jako koszty postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny: J. O., jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Powód posiada również pełnomocnictwo do reprezentowania na zebraniach Wspólnoty swojej córki, która jest właścicielką lokalu znajdującego się w nieruchomości nr (...)położonej przy ul. (...) w W.. Ponadto powód jest kuratorem spadku po zmarłym członku Wspólnoty – C. B.. Tym samym J. O. posiada prawo głosu z ok. 25% udziałów.

Wspólnota składa się z trzynastu członków i działał w jej imieniu jednoosobowy zarząd, w osobie M. K. (1). W dniu 30 listopada 2012 r. M. K. (1) złożył rezygnację z funkcji członka zarządu. Na skutek tej rezygnacji od dnia 30 listopada 2012 r. Wspólnota nie posiadała zarządu.

W dniu 15 lutego 2013 roku członek Wspólnoty – J. P. zawiadomił osobiście trzech członków Wspólnoty o planowanym miejscu, czasie oraz przedmiocie zwoływanego przez niego zebrania, co potwierdzili oni własnoręcznie kwitując odbiór zawiadomienia (na pokwitowaniu brak jest podpisu czwartej osoby – M. K. (2)). Następnego dnia, tj. 16 lutego 2013 r., J. P. wysłał do pozostałych ośmiu członków Wspólnoty (w tym M. K. (2)) listem poleconym zawiadomienia o zebraniu, określające czas, miejsce oraz porządek obrad tego zebrania.

W dniu 25 lutego 2013 r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...), na którym poddano pod głosowanie uchwałę nr (...) dotyczącą powołania nowego, jednoosobowego zarządu Wspólnoty w osobie M. S.. Za przyjęciem tej uchwały głosowali członkowie posiadający 0,504 udziałów. Uchwała została więc podjęta większością głosów.

Do J. O. w dniu 16 lutego 2013 r. została wysłana przesyłka polecona zawierająca zawiadomienie o miejscu, czasie oraz porządku obrad planowanego zebrania.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy oraz na podstawie zeznań strony powodowej i zeznań członka zarządu pozwanej Wspólnoty. Sąd wskazał też, że okoliczności bezsporne to rezygnacja M. K. (1), zwołanie zebrania przez J. P., fakt odbycia zebrania i głosowania uchwały. Sporną okolicznością był natomiast fakt poinformowania powoda o planowanym zebraniu.

Przy takich ustaleniach Sąd I instancji powołał się na przepisy ustawy o własności lokali i przypomniał treść art. 18. ust 1 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w art. 18 ust. 1, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w rozdziale 4 w/w ustawy.

Sąd przywołał też art. 20, który stanowi, że w przypadku, gdy lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. W myśl ust. 2 art. 20 zarząd lub poszczególni jego członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli lokali zawieszeni w czynnościach lub odwołani. Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali (art. 21 ust. 1). Art. 23 ustawy reguluje kwestie podejmowania uchwał przez właścicieli lokali. Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania (ust. 1). 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 (ust. 2). Zebrania Wspólnoty można podzielić na zebrania obowiązkowe, które zgodnie z art. 30 ust. 1 pkt 3 zarząd lub zarządca są obowiązani zwoływać co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku, oraz na zebrania nieobowiązkowe, których tryb zwoływania określa art. 31. Przedmiotem zebrania obowiązkowego powinno być w szczególności: uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu, ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium (art. 30 ust. 2 pkt 1-3). Ponadto art. 30 ust. 1a przewiduje szczególny tryb zwołania zebrania właścicieli lokali. W myśl tego art. w wypadku gdy zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, nie zwoła zebrania ogółu właścicieli lokali w terminie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, zebranie coroczne może zwołać każdy z właścicieli. Art. 32 ustawy stanowi, że o zebraniu właścicieli zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, zawiadamia każdego właściciela lokalu na piśmie przynajmniej na tydzień przed terminem zebrania (ust. 1) oraz że w zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany (ust. 2).

Aby zatem uznać uchwałę zebrania Wspólnoty za nieważną, musiała ona spełnić przynajmniej jedną z przesłanek wymienionych w art. 25 ust. 1 (niezgodność uchwały z prawem, niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, naruszenie przez uchwałę w inny sposób interesów właściciela lokalu, który składa skargę). W niniejszym postępowaniu powód zarzucał uchwałę nr (...) z dnia 25 lutego 2013 r. niezgodność z prawem. Niezgodność taka może, zdaniem Sądu Okręgowego, wynikać zarówno z braków merytorycznych jak i formalnych. J. O. podnosił jedynie braki formalne uchwały w postaci nieprawidłowego sposobu zwołania zebrania Wspólnoty – powoływał się na nieuprawniony podmiot zwołujący zebranie i na niezawiadomienie powoda o zebraniu.

Bezsporne w niniejszej sprawie było to, że na skutek rezygnacji jedyne go członka zarządu w dniu 30 listopada 2012 r., pozwana Wspólnota została pozbawiona zarządu. Wynika z tego jednoznacznie, że niemożliwym było zwołanie przez zarząd (który od końca listopada 2012 r. nie istniał), czy też przez zarządcę (któremu nie został powierzony w sposób określony w art. 18 ust. 1 zarząd nieruchomością wspólną) obowiązkowego zebrania mającego się odbyć zgodnie z prawem nie później niż w pierwszym kwartale roku. W przypadku gdy zarząd lub zarządca nie zwołają obowiązkowego zebrania w ustawowym terminie, prawo takie, ustawa o własności lokali w art. 30 ust. 1a, przyznaje każdemu z właścicieli. Uprawnienie do zwołania zebrania jednemu z członków wspólnoty, przysługuje więc również wtedy, gdy zarząd nie istnieje.

Na gruncie niniejszej sprawy niemożliwym było zatem zwołanie do końca marca 2013 r. zebrania członków Wspólnoty przez jej zarząd, bowiem zarząd taki nie istniał. Zarząd należało najpierw powołać. W tym celu zwołano zebranie w dniu 25 lutego 2013 r. Dlatego też w przekonaniu Sadu I instancji, J. P. jako jeden z właścicieli zwołując zebranie nie naruszył prawa. Uznać należy, że w dniach 15-16 lutego 2013 r., zwołując zebranie poprzez osobiste poinformowanie o nim członków Wspólnoty oraz wysłanie zawiadomień o zebraniu listami poleconymi, wypełnił on dyspozycję art. 30 ust. 1a ustawy o własności lokali. Sąd Okręgowy za błędne uznał natomiast twierdzenie strony pozwanej, że zebrania tego członek wspólnoty mógł dokonać na podstawie art. 27 ustawy o własności lokali w zw. z art. 200 k.c. w zw. z art. 1 ust 2 ustawy o własności lokali. Zwołanie zebrania Wspólnoty na podstawie w/w przepisów jest możliwe jedynie w przypadku gdy liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, bowiem tylko w takim przypadku do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności (art. 19 ustawy o własności lokali).

Odnosząc się do sposobu zwołania zebrania członków Wspólnoty, Sąd I instancji stwierdził, że art. 32 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali wskazuje na obowiązek co najmniej tygodniowego uprzedzenia o planowanym zebraniu, jednak dotyczy to jedynie zarządu lub zarządcy, co wynika *expressis verbis* z w/w przepisu. Właściciel lokalu zwołujący zebranie Wspólnoty na podstawie art. 30 ust. 1a nie musi spełnić w/w wymagań. Jednak optymalnym rozwiązaniem w niniejszej sprawie, biorąc pod uwagę cel działania właściciela lokalu zwołującego doroczne zebranie właścicieli

oraz wagę rozpatrywanych na nim spraw, byłoby zwołanie zebrania zgodnie z wymaganiami stawianymi zarządowi lub zarządcy. Nie pozbawia to jednak skuteczności zwołania zebrania przez właściciela lokalu z krótszym niż tydzień uprzedzeniem.

Sąd Okręgowy nie podzielił zatem twierdzenia powoda, że nie został on poinformowany o zebraniu Wspólnoty. Z całości materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że do wszystkich członków Wspólnoty, którzy nie zostali poinformowani osobiście (przypadek wspomnianej wcześniej M. K. (2)), zostało wysłane listami poleconymi zawiadomienie o terminie, miejscu i porządku obrad zebrania. O powyższym świadczą potwierdzenia nadania przesyłek poleconych opatrzone stemplem pocztowym z datą 16 lutego 2013 r. Co więcej, w stosunku do powoda zostało wysłane zawiadomienie zarówno na adres jego zamieszkania, jak i na adres mieszkania zmarłego C. B., którego kuratorem spadku jest powód. Ponadto, zawiadomienie takie zostało także wysłane do córki powoda, zamieszkałej w tym samym budynku co on. Tylko od powoda zależało to, czy odbierze on awizowaną przesyłkę zawierającą w/w zawiadomienie.

Odnosząc się do twierdzeń powoda, że także inni właściciele mogli nie być zawiadomieni o przedmiotowym zebraniu, Sąd stwierdził, zgodnie z art. 6 k.c., że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która wywodzi z niego skutki prawne. W niniejszej sprawie powód nie tyle nie dowiódł, co nawet nie uprawdopodobnił tego, że część właścicieli mogła nie zostać poinformowana o zebraniu Wspólnoty. Co więcej, odmiennych ustaleń Sąd dokonał w oparciu o materiał dowodowy sprawy. Z akt sprawy wynika, że do wszystkich członków Wspólnoty albo zostało wysłane zawiadomienie o zebraniu (9 osób) albo zostały o nim zostali oni poinformowani osobiście (3 osoby).

Sąd Okręgowy wskazał też, że uchybienia formalne związane z podjęciem uchwały wspólnoty mieszkaniowej mogą skutkować jej uchyleniem w trybie art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, tylko wówczas gdy miały wpływ na jej treść (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 maja 2013 r., sygn. akt: VI ACa 477/13, LEX nr 1335773). Takiego wpływu na treść powód w niniejszej sprawie nie wykazał.

Zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali 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. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynikało, że uchwała nr (...) z dnia 25 lutego 2013 r., powołująca na członka zarządu Wspólnoty M. S., zapadła większością 0,504 udziałów, a więc uzyskała ponad 50% udziałów wszystkich właścicieli lokali. Sąd I instancji zaznaczył też, że powód nie negował wyników głosowania, a zatem nie wykazał, że jego nieobecność na zebraniu mogła mieć wpływ na treść uchwały. Biorąc pod uwagę to, jaką większością zapadła w/w uchwała oraz to, jakim udziałem dysponował powód (ok. 0,25), można dojść do przekonania, że nawet jeśli byłby on obecny na zebraniu, to można z dużym prawdopodobieństwem stwierdzić, że uchwała nr (...) i tak zostałaby podjęta.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Sąd zasądził od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę w wysokości 17 zł, tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Ponadto z uwagi na nieskomplikowany charakter sprawy, na podstawie § 11 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, Sąd orzekł o wynagrodzeniu pełnomocnika strony pozwanej, w wysokości 180,00 zł.

Z rozstrzygnięciem powyższym nie zgodził się powód, który złożył apelację, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając: naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku tj.:

- art. 233 k.p.c. przez wyprowadzenie z materiału dowodowego wniosków z niego niewynikających, a nadto sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania i doświadczeniem życiowym poprzez uznanie na podstawie potwierdzenia nadania, że w dniu 16 lutego 2013 roku została wysłana do powoda przesyłka polecona zawierająca zawiadomienie o miejscu, czasie oraz porządku obrad planowanego zebrania w sytuacji, gdy z potwierdzenia nadania wynika, że informacja o zebraniu została wysłana I. i J. O. w dniu 18 lutego 2013 roku; pominięcie zeznań powoda

z których wynika, że jego obecność na zebraniu mogłaby mieć wpływ na wynik głosowania zaskarżonej uchwały; niedokonanie przez Sąd oceny przyczyn dla których J. P. zawiadamiał o terminie zebrania członków wspólnoty w różnych datach i w odmienny sposób (jednych poinformowano osobiście, innym wysłano zawiadomienie listownie w różnych terminach); uznanie, iż krąg właścicieli, do których skierowano zawiadomienia o zebraniu wspólnoty jest zgodny ze stanem faktycznym w sytuacji gdy zawiadomienie skierowane do W. Z. zostało wysłane do osoby prawdopodobnie nieżyjącej, która nigdy nie uczestniczyła w żadnym zebraniu wspólnoty ani nie przebywała w lokalu, a jej dane ustalono na podstawie wpisu w przedwojennej księdze wieczystej (...) nr H. (...) i co do której sama wspólnota składała uprzednio wniosek o ustanowienie Kuratora dla osoby nieznannej z miejsca pobytu (sygn. akt IV Ns 571/09 prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa IV Wydział Rodzinny i Nietletnich), posiadając informacje o jej prawdopodobnej śmierci; Zarząd wspólnoty nie wykazał, w zakresie lokali należącego do L. P. (lokal nr (...)) oraz do J. W. (lok nr (...)), B. C. i D. S. (lok. Nr (...)), iż adresy wskazane na dowodach nadania były adresami do korespondencji, a co za tym idzie braku wykazania, że zawiadomienie zostało wysłane na właściwy adres; lokal nr (...) stanowi przedmiot współwłasności w częściach ułamkowych p. J. S. i pana J. P. w wyniku dziedziczenia, a zatem zawiadomienie o terminie zebrania wspólnoty winno być doręczone również dla drugiego współwłaściciela, a z dowodów nadania nie wynika by drugi współwłaściciel był o zebraniu powiadomiony lub by udzielił współwłaścicielowi pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na Zebraniu wspólnoty; lokal nr (...) stanowi przedmiot współwłasności w częściach ułamkowych p. pani B. C. i D. S., a zatem zawiadomienie o terminie zebrania wspólnoty winno być doręczone również dla drugiego współwłaściciela, a z dowodów nadania nie wynika by drugi współwłaściciel był o zebraniu powiadomiony lub by udzielił współwłaścicielowi pełnomocnictwa do wykonywania prawa głosu na Zebraniu wspólnoty lub odbioru korespondencji; Wspólnota wykazując udziały w nieruchomości przekładające się na siłę głosów z danego lokalu nie przedstawiła wykazu właścicieli ze wskazaniem numerów ksiąg wieczystych z którego wynikałyby udziały w nieruchomości wspólnej, co ma znaczenie w sytuacji gdy wykazany udział w nieruchomości pana J. O. jest faktycznie większy od prawa wykazanego na liście osób uprawnionych do głosowania, a udziały w nieruchomości budynkowej wskutek dokonanej nadbudowy zostały zmienione w stosunku do tych uwidoczniionych w treści ksiąg wieczystych; nieprzedstawieniu w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których Sąd wziął pod uwagę dowody, co do których sąd wcześniej wydał postanowienie o zwrocie pisma, a potem nie było wydane postanowienia dopuszczającego te dowody; nieprzedstawieniu przez pełnomocnika wspólnoty pana Ł. odpisów pełnomocnictw do występowaniu na zebraniu wspólnoty stanowiących załącznik do protokołu i będącego podstawą wykonywania prawa głosu na zebraniu wspólnoty; przedstawienia nieprawdziwej informacji o osobach uprawnionych do udziału w zebraniu wspólnoty, z której to listy sąd wyciągnął wnioski o wyniku głosowania - a takim wypadku nie uwzględnieniu, że udział w głosowaniu Pana P. powinien wynosić 0,0216, a nie 0,054, zaś udział pani C. powinien wynosić 0,00305, a nie 0061 co w sposób oczywisty przekłada się na wynik głosowania,

- art. 6 k.c. przez uznanie, że powód nie wykazał, że jego nieobecność na zebraniu mogła mieć wpływ na treść zaskarżonej uchwały podczas, gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy przeczy takiemu stwierdzeniu;

- art. 328 § 2 k.p.c. polegające na wadliwym sporządzeniu uzasadnienia wyroku przez zawarcie w nim twierdzeń niejasnych i nielogicznych wywodów;

oraz naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

- 30 ust. 1a w zw. z art. 30 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali poprzez niewłaściwe zastosowanie ww. przepisów polegające na uznaniu, że J. P. był uprawniony do zwołania zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w sytuacji, gdy zebranie z dnia 25 lutego 2013 roku nie było obowiązkowym zebraniem corocznym oraz zostało zwołane przez zakończeniem pierwszego kwartału roku 2013; błędną wykładnię przejawiającą się w uznaniu, że przepis przewiduje możliwość zwołania zebrania przez jednego z członków wspólnoty, również wtedy, gdy zarząd nie istnieje;

- art. 26 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że J. P. był uprawniony do zwołania zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w sytuacji, gdy właściwym było złożenie wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego;

- art. 32 ust 2 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że obowiązek co najmniej tygodniowego uprzedzenia o planowaniu zebrania obowiązuje jedynie zarząd lub zarządcę, natomiast właściciel lokalu zwołujący zebranie Wspólnoty na podstawie art. 30 ust. 1a nie musi spełniać ww. wymogu.

Powód zarzucił także Sądowi I instancji błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, że do J. O. w dniu 16 lutego 2013 roku została wysłana przesyłka polecona zawierająca zawiadomienie o miejscu, czasie oraz porządku obrad planowanego zebrania (dowód nadania przesyłek k - 49) w sytuacji, gdy z potwierdzenia nadania wynika, że informacja o zebraniu została wysłana I. i J. O. w dniu 18 lutego 2013 roku (k. 50);

Biorąc pod uwagę powyższe zarzuty powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez uwzględnienie powództwa w całości i uchylenie zaskarżonej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nr (...) z dnia 25 lutego 2013 roku ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania.

Powód wniósł także o dopuszczenie nowych dowodów:

- z kopii akt przedwojennej księgi wieczystej W. Z. nieruchomości W. nr H. (...) - nieznanymi powodowi wcześniej, a informację o której powód powziął po dacie ogłoszenia wyroku, co w połączeniu z faktami nie uczestniczenia od kilkudziesięciu lat W. Z. w życiu wspólnoty i występowania przez wspólnotę z wnioskiem o ustanowienie kuratora dla nieznanego z miejsca pobytu W. Z. wskazuje na fakt, iż osoba ta prawdopodobnie nie żyje. Dowód ten miał być również przeprowadzany na okoliczność ustalenia udziałów poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej.

- z odpisów aktualnych z księgi wieczystej obejmujących nieruchomości lokalowe utworzone dla lokali nr (...), utworzonej dla nieruchomości lokalowej obejmującej lokal nr (...) wskazującego, iż nieruchomości lokalowe wykazują inny krąg adresatów zawiadomień o zebraniu wspólnoty niż wskazany przez pana P..

- z akt postępowania prowadzonego przez Sądem Rejonowym dla Warszawy Mokotowa IV Wydział Rodzinny i Nieletnich pod sygn. IV Ns 571/09 na okoliczność świadomości członków wspólnoty co do faktu, iż miejsce zamieszkania pani W. Z. nie jest znane, a zatem wysyłanie do niej korespondencji - powiadomienia o zebraniu wspólnoty - nie nosi przymiotu zgodności z prawem - po ich dostarczeniu do sądu zostaną wskazane konkretne strony będące przedmiotem dowodu z akt postępowania.

Powód wniósł również o zasądzenie od strony pozwanej kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja powoda nie jest zasadna, gdyż zarzuty w niej podniesione nie zasługują na uwzględnienie.

Sąd I instancji dokonał bowiem prawidłowych ustaleń stanu faktycznego, a podjęte rozstrzygnięcie znajduje oparcie w obowiązujących przepisach oraz w wywiedzionych na ich podstawie niewadliwych rozważaniach prawnych, które Sąd odwoławczy w pełni podziela i przyjmuje za własne. Należy podkreślić, iż Sąd Okręgowy przeprowadził ocenę dowodów w sposób prawidłowy z punktu widzenia ich wiarygodności i mocy w szczegółowym i prawidłowo sporządzonym uzasadnieniu. Sąd I instancji z zebranego materiału dowodowego wyciągnął logiczne wnioski, nie dopuszczając do naruszenia żadnego z przepisów wskazanych w środku zaskarżenia, a w szczególności art. 328 § 2 kpc. Kompletność materiału dowodowego i szczegółowość uzasadnienia spowodowały, iż nie zachodziła konieczność uzupełnienia ustaleń stanu faktycznego, a tym bardziej przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości czy też dokonywania odmiennych rozważań. Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy zastosował również przepisy prawa materialnego.

Nie można zgodzić się, jak już zresztą wspomniano, z naruszeniem przepisu art. 233 kpc. Przyjmuje się, że granice swobody sędziego przy ocenie materiału dowodowego wyznaczają trzy czynniki: logiczny (obowiązek wyciągnięcia

z materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych), ustawowy (powinność rozważenia całego materiału dowodowego) oraz ideologiczny (psychologiczny), przez który rozumie się świadomość prawną sędziego, kulturę prawną oraz system reguł pozaprawnych i ocen społecznych, do których odsyłają normy prawne. Zarzut przekroczenia swobodnej oceny dowodów, skutkującej błędnymi ustaleniami faktycznymi może być skuteczny tylko wtedy, gdy skarżący wykaże przekroczenie swobody sędziowskiej w zakresie któregoś z powyżej wymienionych kryteriów. Wymaga natomiast podkreślenia, że samo przedstawienie przez stronę odmiennych wniosków niż wynikają z oceny dokonanej przez Sąd I instancji nie świadczy jeszcze o przekroczeniu swobodnej oceny dowodów. Skarżący w żaden sposób nie wykazał, że Sąd Okręgowy uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, dokonując swobodnej oceny dowodów i dokonując na ich podstawie ustaleń. Wręcz przeciwnie z całokształtu materiału dowodowego powziąć można tylko jeden wniosek, a mianowicie taki, że przesyłka kierowana do powoda i jego żony, zawierająca zawiadomienie o terminie zebrania została wysłana w dniu 16 lutego 2013 roku. Znajdujący się na k. 50 dowód nadania listu ma datę 16, a nie 18, choć rzeczywiście data jest niewyraźna. Zatem zarzut niewłaściwej oceny dowodów i nieprawidłowego ustalenia co do daty wysłania przesyłki nie potwierdził się.

Przyczyny, dla których J. P. zawiadomił część członków wspólnoty osobiście, a część listownie pozostają bez znaczenia, choć zapewne wówczas, gdy podjął decyzję o zwołaniu zebrania udało mu się zastać w domach jedynie te osoby, które poinformował osobiście. Do pozostałych w tym samym dniu nadał listy polecone z informacjami o terminie zebrania. Warunkiem ważności zebrania było zawiadomienie wszystkich, a to członek wspólnoty uczynił. Wprawdzie powód twierdził, że zawiadamiano osobę nieżyjącą - W. Z., jednak na tę okoliczność dowodów nie przedstawił, co więcej, skoro osoba taka wpisana jest w księdze wieczystej, korzystając z zasady jawności wpisów, zawiadamianie jej do czasu pewnego ustalenia zgonu jest skuteczne. Kurator ustanowiony w innym postępowaniu ma za zadanie reprezentowanie osoby tylko w jednym postępowaniu sądowym - zatem, gdyby członek wspólnoty dokonał zawiadomienia na ręce kuratora z innej sprawy, to takie zawiadomienie byłoby na pewno bezskuteczne.

Jeżeli powód kwestionował adresy dla doręczeń wskazane dla L. P. (lokal nr (...)) oraz do J. W. (lok nr 8), B. C. i D. S. (lok. Nr(...)), to również należało wykazać, że osoby te faktycznie takie adresy wskazywały – okoliczności te również nie zostały przez powoda potwierdzone i oparte są tylko o jego twierdzenia.

Odnosnie udziałów w prawie własności do lokali nr (...) oraz nieprzedstawienia przez wspólnotę udziałów, to powód zarzuca obecnie, że wspólnota nie przedstawiła wykazu właścicieli ze wskazaniem numerów ksiąg wieczystych z którego wynikałyby udziały w nieruchomości wspólnej, co ma znaczenie dla siły głosu. Zarzut ten jest o tyle nietrafny, że sprzeczny z art. 6 kc – skoro powód twierdzi, że udziały są inne, to nie strona przeciwna, ale on sam powinien okoliczności, na które się powołuje udowodnić. Postawienie takiego zarzutu zmierza do zmiany ciężaru dowodu, co jest niedopuszczalne. Rozważania te dotyczą również wysokości udziału Pana P. i Pani C.. Gołosłowne są twierdzenia powoda, że przysługuje im udział inny niż wskazany na liście członków uprawnionych do głosowania.

Jeżeli natomiast powód kwestionuje uprawnienia pełnomocnika działającego na zebraniu, to należało również wykazać, że osoby, które były Mocodawcami pana Ł. pełnomocnictw mu nie udzieliły – znowu zatem zabrakło dowodu na okoliczności, na które powód wskazywał.

Sąd Apelacyjny widzi jednak dwie zasadnicze nieprawidłowości w zwołaniu zebrania wspólnoty. Przede wszystkim zrobił to jeden członek wspólnoty, który nie miał do tego uprawnień. Powołany przez niego przepis art. 27 ustawy o własności lokali nie ma zastosowania, a przepis art. 30 ust. 1 a zezwala na zwołanie zebrania jednemu członkowi, z tym, że zebranie może dotyczyć tylko dorocznego zebrania sprawozdawczego w sytuacji, gdy zarząd uchyli się od zwołania. To zebranie dotyczyło niewątpliwie wyboru władz, choć pośrednio miało doprowadzić m.in. do zwołania kolejnego zebrania sprawozdawczego. Zadaniem tego zebrania było jednak umożliwienie faktycznego zarządzania wspólnotą w sytuacji, gdy jedyny członek zarządu zrezygnował ze swojej funkcji.

Druga nieprawidłowość to kwestia terminu zwołania zebrania. Przepis art. 32 ust. 1 ustawy o własności lokali określa termin zawiadomienia na tydzień przed terminem zebrania. Sąd Apelacyjny nie zgadza się tu z twierdzeniami strony pozwanej, że termin ten dotyczy tylko zarządu, czyli sytuacji, gdy zebranie zwołuje zarząd. Zdaniem Sądu

odwoławczego jest to termin dla każdego podmiotu zwołującego zebranie. Jednak literatura dotycząca tej tematyki wskazuje, że nie wiadomo czy termin tygodniowy to termin doręczenia zawiadomienia (na 7 dni przed zebraniem) czy termin wysłania zawiadomienia – tak np. E. K. komentarz do art. 29,30,31 i 32 ustawy o własności lokali, LEX 2012. Ma zatem rację powód, że doszło do naruszenia art. 30 i 32 ustawy o własności lokali, jednak nie przekłada się to na zmianę czy uchylenie orzeczenia.

W przekonaniu Sądu Apelacyjnego niezachowanie terminu powinno być wykazane przez powoda, jako powołującego się na tę okoliczność. Instancja odwoławcza powołuje się przy tym na dwie kwestie – po pierwsze zawiadomienie o terminie to oświadczenie wiedzy, a nie woli, czyli nie jest to sytuacja, do której mają zastosowanie przepisy prawa procesowego, a po drugie to powód powinien wykazać np. poprzez awizo lub informacje pochodzące od doręczyciela, kiedy była pierwsza próba doręczenia mu przesyłki. Z dowodów nadania wynika, że korespondencję wysłano 16 lutego 2013 roku, a zebranie odbyło się 25 lutego, czyli pomiędzy wysłaniem zawiadomienia a zebraniem było 9 dni. Jeżeli w tym czasie powód wiedział o przesyłce, ale jej nie odbierał, to jego zachowanie było celowe i nastawione z góry na próbę doprowadzenia do obalenia zebrania i uchwał na nim podjętych. To adresat oświadczenia powinien obalić domniemanie, że nie miał możliwości zapoznania się z treścią oświadczenia – tak np. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 19 marca 2014 roku, I ACa 850/13.

Niezależnie jednak od tych nieprawidłowości, Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, które prezentowane jest w aktualnym orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów apelacyjnych, opartym na wykładni celowościowej i uznaje, że kwestie formalne mogą być podstawą uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zostanie wykazane, że dane uchybienie mogło mieć wpływ na treść uchwały – np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 maja 2014 roku (I ACa 1471/13, LEX 1496112) „Zastosowanie art. 32 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 25 u.w.l. może być podstawą uchylenia uchwały jedynie wówczas, gdy zostanie wykazane, że dane uchybienie związane z porządkiem obrad mogło mieć wpływ na treść podjętej uchwały.”, czy wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 24 stycznia 2013 roku (I ACa 778/12, LEX 1294697) „Nieuzasadnione jest wyprowadzanie z naruszenia art. 23 u.w.l. bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały, gdyż ustawodawca w art. 25 ust. 1 tej ustawy odniósł naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie. Ustawa z 1994 r. o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania.” Tak też Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 08 czerwca 2010 roku (I ACa 116/10, Apel. Warszawa 2011/3/25) – „Skuteczne jest zebranie wspólnoty mieszkaniowej, zwołane przez jednego członka wieloosobowego zarządu, jeżeli uchybienie to nie miało wpływu na treść podjętych uchwał”, czy wreszcie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 stycznia 2007 roku (II CSK 370/06, LEX 271507) „Ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Konsekwentnie trzeba przyjąć, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je.”

Obowiązek wykazania, że niezawiadomienie wszystkich członków wspólnoty o terminie zebrania mogło mieć wpływ na treść uchwały spoczywał na powodzie – tak też np. Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 08 listopada 2012 roku (I ACa 584/12, LEX 1271994 „Obowiązek wykazania, że niezawiadomienie wszystkich członków wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli lokali mogło wpłynąć na treść podjętej uchwały, obciąża stronę wnoszącą o uchylenie uchwały (art. 6 k.c. w zw. z art. 25 ust. 1 i art. 32 u.w.l.)” czy Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 stycznia 2007 roku (II CSK 370/06, LEX 271507) „Nieprawidłowości w zwołaniu zebrania właścicieli wspólnoty mieszkaniowej mogą być uznane za zasadną przyczynę ich unieważnienia jedynie w sytuacji, gdy kwestionujący wykazał, iż miały wpływ na treść uchwał podjętych w trakcie zebrania.” Zatem nie może być mowy o naruszeniu art. 6 kc. Powód nie kwestionował sposobu liczenia głosów – udziałami, a z protokołu wynika, że 0,504 % było za podjęciem uchwały, podczas, gdy 0,502 % ( w tym 0,254 % w dyspozycji powoda) byłoby przeciw. Niewątpliwie więc, nawet obecność powoda na zebraniu i głosowanie wszystkich osób nieobecnych przeciwko uchwale nie zmieniłaby tego, że została ona podjęta. Powód kwestionował prawidłowość zawiadomienia osób nieobecnych i wysokość udziałów, jednak jak już wspomniano, próbował w tym zakresie przerzucić ciężar dowodu na stronę pozwaną.



Na marginesie podkreślić tylko należy, że powód kwestionuje uchwałę podjętą co do wyboru członka zarządu, ale nie kwestionuje legitymacji wspólnoty do wystąpienia w niniejszej sprawie, a zatem prawidłowości reprezentowania wspólnoty przez zarząd i ustanowionego przez taki zarząd pełnomocnika.

Dodatkowo też Sąd Apelacyjny podkreśla brak działania powoda w kwestiach związanych z brakiem organów. Jeśli sytuacja była patowa, jak twierdzi powód i zwołanie zebrania niemożliwe, to należało zwrócić się do sądu z wnioskiem o ustanowienie zarządcy przymusowego lub kuratora do wyboru władz. W tym zakresie powód nie zadziałał.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Apelacyjny oddalił środek zaskarżenia wniesiony przez J. O., działając na podstawie art. 385 kpc i obciążył powoda kosztami zastępstwa prawnego strony przeciwnej, ustalając je w stawce  $\frac{3}{4}$  wynagrodzenia przewidzianego za taki rodzaj sprawy.