

*Sygn. akt VI ACa 1157/14*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 23 czerwca 2015 r.*

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

*Przewodniczący – Sędzia SA Ewa Stefańska*

*Sędziowie: SA Jacek Sadowski (spr.)*

*SO del. Dagmara Olczak - Dąbrowska*

*Protokolant: protokolant Katarzyna Łopacińska*

*po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2015r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa (...) Spółka Akcyjna w Z.*

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

*o uchylenie uchwał*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 6 maja 2014 r.*

*sygn. akt III C 236/13*

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

*Sygn. akt VI ACa 1157/14*

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w tej sprawie (...) S.A. z siedzibą w Z. żądał uchylenia uchwał pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. nr (...), nr (...) oraz nr (...) z dnia 28 lutego 2013 r. w przedmiocie: odwołania w całości uchwały właścicieli nr (...) z dnia 14 kwietnia 2008 r. w sprawie powierzenia zarządu nieruchomością wspólną spółce pod firmą (...) S.A. w Z., zmiany dotychczas ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...) w W. oraz odwołania zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej, tj. spółki (...) S.A. w Z., a także powołania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. w osobach właścicieli lokali P. B., M. G., K. K., H. P.. Powód wskazał, że zaskarżone uchwały podjęte zostały z naruszeniem przepisów ustawy o własności lokali, a nadto godzą w zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Pozwana nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie.

Wyrokiem z dnia 6 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wniesione powództwo oddalił.

Podstawą wydanego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i oceny prawne sądu pierwszej instancji.

W dniu 14 kwietnia 2008 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową budynków położonych w W. przy ul. (...) podczas którego została podjęta uchwała nr (...) w sprawie powierzenia zarządu nieruchomością wspólną spółce pod firmą (...) Spółka Akcyjna z (...) w Z.. Zgodnie z § 1 uchwały zarząd spółce został powierzony na okres od 1 maja 2008 r. do 30 kwietnia 2009 r. i miał być automatycznie przedłużany na dalsze okresy 12-miesięczne, o ile na 3 miesiące przed upływem terminu Wspólnota Mieszkaniowa nie podejmie uchwały o nieprzedłużaniu lub (...) S.A. nie zawiadomi wspólnoty o rezygnacji z dalszego sprawowania zarządu nieruchomością wspólną. Zawiadomieniami z dnia 27 grudnia 2012 r. powód zwołał zebranie właścicieli na dzień 15 stycznia 2013 r. z porządkiem obrad przewidującym dyskusję i głosowanie w sprawie uchwał w przedmiocie zmiany zarządu nieruchomością wspólną oraz w sprawie wyboru członków zarządu nieruchomością wspólną. Na zebraniu nie doszło do głosowania nad uchwałami wobec braku quorum.

W dniu 13 lutego 2013 r. działając z upoważnienia właścicieli lokali tworzących pozwaną wspólnotę, H. P. i P. B. powodowi wnioski o zwołanie na dzień 28 lutego 2013 r. zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. z porządkiem obrad przewidującym głosowanie m. in. nad uchwałą odwołującą uchwałę nr (...), uchwałą w sprawie zmiany dotychczas ustalonego sposobu zarządu nieruchomością oraz uchwałą o wyborze zarządu. W załączeniu do wniosku przekazana została treść uchwał. We wniosku znalazła się informacja, że wnioskodawcy są gotowi przedstawić do wglądu pełnomocnictwa udzielone przez współwłaścicieli w liczbie ponad 50% liczonych udziałami w nieruchomości wspólnej (do wniosku został dołączony wzór pełnomocnictwa), jednakże ze względu na objętość dokumentacji, uporządkowane ułożenie i opracowanie obliczeniowe dokumentacji dla notariusza jak i społeczny charakter pracy nie są w stanie dostarczyć kopii pełnomocnictw. Wnioskodawcy zadeklarowali możliwość weryfikacji dokumentacji po wcześniejszym telefonicznym uzgodnieniu terminu. Udzielone pełnomocnictwa dla P. B., M. G., K. K. i H. P. obejmowały umocowanie m. in. do:

- 1) podpisania i złożenia wniosku o zwołanie zebrania właścicieli;
- 2) reprezentowania na zebraniu oraz oddania na tym zebraniu głosu za:
  - a) podjęciem uchwały nr (...) odwołującej w całości uchwałę właścicieli nr (...) z dnia 14 kwietnia 2008 r. w sprawie powierzenia zarządu nieruchomością wspólną spółce pod firmą (...) S.A.,
  - b) podjęciem uchwały nr (...) zaprotokołowanej przez notariusza w sprawie zmiany dotychczas ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną w ten sposób, że mocą tej uchwały zostaje rozwiązana dotychczasowa umowa powierzająca funkcję zarządcy spółce (...) S.A., a spółka ta zostaje odwołana z pełnienia ww. funkcji. Dalszy zarząd ww. nieruchomością sprawowany będzie przez osoby fizyczne wybierane w drodze uchwał wspólnoty,
  - c) podjęciem uchwały nr (...) zgodnie z art. 20.1 ustawy o własności lokali o wyborze kilkusobowego zarządu, w którego pierwszy skład wejdą członkowie wspólnoty, właściciele lokali, tj. P. B., M. G., K. K., H. P..

Pismem z dnia 18 lutego 2013 r. zarząd wspólnoty poinformował właścicieli, że wpłynął wniosek o zwołanie zebrania, jednakże zebranie nie zostanie zwołane z uwagi na fakt, że nie zostały spełnione formalności prawne niezbędne do dokonania tej czynności – brak w świetle art. 31 ustawy o własności lokali skutecznie złożonego wniosku w tym przedmiocie.

Wobec powyższego P. B., M. G., K. K., H. P., działając jako grupa inicjatywna, występująca w imieniu właścicieli reprezentujących ponad 50% udziału, zdecydowali się zwołać zebranie samodzielnie. Pismem z dnia 20 lutego 2013 r. grupa inicjatywna zawiadomiła współwłaścicieli o zebraniu w dniu 28 lutego 2013 r. o godz. 19.00, podając adres i porządek zebrania. Zawiadomienia zostały złożone do skrzynek pocztowych właścicieli nieruchomości oraz wywieszane w windach i przy wejściach do klatek schodowych. W dniu 27 lutego 2013 r. P. B. z dwiema innymi osobami udali się do przedstawiciela zarządu Pani A. B. i wyrazili gotowość przekazania do wglądu pełnomocnictw od właścicieli reprezentujących ponad 10% udziałów, jednakże przedstawiciele powoda nie wyrazili chęci dokonania

takiego wglądu. W tym samym dniu powód został również poinformowany pisemnie o zwołaniu zebrania na dzień 28 lutego 2013 r. oraz poproszony o udział w zebraniu.

W dniu 28 lutego 2013 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...), protokołowane przez notariusza J. D.. Przed zebraniem pełnomocnictwa udzielone P. B., M. G., K. K., H. P. były weryfikowane poprzez porównanie ich z księgą wieczystą. Na podstawie listy obecności przewodniczący zebrania oświadczył, że na zebraniu reprezentowani są właściciele lokali posiadający 53,9848% udziałów w nieruchomości wspólnej i tyle samo głosów. W trakcie zebrania administrator (pracownik powoda) W. S. (1) oświadczył, że dysponuje odwołaniami pełnomocnictw. W trakcie weryfikacji odwołań okazało się, że część z nich to kserokopie, na niektórych nie zgadzają się podpisy lub numer PESEL, było również odwołanie dokonane przez małżonka osoby udzielającej pełnomocnictwa. Wobec powyższego przewodniczący zebrania nakazał panu S., jako osobie nieuprawnionej, opuszczenie zebrania, co ten uczynił. Po weryfikacji pozostawionych przez W. S. (1) odwołań pełnomocnictw część z nich – złożona przez właścicieli lokali dysponujących 1,6286 % udziałów, została uznana, zatem Przewodniczący oświadczył, że reprezentowani są właściciele lokali dysponujący łącznie 52,3562% udziałów. Na zebraniu zostały podjęte następujące uchwały:

- 1) nr (...) w sprawie odwołania w całości uchwały właścicieli nr (...) z dnia 14 kwietnia 2008 r. w sprawie powierzenia zarządu nieruchomością wspólną spółce pod firmą (...) Spółka Akcyjna z (...) w Z.,
- 2) nr (...) w sprawie zmiany dotychczas ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną, odwołania zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej to jest spółki (...) S.A. z siedzibą w Z. oraz ustalenia, że dalszy zarząd nieruchomością będzie sprawowany przez osoby fizyczne wybierane w drodze uchwał Wspólnoty zgodnie z art. 20.1. ustawy o własności lokali,
- 3) nr (...) w sprawie powołania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w składzie: P. B., M. G., K. K., H. P..

Za przyjęciem uchwał oddano 52,11% udziałów w nieruchomości wspólnej.

W świetle powyższych ustaleń faktycznych sąd okręgowy uznał wniesione powództwo za niezasadne stwierdzając niezasadność zarzutów strony powodowej podnoszącej sprzeczność zaskarżonych uchwał z art. 31, 32 oraz 23 ustawy o własności lokali. Sąd okręgowy podkreślił w szczególności naganne zachowanie powoda, wykonującego funkcję zarządu wspólnoty, który odmówił zwołania wnioskowanego zebrania wspólnoty. Takie działanie powoda, a w konsekwencji podnoszone obecnie zarzuty w kontekście nieprawidłowości zwołania zebrania wspólnoty powinny być, w ocenie sądu okręgowego, oceniane w kontekście art. 5 k.c. Ponadto zebranie wspólnoty faktycznie zwołanie zostało przez właścicieli reprezentujących 1/10 udziałów, tak więc w ocenie sądu okręgowego, procedurę tę należało uznać za prawidłową. Nie doszło również, zdaniem sądu pierwszej instancji do naruszenia art. 32 ustawy o własności lokali. Wywieszenie odpowiednich informacji w widocznych miejscach oraz umieszczenie zawiadomień w skrzynkach pocztowych właścicieli spełniało wymogi przewidziane w tym przepisie.

Niezależnie jednak od powyższych wywodów, sąd okręgowy wskazał, że nawet gdyby uznać, że postępowanie pozwanej wspólnoty faktycznie naruszyło przywołane przepisy, nie stanowiłoby to o zasadności powództwa. Strona powodowa bowiem nie wykazała związku pomiędzy naruszeniami powyższych przepisów proceduralnych a treścią zaskarżonych uchwał. W końcu nie został naruszony art. 23 ustawy o własności lokali – jak ustalił i ocenił sąd okręgowy, zaskarżone uchwały zapadły większością głosów właścicieli lokali, zaś udzielone w tym zakresie pełnomocnictwa do głosowania, pomimo starań podejmowanych przez powoda, nie zostały skutecznie odwołane.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła strona powoda, zaskarżając wydany wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W apelacji zawarte zostały następujące zarzuty:

1) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego, w szczególności zeznań świadków p. W. S. (1), p. R. G. i p. J. D., z których zeznań jednoznacznie wynika, że podczas zebrania w dniu 28.02.2013 r. nie dokonano weryfikacji wszystkich odwołań pełnomocnictw przedłożonych przez p. W. S. (1);

2) naruszenie art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie przy ustaleniu stanu faktycznego odwołań pełnomocnictw przedłożonych przez Powódkę, które zostały złożone na zebraniu w dniu 28.02.2013 r. i jedynie częściowo zweryfikowane przez przewodniczącego zebrania p. P. B., mimo iż pełnomocnik miał możliwość zapoznania się z nimi, a fakt ten miał dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie;

3) naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego zastosowanie w niniejszej sprawie i uznanie przez sąd pierwszej instancji, że Powódka dążąc do zwołania zebrania w sposób zgodny z przepisami ustawy o własności lokali naruszyła zasady współzycia społecznego, podczas gdy to osoby składające u Powódki wniosek o zwołanie zebrania działały bezprawnie nie przedstawiając stosownych pełnomocnictw od właścicieli lokali, czym naruszyły art. 6 k.c., zgodnie z którym ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne;

4) art. 31 lit. b ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że wbrew literalnemu brzmieniu art. 31 lit. b wniosek o zwołanie zebrania był kompletny, mimo iż został podpisany przez dwóch właścicieli, którzy łącznie nie reprezentowali 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej oraz nie okazali ani nie przedłożyli pełnomocnictw uprawniających ich do występowania w imieniu pozostałych właścicieli, czym naruszyli art. 6 k.c.;

5) art. 32 ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że obowiązek zawiadomienia na piśmie każdego właściciela o zebraniu przynajmniej na tydzień przed zebraniem został spełniony poprzez Grupę Inicjatywną poprzez wywieszenie odpowiednich informacji w widocznych miejscach oraz umieszczenie zawiadomień w skrzynkach pocztowych właścicieli;

6) art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez uznanie przez Sąd I instancji, że uchwały zostały podjęte zgodnie z przepisami ustawy, podczas gdy uchwały nie zostały podjęte w trybie wskazanym w art. 23 ust. 1, tj. na zebraniu lub w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd lub częściowo na zebraniu a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów,

Ponadto skarżący wskazał, że zarzuca sądowi pierwszej instancji sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez:

a) pominięcie faktu, że pełnomocnictwa były zbierane przez długi okres czasu, a z analizy przedstawionej w formie tabeli, załączonej do akt sprawy. Powódka wykazała, że część pełnomocnictw została udzielona nieprawidłowo, bądź przez nieupoważnione osoby, co przy uwzględnieniu ich procentowego udziału w całości oddanych głosów doprowadziłoby do niepodjęcia uchwał wymaganą większością głosów;

b) stwierdzenie, że sposób zwołania zebrania i powiadomienia o nim właścicieli lokali wbrew ustawowym wymogom nie miał znaczenia, podczas gdy w obliczu złożenia odwołań przez część właścicieli lokali, zasadnym jest twierdzenie, iż gdyby osoby te zostały prawidłowo powiadomione o zwołaniu zebrania i wzięły w nim udział, mogłyby odwołać złożone uprzednio pełnomocnictwa, bądź zagłosować przeciwko podjęciu uchwał, co odnosi się także do osób, które odwołań nie złożyły, jednakże poprzez niezawiadomienie o zebraniu, skutecznie uniemożliwiono im dokonanie takiej czynności.

Rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia sąd apelacyjny zważył, co następuje.

W ocenie sądu apelacyjnego sąd okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w tej sprawie. Ustalenia te w sposób spójny i logiczny przedstawione zostały w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Sąd apelacyjny przyjmuje je za własne uznając zarazem bezzasadność formułowanych w apelacji zarzutów naruszenia prawa procesowego oraz powiązanych z nimi zarzutów błędnych ustaleń faktycznych poczynionych w tej sprawie przez sąd pierwszej instancji. Zawarty w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. opiera się w istocie na próbie przeforsowania własnej oceny

niektórych dowodów zgromadzonych w tej sprawie, odmiennej od oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji. Dotyczy to wskazanych w apelacji dowodów z zeznań świadków W. S. (1), R. G. i J. D.. Jak wywodzi skarżący z treści tych dowodów wynika, że podczas zebrania w dniu 28 lutego 2013 r. nie dokonano weryfikacji wszystkich odwołań pełnomocnictw przedłożonych przez W. S. (1). Sąd pierwszej instancji w oparciu o treść wskazanych dowodów ustalił, że weryfikacji podlegały wszystkie pozostawione na zebraniu wspólnoty przez W. S. (1), przed jego opuszczeniem zebrania, odwołania pełnomocnictw, część z nich – złożona przez właścicieli lokali dysponujących 1,6286% udziałów została uznana za odwołania dokonane skutecznie, zaś pozostałe nie zostały uwzględnione. Wbrew zarzutom skarżącego wskazane ustalenie sądu pierwszej instancji znajduje potwierdzenie w przywołanych powyżej dowodach. Sam świadek W. S. (1) zeznał (k. 950-951), że przekazał na zebraniu jedynie część odwołań, wręczył jedynie kserokopie, oryginały odwołań miał w ręku i oryginały te zabrał wychodząc z zebrania. Świadek nie wskazał przy tym, które w posiadanych przez niego odwołań zostały przekazane na zebraniu, ile z posiadanych odwołań przekazał. Ograniczył się jedynie do stwierdzenia, że przekazał część odwołań. Podobnie świadek J. D. (k. 984-985) wskazała, że te odwołania pełnomocnictw, które W. S. zostawił na zebraniu były weryfikowane, resztę pełnomocnictw W. S. zabrał wychodząc z zebrania. Również odmienne okoliczności nie wynikają z treści zeznań świadka R. G. (k. 949 – 950), który w szczególności potwierdził fakt opuszczenia zebrania przez W. S. (1) i pozostawienia części dokumentów. W efekcie dokonane przez sąd pierwszej instancji ustalenia w oparciu o wskazane w uzasadnieniu wyroku dowody, w tym również powyższe dowody z zeznań świadków W. S. (1), R. G. i J. D. uznać należy za logiczne i zgodne z ich treścią. Zarzut naruszenia w tym kontekście art. 233 § 1 k.p.c. uznać należy za niezasadny.

Niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie przez sąd okręgowy przy ustaleniu stanu faktycznego dokumentów w postaci odwołań pełnomocnictw (k. 869-898). złożonych przez pełnomocnika powoda. Sąd okręgowy w tym zakresie wskazał, że dowody te są nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy albowiem dla skuteczności odwołania pełnomocnictwa konieczne jest złożenie pełnomocnictwa pełnomocnikowi przed dokonaniem czynności, do której pełnomocnik był umocowany, nie zaś sama okoliczność, że takie odwołanie zostało sporządzone. Precyzując ten wywód, wskazać należy, że zgodnie z art. 101 § 1 k.c. zasadą jest prawo odwołania udzielonego pełnomocnictwa – stosunek pełnomocnictwa oparty jest bowiem na szczególnym zaufaniu mocodawcy do pełnomocnika. Odwołanie pełnomocnictwa stanowi jednostronne oświadczenie woli, które dla swej skuteczności wymaga złożenia (zakomunikowania) pełnomocnikowi. Odwołanie pełnomocnictwa może nastąpić w każdym czasie, jednakże nie później niż do momentu dokonania przez pełnomocnika czynności prawnej objętej treścią upoważnienia zawartego w pełnomocnictwie. Strona powodowa składając w tej sprawie plik dokumentów stanowiących odwołanie pełnomocnictw nie wykazała, że dokumenty te zostały doręczone, zaś ich treść zakomunikowana ustanowionym uprzednio pełnomocnikom przed podjęciem uchwał w imieniu mandatariuszy na zebraniu wspólnoty w dniu 28 lutego 2013 r. Jak wynika z treści tych dokumentów, stanowiących w istocie gotowe formularze przygotowane przez powodową spółkę, złożenie wypełnionego formularza odwołania pełnomocnictwa następowało bądź przez przekazanie go administratorowi bądź nadesłanie na adres powodowej spółki. Zakomunikowanie faktu odwołania pełnomocnictw miało nastąpić za pośrednictwem W. S. (1), który przybył na zebranie wspólnoty w dniu 28 lutego 2013. Jednakże z zeznań W. S. (1) nie wynika, które z odwołań pełnomocnictw złożonych do akt sprawy faktycznie okazał on na tym zebraniu (zakomunikował ustanowionym uprzednio pełnomocnikom). Jak zostało to już wskazane powyżej, świadek W. S. nie potrafił wskazać, ile i które konkretnie odwołania pełnomocnictw wówczas przekazał, czy wśród nich były również te, które złożone zostały do akt sprawy przez stronę powodową. W efekcie trafnie sąd okręgowy ocenił, że sam fakt złożenia do akt tej sprawy przez stronę powodową dokumentów zawierających w swojej treści odwołania pełnomocnictw nie dowodzi, że udzielone pełnomocnictwa do podjęcia zaskarżonych uchwał zostały w oparciu o te dokumenty skutecznie odwołane przed podjęciem tym uchwał.

Skarżący w swoich wywodach odwołuje się również do tabeli złożonej przez stronę powodową do akt sprawy, z której wynikać ma, że zaskarżone uchwały nie zostały podjęte wymaganą większością głosów. Załączone przez stronę powodową table (k. 203-204) nie zostały opatrzone podpisem wystawcy. Nie stanowią więc dokumentu w rozumieniu kodeksu postępowania cywilnego. Uznać należy je wyłączenie za element twierdzeń strony powodowej, które dla wykazania ich prawdziwości wymagają dowodów. Dowody takie nie zostały przez stronę powodową

przeprowadzone. Tym samym bezzasadny jest zawarty w apelacji zarzut dotyczący pominięcia treści złożonych przez powódkę tabel przy dokonywaniu przez sąd okręgowy ustaleń faktycznych w tej sprawie.

Odnosząc się do zawartych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego, to jest art. 23 ust. 1, art. 31 lit. b oraz art. 32 ustawy o własności lokali wskazać należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje stanowisko opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych związanych ze zwoływaniem zebrań wspólnoty mieszkaniowej. Jak wskazuje się, uchybienia formalne, których dopuszczono się przed zebraniem wspólnoty, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na zebraniu uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały one wpływ na treść tych uchwał. Bardziej rygorystyczna interpretacja przepisów regulujących działanie wspólnot mogłaby doprowadzić do utrudnień, a nawet do niemożności ich funkcjonowania. Podkreśla się przy tym, że to ustawodawca odnosi naruszenie prawa do samej uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie. Ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma w tym wypadku treść rzeczywistej woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne (zob. w szczególności wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06 i przywołane tam dalsze orzeczenia, a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2011 r., IV CSK 664/10). W efekcie zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03).

Podzielić należy wywody skarżącego co do nieprawidłowego trybu zwołania zebrania właścicieli lokali, to jest z naruszeniem art. 31 ustawy o własności lokali. Ma również rację skarżący wskazując, że informacja o zebraniu dostarczona do skrzynek listowych właścicieli lokali oraz wywieszona w windach i przy wejściach do klatek schodowych nie spełniała wymagań przewidzianych w tym zakresie w art. 32 ustawy o własności lokali. W odniesieniu do tego ostatniego przepisu w doktrynie wskazuje się, że zawiadomienie na piśmie powinno mieć zindywidualizowany charakter, tj. dotrzeć do właściciela bezpośrednio, poprzez doręczenie w wykonaniu zarządu lub zarządcy bądź osoby, którą się posłużył, w tym za pośrednictwem poczty lub innej służby doręczyelskiej (R. Dzięczek, Własność lokali. Komentarz, wzory pozwów i wniosków sądowych, Warszawa 2011, uwaga 1 do art. 32). Skarżący jednak nie wykazał i w tym zakresie podzielić należy ostatecznie wywody sądu okręgowego, że wskazane powyżej uchybienia związane ze zwołaniem zebrania właścicieli miały wpływ na treść podjętych uchwał. Tym samym w świetle art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali nie zostały wykazane podstawy uzasadniające uchylenie zaskarżonych przez powoda uchwał. Przesądza to o niezasadności wniesionej apelacji.

Sąd okręgowy w uzasadnieniu wskazał również na nielojalne postępowanie powoda względem właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową w zakresie przedsięwzięcia czynności dotyczących zwołania zebrania w dniu 28 lutego 2013 r. Działania te ocenił negatywnie powołując się w szczególności na konstrukcję nadużycia prawa podmiotowego z art. 5 k.c. Jednakże z treści uzasadnienia sądu pierwszej instancji nie wynika, aby konstrukcja nadużycia prawa podmiotowego stanowiła w tej sprawie podstawę wydanego rozstrzygnięcia. Tym samym polemikę strony powodowej zawartą w tym zakresie w apelacji uznać należy za bezprzedmiotową.

Mając powyższe na uwadze, sąd apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił wniesioną apelację jako niezasadną. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 k.p.c.), ustalając wysokość należnych pozwanemu kosztów zastępstwa procesowego, zgodnie ze stawkami minimalnymi przewidzianymi w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (§ 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 5 i w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia).