

*Sygn. akt VI ACa 679/16*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 4 listopada 2016 r.*

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

*Przewodniczący – Sędzia SA Aldona Wapińska (spr.)*

*Sędziowie: SA Małgorzata Kuracka*

*SA Mariusz Łodko*

*Protokolant: protokolant Katarzyna Mikiciuk*

*po rozpoznaniu w dniu 4 listopada 2016 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa Z. Z.*

*przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Z.*

*o stwierdzenie nieistnienia uchwał, ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwał, ewentualnie o uchylene uchwał*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie*

*z dnia 18 grudnia 2015 r., sygn. akt III C 1714/14*

*I. oddala apelację;*

*II. zasądza od Z. Z. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w Z. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

*VI ACa 679/16*

## UZASADNIENIE

Z. Z. w pozwie z dnia 4 listopada 2014 r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w Z. wniósł o

- stwierdzenie nieistnienia uchwał: nr (...) oraz nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), podejmowanych podczas zebrania właścicieli w dniu 24 lipca 2014 r., a następnie w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 7 sierpnia 2014 r., 21 sierpnia 2014 r. oraz 24 sierpnia 2014 r., oraz uchwały nr (...) podjętej przez właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę;

- ewentualnie w przypadku nieuwzględnienia tego roszczenia – o stwierdzenie nieważności wyżej wskazanych uchwał

- ewentualnie w przypadku nieuwzględnienia powyższych roszczeń - o uchylene tych uchwał.

W uzasadnieniu żądania pozwu powód twierdził, iż uchwały zostały podjęte niezgodnie z przepisami prawa, a samo zebranie właścicieli zostało zwołane przez osoby do tego nieuprawnione, w niedozwolony sposób. Nadto jeśli

prawnie przeliczy się głosy oddane na te uchwały, to wynoszą one 0,4789 udziału we współwłasności, czyli nie było wymaganej większości i nie mogły zostać podjęte – w związku z tym należy je uznać za nieistniejące, lub, według innych poglądów w doktrynie i orzecznictwie – za bezwzględnie nieważne. Powód wskazał, że nie został powiadomiony o zebraniu, na którym miały zostać podjęte, ani później – o treści podjętych uchwał. Wobec pogłębiania się konfliktu pozwana Wspólnota traci płynność finansową, narastają konflikty z dostawcami usług i mediów, banki odmawiają dostępu do rachunków zarówno firmie (...), jak i nowemu zarządowi. Natomiast spółka (...) jako zarządca działała w dobrej wierze, z uwzględnieniem interesów całej wspólnoty oraz w sposób prawidłowy. W ocenie powoda uchwały powinny być ewentualnie uchylone z powodu ich niezgodności z przepisami prawa i zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Na rozprawie w dniu 4 grudnia 2015 r. powód cofnął zarzut dotyczący nieprawidłowej wielkości udziałów nieruchomości garażowej na listach wskazanych na listach do głosowania.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Z. wносиła o oddalenie powództwa w całości. Pozwana podniosła, iż zebrania zostały zwołane w sposób prawidłowy, uchwały zostały przegłosowane wymaganą ilością głosów, a powód został poinformowany o ich zwołaniu i o ich treści. Pozwana dodała, iż istnieje konflikt między nią a powodem, jako właścicielem firmy zarządzającej nieruchomościami (...) Sp. z o.o. na tle zarządzania nieruchomością wspólną Wspólnoty, którą spółka (...) zarządzała wyjątkowo nieudolnie, nie płacąc bieżących należności Wspólnoty. Podkreśliła, iż zachodzi rażąca kolizja interesów powoda, który jest jednocześnie zarządcą nieruchomości, deweloperem i członkiem Wspólnoty.

W piśmie z dnia 31 grudnia 2014 r. pozwana podniosła brak interesu prawnego, a w konsekwencji – legitymacji procesowej powoda, który nie jest właścicielem żadnego lokalu ani nie ma żadnego prawa do udziału w nieruchomości wspólnej we Wspólnocie.

W piśmie z dnia 30 stycznia 2015 r. powód wskazał, iż według danych z kw posiada 4344/2167571 udziału w prawie własności przedmiotowej nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 18 grudnia 2015 roku Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie oddalił powództwo oraz zasądził od Z. Z. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. nieruchomości przy ul. (...) w Z. kwotę 197 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 180,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Z. Z. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...). Jest również prezesem spółki deweloperskiej (...) Z. Z., która wybudowała budynki przy ul. (...) w Z., a także właścicielem firmy zarządzającej nieruchomościami (...) Sp. z o.o. Aktem notarialnym z dnia 2 lutego 2010 r. (Rep. A Nr (...)) powierzono zarząd nieruchomością wspólną nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) spółce działającej pod firmą (...) Sp. z o.o. z siedzibą w Z. o numerze KRS (...). Obecnie spółka prowadzi działalność pod firmą (...) Sp. z o.o., w której prezesem zarządu jest Z. Z..

Sposób sprawowania zarządu przez spółkę (...) stał się zarzewiem konfliktu między zarządcą a częścią mieszkańców.

Ze względu na fakt, iż zarząd spółki (...) nie zwołał zebrania właścicieli zgodnie z pismem mieszkańców z dnia 22 sierpnia 2013 r., B. W., A. S., A. C., E. Z. i Z. R. samodzielnie zorganizowali zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w dniu 20 września 2013 r. w garażu podziemnym w budynku w Z. przy ul. (...). Podczas zebrania zaproponowano podjęcie uchwały nr (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, celem odwołania zarządu sprawowanego w trybie art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali wraz z firmą sprawującą ten zarząd – spółką (...), oraz powołania zarządu nieruchomością wspólną, który będzie sprawowany przez właścicieli lokali lub osoby fizyczne spoza ich grona wybrane na zebraniu w trybie art. 20 ust. 1 uwl oraz podjęcie uchwały nr (...), na podstawie której powołano do zarządu wspólnoty: J. D., S. C. (1), D. Ł., B. W., K. S. (1) i I. W..

Powyższe uchwały zostały zaskarżone do Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie przez Z. Z., reprezentującego spółkę (...), sprawa prowadzona jest w (...) Wydziale (...) pod sygn. III C 131/14. Ponadto Z. Z. wniósł o udzielenie zabezpieczenia poprzez wstrzymanie wykonania uchwały nr (...) (sygn. III Co 60/14), postanowieniem z dnia 25 października 2013 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie takiego zabezpieczenia udzielił. Na skutek zażalenia Sąd Apelacyjny w Warszawie postanowieniem z dnia 8 maja 2014 r. uchylił postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia. Postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2014 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie umorzył postępowanie, z powodu wniesienia przez Z. Z. pozwu o uchylenie ww. uchwały.

Na dzień 24 lipca 2014 r. na godz. 18.00 zostało zwołane Zebranie Wspólnoty właścicieli nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...). Przedmiotem obrad było podjęcie uchwały nr (...) w sprawie odwołania z funkcji zarządu nieruchomością wspólną spółki (...), uchwały nr (...) w sprawie zmiany dotychczas ustalonego sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz uchwały nr (...) w sprawie powołania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z. w osobach: J. D., S. C. (1), B. W., K. S. (1) i I. W.. Głosowanie nad uchwałą nr (...) i (...) było notarialnie protokołowane. Za ww. uchwałami głosowało 0,2465 udziałów we współwłasności, przy czym głosów przeciw uchwale nie oddano. Głosowanie przebiegało w sposób prawidłowy. W konsekwencji uchwały nie zostały podjęte na tym zebraniu, i dlatego głosowanie było kontynuowane w trybie indywidualnego zbierania głosów. W dniu 7 sierpnia w tym trybie za każdą z uchwał oddano głosy reprezentujące 0,1084 udziałów we współwłasności, w dniu 21 sierpnia 2014 r. - głosy reprezentujące 0,0588 udziałów we współwłasności, zaś 24 września 2014 r. - głosy reprezentujące 0,0652 udziałów we współwłasności. Nie oddano żadnego głosu przeciw ww. uchwałom.

Głosowano zgodnie z obowiązującym w pozwanej Wspólnocie - Statutem Wspólnoty Mieszkaniowej uchwalonym uchwałą nr (...) z dnia 31 marca 2010 r. Według § 6 pkt 4 i 5 Statutu, właściciele lokalu głosując we wszystkich sprawach na zebraniu lub w drodze indywidualnego zbierania głosów, głosują całym udziałem w nieruchomości wspólnej, przy czym nie dotyczy to współwłaścicieli wielostanowiskowych garaży podziemnych, gdyż ich współwłaściciele głosują częścią udziału przypadającego na wyodrębniony lokal.

Wspólnota wysłała Z. Z. na wskazany przez niego adres listem poleconym zaproszenie na zebranie właścicieli na dzień 24 lipca 2014, jak również wyniki głosowania w przedmiocie ww. uchwał. Z. Z. nie odebrał tych listów. Ponadto, zarówno informacje o zebraniu, jak i wyniki głosowania były wywieszone na tablicach ogłoszeń.

Z aktu notarialnego Rep. A nr (...) z dnia 1 października 2014 r. wynika, że za uchwałą nr (...) głosowało 0,5838 (58,38%) udziałów, nikt nie głosował przeciw, ani nie wstrzymał się od głosu; za uchwałą nr (...) - 0,5752 (57,52%) udziałów, nikt nie głosował przeciw ani nie wstrzymał się od głosu.

Głosowanie nad uchwałą nr (...) odbyło się częściowo na zebraniu w dniu 24 lipca 2014 r., zaś częściowo - w trybie indywidualnego zbierania głosów. Za podjęciem uchwały głosowało 57,14% udziałów, nikt nie głosował przeciw ani nie wstrzymał się od głosu.

Z. Z. nie przekazał Wspólnocie dokumentacji, w tym teczek lokalowych z informacjami adresowymi właścicieli, co powoduje brak możliwości dochodzenia roszczeń od właścicieli zalegających z opłatami, w tym od dewelopera Z. Z.. Z. Z. nie przekazał także pozwanej wspólnoty kopii aktów notarialnych dotyczących nabycia udziałów w garażu wielostanowiskowym. Po złożeniu przez pozwaną wniosku w niniejszej sprawie o złożenie takich aktów notarialnych, powód wycofał się z kwestionowania faktu, że na listach do głosowania widnieją niewłaściwie wskazane udziały.

W dniu 25 października 2013 r. zarząd wspólnoty złożył zawiadomienie do prokuratury o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez zarządcę (...) sp. z o.o. Na skutek tego zawiadomienia zostało wszczęte postępowanie.

Powyższy stan faktyczny Sąd pierwszej instancji ustalił na podstawie dowodów z dokumentów (aktów notarialnych) lub ich kserokopii znajdujących się w aktach sprawy. Dowody te nie były kwestionowane przez żadną ze stron, Sąd nie miał zatem podstaw, aby odmówić im prawdziwości i wiarygodności. Sąd orzekający oparł się również częściowo na zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków i stron. Sąd dał w całości wiarę zeznaniom świadków K. S. (2) i P.

S. – notariuszy, który sporządzali akt notarialny z 24 lipca 2014 r. i brali udział w indywidualnym zbieraniu głosów, gdyż zeznania te były one szczere, logiczne i konsekwentne, ponadto świadkowie, jako osoby obce wobec obu stron procesu, nie mieli interesu w tym, aby zeznawać na korzyść którejkolwiek z nich.

Sąd obdarzył walorem wiarygodności zeznania świadków B. W. i H. M. oraz członka zarządu pozwanej Wspólnoty, zeznającego w charakterze pozwanego – S. C. (2), gdyż znalazły one potwierdzenie w pozostałym, zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, w tym również w zeznaniach samego powoda, który przyznał, że prowadzi działalność przy adresie ul. (...), na który były wysyłane zawiadomienia o zwołaniu zebrania i o wynikach głosowania. Prawidłowy przebieg głosowań nad uchwałami potwierdzili ponadto przesłuchani w sprawie notariusze.

Zeznaniom powoda Z. Z. Sąd Okręgowy dał wiarę jedynie w zakresie, w jakim znalazły potwierdzenie w pozostałym, zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Zdaniem tego Sądu w pozostałej części zeznania powoda są niewiarygodne, jako ukierunkowane na przedstawienie siebie w jak najlepszym świetle, a pozwanej Wspólnoty – w jak najgorszym. Powód z jednej strony twierdził, że nie był o terminach tych zebrań zawiadomiony, z drugiej – sam przyznał, iż nie odbierał korespondencji z adresu ul. (...) w Z., gdzie prowadzi działalność gospodarczą, sam nie wie, czemu. Poza sporem pozostaje fakt, że powód dołączył w sprawie III C 131/14 informację o terminach zebrań także od swojego pracownika – pani O., zatrudnionej na stanowisko administratora. Okoliczność tę przyznał podczas składania zeznań na rozprawie w dniu 4 grudnia 2015 r. w niniejszej sprawie, po okazaniu powodowi karty 294-302 z akt III C 131/14. W ocenie Sądu pierwszej instancji oznacza to, że powód wiedział o tych zebraniach, a w niniejszej sprawie sugerował brak takiej wiedzy. Nadto informacje o terminach głosowania były wywieszane na klatkach schodowych, w oszklonych, zamykanych na klucz gablotach, zaś pracownik powoda – administrator urzędująca właśnie przy ul. (...) w Z., co najmniej 2 razy w tygodniu była na terminie wspólnoty, zatem także ona posiadała wiedzę o terminach zebrań. Zdaniem Sądu – jeśli tak, to z pewnością podzieliła się taką informacją z powodem. Jedną z tych uchwał dotyczyła odwołania zarządcy (...) sp. z o.o., w którym powód jest prezesem zarządu i zatrudnia panią O. na stanowisku administratora. Powód, zdaniem Sądu, nie wykazał ponad wszelką wątpliwość, że takiej wiedzy o terminach głosowania nie miał, nie zgłosił w tym zakresie żadnych dowodów podważających te wnioski płynące z analizy materiału dowodowego.

Oceniając zasadność żądań zgłoszonych w pozwie Sąd Okręgowy wskazał, że kwestionowanie uchwał wspólnoty mieszkaniowej jest możliwe za pomocą trzech różnych środków prawnych realizowanych w drodze powództw: o stwierdzenie nieważności uchwały, o uchylenie uchwały oraz o ustalenie nieistnienia uchwały. Każde z tych powództw, dla swej skuteczności, wymaga spełnienia odmiennych przesłanek. W razie żądania ustalenia nieistnienia uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. wymagane jest stwierdzenie uchybień w procesie podjęcia uchwały, które wykluczają przyjęcie, że doszło do wyrażenia woli w danym przedmiocie przez powołane organy, np. podjęcie uchwały bez wymaganego statutem quorum albo wymaganej większości głosów. Dla żądania stwierdzenia nieważności uchwał konieczne jest wykazanie, że uchwały podjęte są sprzeczne z ustawą. Natomiast w przypadku żądania uchylenia uchwały konieczne jest wykazanie, że jest to sprzeczność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli naruszenie przez nią zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszenie interesów członka wspólnoty (art. 25 uwl, vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 09.06.2014 r., VI ACa 93/14). W każdym w tych trzech rodzajów żądań ciężar dowodu spoczywa na powodzie, zgodnie z art. 6 k.c.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż powód zarzucał, że zebranie zostało zwołane przez niewłaściwe osoby, nie został zawiadomiony o treści uchwały ani o terminach zebrania, na których oddawano głosy, niewłaściwe głosowano w zakresie udziałów w nieruchomości garażowej, nie oddano większości głosów. Z zarzutu nieprawidłowej wielkości udziałów w nieruchomości garażowej powód na rozprawie w dniu 4 grudnia 2015 r. ostatecznie wycofał się, co nastąpiło po tym, jak pozwana wносиła o złożenie przez powoda aktów notarialnych, z których wynikałoby, że udziały te są inne, niż w tych aktach. Powód jest w posiadaniu takich aktów.

Zdaniem Sądu Okręgowego powód nie wykazał zasadności postawionych zarzutów, co w konsekwencji skutkowało oddaleniem powództwa, nie zostały bowiem udowodnione przesłanki zmierzające do ustalenia nieistnienia uchwał,

stwierdzenia nieważności uchwał ani też do uchylenia uchwał. Argumentacja przedstawiona przez powoda w pozwie i w dalszych pismach procesowych w żaden sposób nie nawiązują i nie odnoszą się do dokumentów z akt sprawy.

Wobec podnoszenia przez powoda szeregu zarzutów do dokumentacji złożonej przez pozwaną a dotycząca głosowania, powód pomimo zarządzenia Sądu z dnia 11 września 2015 r., nie potrafił wskazać na zarzucaną wadliwość lub niekompletność tej dokumentacji. Niewykazane więc twierdzenia i zarzuty powoda wskazane w piśmie z dnia 4 maja 2015 r. Sąd pierwszej instancji pominął uznając, iż wobec ich nieudowodnienia nie miały znaczenia w sprawie.

W ocenie Sądu pierwszej instancji żądanie ustalenia nieistnienia uchwał nie zostało wykazane i udowodnione. Sąd ten wskazał, że termin "uchwała nieistniejąca" nie jest pojęciem ustawowym, lecz określeniem, którym posługuje się doktryna i orzecznictwo i dotyczy szczególnie drastycznych uchybień przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutom quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. orzeczenia Sądu Najwyższego dotyczące prawa spółdzielczego: z dnia 9 października 1972 r., II Cr 171/72, OSNC 1973/7 - 8/,135; z dnia 14 kwietnia 1992 r., I CRN 38/92, OSNC 1993/3/45; z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/98, OSNC 1999/10/171, czy z dnia 24 czerwca 1994 r., III CZP 81/94, OSNC 1994/12/241 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, dotyczący uchwały wspólnoty mieszkaniowej, uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia z dnia 03.09.2013 r., I ACa 250/13).

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż zgodnie z treścią art. 23 ust. 2 uwl 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. Na tle zbliżonego stanu faktycznego, Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 czerwca 2015 r. (I CSK 355/14) wskazał, że wybór członków zarządu jest czynnością ze zwykłego zarządu rzeczą wspólną, zaś wykonanie wspólnego prawa jednego głosu przypadającego niepodzielnie współwłaścicielom lokalu użytkowego jest także czynnością zwykłego zarządu i uzgodnienie treści tego prawa wymaga większości głosów liczonej według udziałów albo według zasady, że na jednego właściciela przypadka jeden głos. W pozwanej wspólnotie głosowano w zgodzie w powyższym poglądem Sądu Najwyższego, a nadto zgodnie ze Statutem Wspólnoty Mieszkaniowej uchwalonym uchwałą nr (...) z dnia 31 marca 2010 r. Według § 6 pkt 4 i 5 Statutu, właściciele lokalu głosując we wszystkich sprawach na zebraniu lub w drodze indywidualnego zbierania głosów, głosują całym udziałem w nieruchomości wspólnej, przy czym nie dotyczy to współwłaścicieli wielostanowiskowych garaży podziemnych, gdyż ich współwłaściciele głosują częścią udziału przypadającego na wyodrębniony lokal użytkowy. Zdaniem Sądu Okręgowego oznacza to, iż głosy w sprawie zaskarżonych uchwał zostały policzone w sposób prawidłowy, zatem uchwały należy uznać za istniejące.

Sąd pierwszej instancji uznał, iż powód nie wykazał faktu naruszenia przepisu art. 23 uwl, nie można więc również twierdzić, że uchwały te są nieważne w świetle art. 58 § 1 kc. Brak nieprawidłowości w trakcie głosowania potwierdzają ponadto zeznania przesłuchanych w sprawie notariuszy oraz dokumenty dołączone przez pozwaną.

W ocenie Sądu pierwszej instancji nie ma również podstaw do uchylenia zaskarżonych uchwał, na podstawie art. 25 ust. 1 uwl. Zgodnie z tym przepisem, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Niezgodność z przepisami prawa dotyczy w szczególności sposobu zwołania zebrania, głosowania nad uchwałami, braku większości i braku zawiadomienia o podjętych uchwałach mieszkańców.

Art. 31 pkt b uwl stanowi, iż zebrania ogółu właścicieli lokali zwoływane są na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1. Zdaniem Sądu na chwilę obecną nie można twierdzić, aby zebranie właścicieli w dniu 24 lipca 2014 r. zostało zwołane przez osoby nieuprawnione, nie będące członkami zarządu, gdyż nie ma jeszcze rozstrzygnięcia w sprawie III C 131/14, w której powód zaskarżył uchwałę powołującą ww. członków zarządu. Nawet jeśli przyjąć, że osoby te były nieuprawnione, to zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą

Sądu Najwyższego, z którą obecny skład Sądu w całości się zgadza, 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 (m. in. wyrok SN z dnia 11 stycznia 2007 r., sygn. II CSK 370/06). W niniejszej sprawie zaś nawet gdyby powód brał udział w głosowaniu nad przedmiotowymi uchwałami, to jego głos, jako właściciela trzech lokali, nie zmieniłby ogólnego wyniku głosowania pozwanej Wspólnoty, gdyż zostały one przegłosowane większością prawie 60% udziału we współwłasności. Sąd Okręgowy odwołał się też do uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, z którego wynika, że gdy część członków wspólnoty wskutek zaniedbań formalnych nie głosowała, to przy oddaniu ponad 50% za uchwałą okoliczność, że niegłosujący nie wypowiedzieli się, jest bez znaczenia, gdyby bowiem w głosowaniu wzięli udział wszyscy członkowie wspólnoty, to i tak uchwała zostałaby podjęta, nawet przy założeniu, że niebiorący udziału głosowaliby przeciwko niej. Nadto Sąd Najwyższy wskazał w tym wyroku, że nie mogło mieć wpływu na treść uchwały zdarzenie zaistniałe po jej podjęciu, tj. niepowiadomienie wszystkich członków o treści uchwały. Niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów (art. 23 ust. 3 u.w.l.) nie ma wpływu na skuteczność uchwały, gdyż w tym trybie uchwała zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu większości. Niepowiadomienie powoduje natomiast, że dla właściciela, który go nie uzyskał, nie rozpoczyna się bieg terminu do zaskarżenia uchwały. (...)

W ocenie Sądu pierwszej instancji powód został poinformowany o zebraniu z dnia 24 lipca 2014 r. oraz o jego wynikach, gdyż w gablotach na terenie Wspólnoty były rozwieszone zawiadomienia o terminie zebrania, sam powód przyznał, iż słyszał o tym od swojego administratora, ponadto sam do akt sprawy III C 131/14 dołączył treść takich zawiadomień. Były one ponadto wysyłane na adres, pod którym prowadzi on działalność gospodarczą, na ul. (...) w Z., oraz na ul. (...). Gdyby nawet – czysto teoretycznie – uznać, iż powód nie został o uchwałach i o zebraniu poinformowany, to – zgodnie z cytowanym wyżej wyrokiem – niedopełnienie obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w tym trybie (art. 23 ust. 3 ustawy) nie ma wpływu na jej skuteczność. Natomiast w wyroku z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00 Sąd Najwyższy podkreślił, iż niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść. Powód zaś w żaden sposób nie wykazał, aby niezawiadomienie go o zebraniu albo o treści uchwał miało wpływ na ich treść.

Za nieudowodniony Sąd pierwszej instancji uznał także zarzut powoda, że nie oddano większości głosów, bowiem powód w żaden sposób nie podważył twierdzeń pozwanego zawartych w odpowiedzi na pozew i dołączonych dokumentach oraz wyjaśnieniach pozwanego. Nadto powód formułował zarzuty (k.174, k. 343) ale nie potrafił wskazać w jakim zakresie nieprawidłowe było liczenie głosów, co wynika z treści protokołu rozprawy (k. 365-366), a zobowiązany do wyraźnego wskazania swoich zarzutów, nie uczynił tego, zgodnie z art. 6 k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego powód nie wykazał interesu prawnego w zaskarżeniu uchwał. Według powoda jego interes prawny polega na tym, że jako właściciel nie miał możliwości głosowania, a głosował by przeciw, ponadto jest niezadowolony ze sposobu zarządu. Wskazuje to co najwyżej na interes faktyczny, ekonomiczny, jako dewelopera oraz zarządcy – gdyż jako reprezentant spółki (...) pobierał wynagrodzenie z tytułu sprawowanego zarządu.

Mając na uwadze powyższą argumentację i powołane przepisy prawa, Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości jako niezasadne i nieudowodnione, o kosztach orzekając na podstawie art. 98 k.p.c. i obciążając nimi w całości powoda, jak stronę przegrywającą. Na koszty procesu składa się koszt zastępstwa procesowego w kwocie 180 zł w myśl § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia 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., które obowiązywało w dacie wyrokowania oraz opłata od dokumentu pełnomocnictwa 17 zł.

Powyższy wyrok Sądu Okręgowego w całości zaskarżył apelacją powód Z. Z. zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 89 § 1 k.p.c. polegające na niewłaściwym umocowaniu pełnomocnika pozwanego R. Pr. B. G. (1), któremu pełnomocnictwa z dnia 4 listopada 2013 r. udzieliło sześciu członków zarządu, podczas gdy pełnomocnictwo podpisało tylko pięć osób - brak jest podpisu D. Ł., a także ze względu na fakt, iż osoby udzielające pełnomocnictwa nie były do tego umocowane, co skutkowało nieważnością postępowania, o której stanowi art. 379 pkt 2 k.p.c.;

2. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 328 § 2 k.p.c., polegające na niewskazaniu na jakich faktach sąd się oparł, które uznał za udowodnione i w jakim zakresie i dlaczego innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, w tym poprzez:

a) brak wskazania, w której części Sąd odmówił wiarygodności dowodowi z przesłuchania Powoda w charakterze strony,

b) brak wskazania dlaczego w części Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom Powoda w charakterze strony, a jedynie wskazanie, że powód chciał siebie przedstawić w jak najlepszym świetle,

c) niezrozumiałe sformułowanie uzasadnienia, co uniemożliwia kontrolę jego prawidłowości, w tym np. poprzez stwierdzenia „Nadto Sąd ustalił, że informacje o terminach głosowania były wywieszane na klatkach sądowych w oszklonych, zamykanych na klucz gablotach, zaś pracownik powoda - administrator urzędująca właśnie przy ul. (...) w Z., co najmniej 2 razy w tygodniu była na terminie wspólnoty”,

- co w konsekwencji uniemożliwiło kontrolę merytoryczną wyroku, a zatem uniemożliwiło skarżącemu obronę jego praw i w konsekwencji doprowadziło do nieważności postępowania, o której stanowi art. 379 pkt 5 k.p.c.

3. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a. dowolną ocenę dowodu z dokumentu - protokołu zliczenia głosów w sprawie uchwały nr (...), którą podpisały osoby B. W. i H. M., podczas gdy w skład komisji skrutacyjnej wchodziła H. M. i Ł. B.,

b. dowolną ocenę dowodu, protokołu Zebrania Wspólnoty z dnia 24 lipca 2014 r. poprzez uznanie, że został on podpisany przez uprawnione i zobowiązane do tego osoby,

c. dowolną ocenę dowodu z dokumentu - książki nadawczej wspólnoty, polegającą na uznaniu, że do powoda został wysłany list polecony w sytuacji, gdy przy adresie powoda nie znajduje się numer listu, co w konsekwencji doprowadziło do uznania, że powód wiedział o walnym zgromadzeniu wspólnoty mieszkaniowej,

d. dowolną ocenę dowodu z dokumentu - zaproszenia na zebranie właścicieli i uznanie, że zaproszenie na zebranie zostało wysłane przez zarząd wspólnoty, skoro przedmiotem zebrania miało być odwołanie dotychczasowego zarządu, zmiana sposobu zarządzania i wybór członków zarządu, którzy podpisali zawiadomienie o terminie zebrania jako zarząd wspólnoty, a dopiero następnie zostali w uchwale nr (...) do tego zarządu wybrani,

e. dowolną ocenę dowodów z zeznań K. S. (2) i P. S., notariuszy którzy sporządzali akt notarialny z 24 lipca 2014 r. i brali udział w indywidualnym zbieraniu głosów, z pominięciem ustawowych kryteriów, tzn. poprzez ocenę, czy zeznania te były szczerze,

f. dowolną ocenę zeznań świadka O. i ustalenie, że skoro świadek jako pracownica spółki (...) Sp. z o.o. wiedziała o zgromadzeniu to „na pewno podzieliła się tą informacją z powodem”, przy czym sąd nie wskazał na jakiej podstawie wywiódł ten wniosek, co sygnalizuje jego całkowitą dowolność.

4. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 744 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i nieustalenie momentu upadku zabezpieczenia, a zatem nieustalenie, że zebranie z dnia 24 lipca 2014 r. w ogóle nie mogło się odbyć, gdyż nie doszło do stwierdzenia upadku zabezpieczenia z chwilą prawomocnego umorzenia postępowania zabezpieczającego, tym samym w obrocie prawnym pozostawało zabezpieczenie polegające

na wstrzymaniu wykonalności uchwały o wyborze członków zarządu, tzn. osoby te nie mogły działać jako członkowie zarządu.

5. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 189 k.p.c. poprzez uznanie, że powód nie miał interesu prawnego w zaskarżeniu uchwał, pomimo, że interes ten wynika z art. 21 ust. 1 u.w.l., gdyż uchwała dotyczy zarządu współwłasnością, w której udział posiada również powód.

6. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj. art. 177 § 1 pkt. 1 k.p.c. poprzez niezastosowanie tego przepisu w sytuacji, gdy oczywistym jest, że wynik niniejszego postępowania zależał od wyniku postępowania prowadzonego pod sygnaturą III C 131/14, w którym badana była kwestia prawidłowości wyboru zarządu, który następnie zwołał zebranie Wspólnoty w niniejszej sprawie.

- co w konsekwencji prowadziło do błędnych ustaleń faktycznych polegających na:

7. przyjęciu, że powód wiedział o zebraniu wspólnoty,

8. przyjęciu, że zebranie zostało zwołane przez uprawniony podmiot,

9. przyjęciu, że uchwały i protokół mają moc prawną pomimo, że nie zostały podpisane przez nieuprawniony podmiot.

10. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 30 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 31 lit. b) u.w.l. polegające na niewłaściwym jego zastosowaniu poprzez uznanie, że uprawnionym do zwołania zebrania zwyczajnego lub nadzwyczajnego ogółu członków wspólnoty jest pięciu jej członków niedysponujących 1/10 udziałów we współwłasności i niebędących jej zarządem.

11. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 32 u.w.l. polegające na niewłaściwym jego zastosowaniu poprzez uznanie, że zawiadomienie członków wspólnoty o terminie zebrania listem poleconym wysłanym 8 dni przed terminem zebrania wypełnia obowiązek zawiadomienia na siedem dni przed zebraniem, podczas gdy w tym czasie list mógł w ogóle nie dojść do adresatów, a na pewno nie doszedł w ciągu jednego dnia, co pozwoliłoby zachować wymagany termin.

12. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 20 ust. 1 u.w.l. polegające na niewłaściwym jego zastosowaniu poprzez niezgodną z prawem konstrukcją uchwały nr (...) i niezgodne z prawem podjęcie uchwały w sprawach osobowych, co polegało na wyborze pięciu członków zarządu w drodze jednej uchwały, zamiast pięciu osobnych uchwał, co uniemożliwiło członkom wspólnoty, wybór pomiędzy osobami zarządu, a nadto sprawa ta powinna być procedowana w głosowaniu tajnym, jako sprawa osobowa, a głosowanie odbyło się jawnie.

13. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 23 ust. 1 u.w.l. poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że przewodniczący zebrania właścicieli może podjąć decyzję o zmianie sposobu głosowania, z głosowania ma walnym zebraniu na tryb indywidualnego zbierania głosów, podczas gdy decyzja ta może być podjęta tylko przez zwołującego zebranie, na etapie zwoływania.

14. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 23 ust. 1 u.w.l. poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że doszło do podjęcia ważnych uchwał w sytuacji, gdy Statut Wspólnoty w § 10 ust. 3 nakazuje wybór trzech osób do komisji skrutacyjnej, aby ta mogła w sposób ważny dokonać zliczenia głosów, a w przedmiotowej sprawie komisja skrutacyjna składała się tylko z dwóch osób, a zatem nie mogła w sposób ważny działać.

15. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 23 ust. 1 u.w.l. poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że doszło do podjęcia ważnych uchwał i odbycia ważnego zebrania, podczas gdy Statut Wspólnoty w § 12 ust. 3 nakazuje podpisanie protokołu przez przewodniczącego, protokolanta i członków komisji skrutacyjnej, a protokół został podpisany tylko przez przewodniczącego i notariusza, co powoduje jego wadliwość wraz ze stanowiącymi jego element uchwałami.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wnosił o uchylenie wyroku i umorzenie postępowania w zakresie objętym nieważnością i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, względnie, w razie uznania przez



Sąd nieskuteczności zarzutu nieważności postępowania lub w razie konwalidacji braków przez pozwanego, powód wnosił o zmianę wyroku i:

a) ustalenie nieistnienia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z.: (...), (...) i (...),

ewentualnie:

b) stwierdzenie nieważności uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z.: (...), (...) i (...),

ewentualnie:

c) uchylenie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z.: (...) (...) i (...),

3. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, ewentualnie w razie uchylenia wyroku pozostawienie sądowi pierwszej instancji orzeczenia o kosztach postępowania w instancji odwoławczej.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w Z. wносиła o oddalenie apelacji powoda w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego dla radcy prawnego wg norm przepisanych - za obydwie instancje.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

***Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, albowiem podniesione w niej zarzuty – poza-jednym - były bezzasadne. Sąd pierwszej instancji dokonał trafnej oceny materiału dowodowego i na jej podstawie poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własne. Również ocena prawna tych ustaleń dokonana przez Sąd Okręgowy jest prawie w całości trafna, zaś błędny pogląd tego Sądu w kwestii braku interesu prawnego w zaskarżeniu przez powoda uchwał, nie stanowi takiego uchybienia, które mogłoby podważyć prawidłowość zaskarżonego wyroku.***

Odnosząc się do zarzutu najdalej idącego – tj. nieważności postępowania z uwagi na nieprawidłowe umocowanie pełnomocnika pozwanej wobec niepodpisania pełnomocnictwa przez wszystkich członków zarządu Wspólnoty – wskazać należy, iż zgodnie z art. 21 ust. 2 ustawy o własności lokali, gdy zarząd jest kilkusobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie. Nie ma zatem obowiązku wynikającego z przepisów tej ustawy do działania przez wszystkich członków zarządu Wspólnoty łącznie. Skoro więc pełnomocnictwo z dnia 04.11.2013 r. podpisało pięciu członków zarządu, to spełnia ono wymagania art. 21 ust. 2 u. w 1. W takiej sytuacji brak podpisu jednego członka zarządu Wspólnoty pozostaje bez znaczenia dla ważności i skuteczności tej czynności prawnej. Bezzasadny jest też zarzut, iż nie zostało wykazane prawidłowe umocowanie pełnomocnika pozwanej, gdyż nie dołączono dokumentu powołania osób, które podpisały pełnomocnictwo, do pełnienia funkcji członków zarządu Wspólnoty. Uchwała o powołaniu tych osób w skład zarządu Wspólnoty została dołączona przez samego powoda jako załącznik do pozwu – nie było zatem potrzeby składać tego dokumentu ponownie, nie wspominając już o tym, iż uchwała ta została złożona również przez stronę pozwaną i znajdowała się w aktach sprawy, jakkolwiek nie w części dotyczącej samego dokumentu pełnomocnictwa. Wobec powyższego należało uznać, iż radca prawny B. G. (2) został umocowany prawidłowo przez Zarząd pozwanej Wspólnoty.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., wskazać należy, w myśl tego przepisu uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Z uwagi na to, że uzasadnienie jest czynnością wtórną do orzekania, przyjmuje się, że postawienia zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. nie uzasadnia występowanie jakichkolwiek mankamentów uzasadnienia. Zarzut taki może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych przypadkach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji całkowicie

uniemożliwia dokonanie oceny toku wywodu, który doprowadził do wydania orzeczenia, zatem tylko wtedy, gdy nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska sądu, a braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej muszą być tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej.

W sprawie niniejszej uzasadnienie nie jest obarczone takimi mankamentami, aby należało uznać, że nie jest możliwe dokonanie kontroli instancyjnej rozstrzygnięcia wydanego przez Sąd pierwszej instancji.

Powód zarzucał w apelacji nie tylko wadliwości językowe, które – jego zdaniem – czyniły wywody Sądu pierwszej instancji niezrozumiałymi, ale także pominięcie w uzasadnieniu informacji o treści i zakresie oceny dowodów. Co do pierwszej kwestii powód zarzuca niezrozumiałe sformułowanie w odniesieniu to twierdzenia Sądu co do obecności administratorki „była na terminie wspólnoty”.

W ocenie Sądu drugiej instancji jest to zwykła pomyłka pisarska i gdyby apelujący wykazał odrobinę dobrej woli, to czytając ze zrozumieniem treść uzasadnienia wyroku mógł z kontekstu wywnioskować, że chodzi o sformułowanie „była na terenie wspólnoty”. Natomiast w kwestii oceny dowodów przyznać należy, iż jest ona lapidarna, jednakże wystarczająco pozwala prześledzić tok rozumowania Sądu pierwszej instancji. Co do oceny zeznań powoda trzeba zauważyć, iż jest ona lakoniczna, bowiem na stronie 5 uzasadnienia wyroku, Sąd pierwszej instancji wskazał, że: „Zeznaniom powoda Z. Z. Sąd dał wiarę jedynie w zakresie, w jakim znalazły potwierdzenie w pozostałym, zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. W pozostałej części są one niewiarygodne, jako ukierunkowane na przedstawienie siebie w jak najlepszym świetle a pozwanej Wspólnoty - w jak najgorszym...”. Sąd ten wskazał ponadto, że odmówił wiarygodności dowodowi z zeznań powoda, z uwagi na sprzeczne twierdzenia Z. Z., dotyczące posiadania wiedzy o zebraniu właścicieli pozwanej Wspólnoty. Z powyższego, jak też z całego kontekstu uzasadnienia, można było więc wyprowadzić wniosek, w jakiej części Sąd uznał zeznania powoda za wiarygodne, a w jakiej części zeznaniom tym wiarygodności odmówił. Nie można zatem – w ocenie Sądu Apelacyjnego – na takiej podstawie formułować wniosku o pozbawieniu strony możliwości obrony jej praw, a co najwyżej należałoby w takiej sytuacji sformułować zarzut przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów, bądź sprzeczności ustaleń Sądu pierwszej instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można jednak zgodzić się z zarzutem powoda, iż Sąd pierwszej instancji dokonał niewłaściwej oceny dowodów.

W ramach tego zarzutu powód podnosi w pierwszej kolejności nieprawidłowości dotyczące podpisania protokołu zliczenia głosów w sprawie uchwały nr (...), które – jego zdaniem – skutkowały nieskutecznym wyborem Zarządu pozwanej Wspólnoty. Zgodnie z art. 23 ust. 2 uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. W związku z powyższym, o ważności uchwały nie decydują podpisy pod protokołem z głosowania nad uchwałą. Przedmiotowa uchwała nr (...) (dotycząca powołania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w Z.) zapadła większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów. Ponadto, w aktach sądowych sprawy znajduje się protokół z głosowania uchwały nr (...), podpisany przez zarząd Wspólnoty (pięciu członków zarządu) potwierdzający okoliczność, iż w/w uchwała została podjęta większością 57,14% udziałów, przeciw uchwale - 0 %, wstrzymujących się - 0 % udziałów. Dla powołania zarządu wspólnoty nie jest wymagane protokolowanie uchwały przez notariusza. Zgodnie z § 12 ust. 4 Statutu za techniczną stronę protokołu oraz za protokolowanie odpowiedzialny jest Zarząd. W ocenie pozwanej podpisy Zarządu Wspólnoty pod protokołem z głosowania spełniają wymogi formalne dotyczące protokolowania uchwał wspólnoty mieszkaniowej.

Nie można zgodzić się również z apelującym, że Sąd pierwszej instancji błędnie uznał, że powód nie został powiadomiony o Zebraniu Właścicieli pozwanej Wspólnoty. Sąd Okręgowy prawidłowo wskazał, że powód na rozprawie w dniu 04.12.2015 r. przyznał, że wiedział o Zebraniu Właścicieli w dniu 24.07.2014 r., ponieważ został o tym powiadomiony przez administratora A. O. (1). Informacja o zebraniu była wywieszona w gablotach na klatkach schodowych budynków, w których powód jest właścicielem lokali. Sąd meriti również prawidłowo ustalił fakt, że w aktach sprawy sygn. akt III C 131/14 toczącej się przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie, znajduje

się dokument - potwierdzenie odbioru korespondencji w dniu 26.08.2013 r. przez pracownika (...) sp. z o. o. – dotyczące zwołania Zebrania Właścicieli, wysłane na ul. (...) w Z.. Oznacza to, że adres ten był i jest właściwy do odbioru korespondencji przez powoda. Poza tym powód zaskarżył uchwały nr (...) nr (...), nr (...) w ustawowo przewidzianym terminie, co również potwierdza okoliczność, że wiedział o terminie Zebrania Właścicieli pozwanej Wspólnoty, jak i o treści podjętych uchwał przez pozwaną Wspólnotę.

Podnosząc zarzut co do błędnej oceny przez Sąd pierwszej instancji dowodu z dokumentu, to jest zaproszenia na Zebranie Właścicieli wysłanego do powoda, apelujący wводи, iż zawiadomienie to zostało podpisane, przez osoby nieuprawnione. Jednakże – w ocenie Sądu Apelacyjnego – z zarzutem tym nie można się zgodzić. Zarząd pozwanej Wspólnoty w dniu podpisania zaproszenia, jak i w dniu wysłania zaproszenia do powoda, był uprawniony do reprezentowania Wspólnoty, ponieważ nie został odwołany na mocy uchwały Zebrania Właścicieli lub orzeczenia sądowego. Nie zostało również orzeczone przez Sąd skuteczne wstrzymanie uchwały do zakończenia sprawy, o którym mowa w art. 25 ust. 2 u. w. 1. W tym miejscu należy też przypomnieć, iż Sąd Apelacyjny w Warszawie w dniu 08.05.2014 r. w sprawie o sygn. akt VI ACz 203/14, postanowił uchylić zabezpieczenie powództwa wstrzymujące wykonanie uchwały nr (...) (dotyczącej zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz odwołania (...) sp. z o. o. z funkcji Zarządcy) z dnia 20.09.2013 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie rozpatrując zażalenie pozwanej na Postanowienie Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie (...) Wydział (...) z dnia 25.10.2013 r. w sprawie o sygn. akt: III Co 90/13, (ustanawiającego zabezpieczenie poprzez wstrzymanie wykonania uchwały (...) z dnia 20.09.2013 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości w Z. przy ul. (...)), uwzględnił przedmiotowe zażalenie. Z powyższego wynika, że Sąd Apelacyjny w Warszawie uznał umocowanie zarządu pozwanej Wspólnoty oraz pełnomocnika r. pr. B. G. (2) - do reprezentowania pozwanej Wspólnoty. W konkluzji zatem należy stwierdzić, iż Sąd pierwszej instancji prawidłowo ocenił, że pozwana Wspólnota, wysyłając Z. Z. na wskazany przez niego adres listem poleconym zaproszenie na zebranie właścicieli na dzień 24 lipca 2014., skutecznie powiadomiła powoda o terminie Zebrania.

Zarzut apelacji powoda, dotyczący dowolnej oceny dowodów z zeznań notariuszy K. S. (2) i P. S., nie może zostać uznany za uzasadniony. Powód zakwestionował sformułowanie „ze zeznania były szczerze” - użyte przez Sąd pierwszej instancji, stanowią pominięcie ustawowych kryteriów oceny dowodów. Jednakże – zdaniem Sądu Apelacyjnego – prawidłowo Sąd pierwszej instancji przyznał tym zeznaniom walor wiarygodności, zgodnie z art. 233 k. p. c. Powód nie wskazuje bowiem żadnych przyczyn, dla których zeznania świadków notariuszy K. S. (2) i P. S., mogłyby zostać zakwestionowane. Nie budziły w ocenie Sądu pierwszej instancji wątpliwości, co do ich wiarygodności, dlatego uznał je za szczerze.

Za całkowicie chybiony należy uznać zarzut niewłaściwej oceny twierdzeń – jako świadka – A. O. (1). Osoba ta nie była bowiem przesłuchiwana przed Sądem pierwszej instancji, zaś o jej udziale w powiadomieniu powoda o terminie zebrania Wspólnoty, zeznawał sam powód.

Nie jest także uzasadniony zarzut sformułowany w pkt 4 petitum apelacji, dotyczący niezastosowania i nieustalenia momentu upadku zabezpieczenia, co miałoby skutkować tym, że Zebranie Właścicieli z dnia 24.07.2014 r. nie mogło się odbyć. Kwestia upadku zabezpieczenia ma znaczenie jedynie w takiej sytuacji, w której tego zabezpieczenia udzielono. Tymczasem – jak wskazano powyżej – Sąd Apelacyjny w Warszawie postanowieniem z dnia 08.05.2014 r. w sprawie o sygn. akt VI ACz 203/14, uchylił zabezpieczenie przyszłego powództwa wstrzymującego wykonanie uchwały nr (...) (dotyczącej zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną oraz odwołania (...) sp. z o. o. z funkcji Zarządcy) z dnia 20.09.2013 r. Następnie zaś postanowieniem z dnia 20 sierpnia 2014 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie umorzył postępowanie o udzielenie zabezpieczenia. Zatem w chwili zwołania zebrania Wspólnoty i wysłania zawiadomień o jego terminie, zarząd Wspólnoty był umocowany do działania, skoro nie wydano drugiego postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia przyszłego powództwa powoda poprzez wstrzymanie wykonania uchwał z 2013 r., ani też nie zapadł wyrok uchylający te uchwały lub stwierdzający ich nieistnienie lub nieważność. W konkluzji zatem należy stwierdzić, iż Sąd pierwszej instancji prawidłowo ocenił, że pozwana Wspólnota, wysyłając Z. Z. na wskazany przez niego adres listem poleconym zaproszenie na zebranie właścicieli na dzień 24 lipca 2014., skutecznie powiadomiła powoda o terminie Zebrania, bowiem działała przez prawidłowo umocowany zarząd.

Nawet jednak, gdyby uznać, iż Zebranie Wspólnoty zostało zwołane przez osoby nieuprawnione, to należy wskazać, iż zarówno Sąd Najwyższy, jak i sądy powszechne wielokrotnie wyrażały pogląd, iż ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma bowiem treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętej uchwale, a nie kwestie proceduralne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5.10.2011 r., IV CSK 664/10, LEX nr 1129164, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 9.03.2016 r., I A Ca 989/15, LEX nr 2016297). Przyjmuje się ponadto, że niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia przez Sąd uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść. Powód natomiast nie wykazał w żaden sposób, aby ewentualne nieprawidłowości w zwołaniu zebrania miały wpływ na treść podjętych, a zaskarżonych przez powoda, uchwał. W takiej sytuacji też – biorąc pod uwagę niewielki udział, tj. 4344/2167571, przysługujący powodowi w nieruchomości wspólnej – nie można też uznać, iż gdyby powód był obecny na zebraniu i głosował przeciwko przyjęciu zaskarżonych uchwał, to nie zostałyby one podjęte.

Natomiast zgodzić się należy z zarzutem powoda, co błędnego stanowiska Sądu pierwszej instancji w kwestii istnienia po stronie powoda interesu prawnego w zaskarżeniu uchwał. Sąd pierwszej instancji przyjął bowiem, iż interes powoda w niniejszej sprawie jest tylko interesem faktycznym opartym na korzyściach ekonomicznych, gdyż jako Prezes spółki (...) Sp. z o.o. Z. Z. uzyskuje przychód z tytułu prowadzonej działalności. Tymczasem powód jest również współwłaścicielem nieruchomości wspólnej w 4344/2167571 częściach, zatem miał interes prawny w wystąpieniu z powództwem o ustalenie nieistnienia uchwał oraz o stwierdzenie ich nieważności. Zgodnie bowiem z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 września 2015 r., I CSK 773/14, LEX nr 1799978 – „źródłem interesu prawnego powodów, będącego materialnoprawną przesłanką uwzględnienia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c., jest stosunek członkostwa we wspólnocie. Ten status powodów przesądza ich związanie uchwałą podjętą przez organ wspólnoty mieszkaniowej aż do chwili prawomocnego ustalenia jej nieistnienia. Zamiar eliminacji przez powodów stanu niepewności co do ich związania lub braku związania uchwałą wspólnoty mieszkaniowej przesądza istnienie ich interesu prawnego w wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały. (...) Potwierdzeniem uznania stosunku członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych za źródło interesu prawnego ich członków w rozumieniu art. 189 k.p.c. jest konsekwentne stanowisko judykatury (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 24/10, nie publ., i z dnia 14 marca 2013 r., I CSK 382/12, OSNC-ZD 2013, nr D, poz. 80), a nie ma racjonalnych argumentów negujących trafność tego stanowiska w odniesieniu do stosunku członkostwa we wspólnotach mieszkaniowych.”. Jednakże aby można było uwzględnić powództwo oparte na przepisie art. 189 k.p.c. w odniesieniu do żądania ustalenia nieistnienia lub stwierdzenia nieważności podjętych przez członków Wspólnoty uchwał, należało – poza istnieniem interesu prawnego – wykazać ponadto spełnienie pozostałych przesłanek tych roszczeń, tj. wykazania, że uchwała nie istnieje, gdyż nie została podjęta, np. wskutek braku wymaganego statutem quorum lub wymaganej większości głosów, bądź jest nieważna z uwagi na sprzeczność z prawem, czego w sprawie niniejszej powód nie dokonał. Odrębną kwestią jest natomiast istnienie po stronie powoda – jako zarządcy (...) sp. z o.o. (prezesem zarządu (...) sp. z o.o. był i jest Z. Z.) oraz dewelopera (...) – istnienia interesu ekonomicznego w zaskarżeniu uchwał dotyczących odwołania z funkcji zarządcy. W jego interesie jest bowiem niedopuszczenie pozwanej Wspólnoty do dochodzenia roszczeń od dewelopera (...) Z. Z.) z tytułu rękojmi za wady fizyczne budynku. Te okoliczności badane są jednak w ramach spełnienia przesłanek materialnych powództwa o uchylenie uchwał na podstawie art. 25 uwl. Dlatego też przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji błędnego stanowiska co do braku po stronie powoda interesu prawnego w zaskarżeniu uchwał, nie mogło skutkować zmianą rozstrzygnięcia zaskarżonego wyroku, bowiem w ostatecznym wyniku odpowiada on prawu.

Odnosząc się do zarzutu niezastosowania art. 177 § 1 pkt 1 k. p. c., tj. nie zawieszenia z urzędu postępowania w sprawie niniejszej z uwagi na toczące się postępowanie w równoległe prowadzonej sprawie III C 131/14, wskazać należy, iż przepis ten ma charakter dyspozytywny, co oznacza, iż sąd może, ale nie musi z niego skorzystać. Słusznie też podnosi strona pozwana w odpowiedzi na apelację, iż w polskim postępowaniu cywilnym zgodnie z art. 3 k. p. c i z art. 6 § 2 k. p. c. obowiązuje zasada kontradyktoryjności, co oznacza, że na stronach postępowania spoczywa obowiązek aktywności procesowej. Powód mógł więc wystąpić z wnioskiem o zawieszenie postępowania w trakcie postępowania przed Sądem

pierwszej instancji. Czynienie przez powoda zarzutu w apelacji z niezastosowania przepisu art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. jest więc nieuzasadnione.

Za niesłuszny należy uznać także zarzut błędnych ustaleń faktycznych. Sprowadza się on do zakwestionowania przez powoda uznania przez Sąd pierwszej instancji za prawidłowe zawiadomienie powoda o terminie zebrania Wspólnoty na podstawie zeznań A. O. (1) oraz dowodu z książki nadawczej Wspólnoty, a ponadto uznania, że uchwały zaskarżone przez powoda weszły do obrotu pomimo wadliwości protokołu notarialnego z zebrania z dnia 24 lipca 2014 r. Jak wskazano wyżej, A. O. (1) nie była w ogóle przesłuchiwana w niniejszej sprawie w charakterze świadka, więc Sąd pierwszej instancji nie dokonywał w ogóle oceny jej zeznań, natomiast oparł się na zeznaniach samego powoda, który – będąc przesłuchiwany w charakterze strony – przyznał, iż informację o terminie zebrania pozwanej Wspólnoty otrzymał od A. O.. Jest oczywistym, iż książka nadawcza nie jest dowodem doręczenia przesyłki adresatowi, ale stwierdza fakt wysłania takiej przesyłki dla adresata, z czym wiąże się domniemanie faktyczne, iż przesyłka taka powinna być adresatowi doręczona. Jednakże uznając, iż powód został powiadomiony o terminie zebrania w sposób prawidłowy, Sąd pierwszej instancji oparł się przede wszystkim na zeznaniach samego powoda, jak też dokumentach z akt sprawy III C 131/14, które okazał powodowi podczas jego przesłuchania (k. 391). Podtrzymywanie więc takiego zarzutu również w apelacji stanowi upór przy utrzymaniu się przyjętej linii procesowej, mimo oczywistych dowodów – zeznań samego powoda - iż został prawidłowo powiadomiony o terminie zebrania Wspólnoty.

Przebieg głosowania na Zebraniu Właścicieli pozwanej Wspólnoty w dniu 24.07.2014 r. dotyczący uchwał nr (...) nr (...) nr (...) był protokołowany przez notariusza. Protokołowane przez notariusza było również głosowanie uchwał nr (...) nr (...) nr (...) w drodze indywidualnego zbierania głosów. Jeśli chodzi więc o zarzuty dotyczące protokołu sporządzonego w formie notarialnej, to o tym kto podpisuje taki protokół decydują przepisy ustawy - Prawo o notariacie i powód nie wykazał, aby dokument powyższy był z nimi sprzeczny.

Uchwała i protokół z głosowania uchwały nr (...) z informacją, że za powołaniem Zarządu Właścicielskiego pozwanej Wspólnoty głosowało 57,14 % udziałów, podpisany został przez pięciu członków Zarządu pozwanej Wspólnoty. Wymogi formalne podjętych przez pozwaną Wspólnotę uchwał nr (...) nr (...), nr (...), zostały spełnione.

Odnosząc się do podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia prawa materialnego, tj. art. 30 ust. 1 pkt.3 i 31 lit. b ustawy o własności lokali, dotyczącego zwołania zebrania właścicieli lokali w pozwanej Wspólnotie przez 5 członków Wspólnoty nie będących zarządem i nie dysponujących 1/10 udziałów we współwłasności, przypomnieć należy wcześniejsze rozważania dotyczące umocowania członków zarządu do działania w imieniu Wspólnoty, które są adekwatne również w odniesieniu do tego zarzutu. Zarząd właścicielski pozwanej Wspólnoty, był uprawniony do zwołania Zebrania Właścicieli pozwanej Wspólnoty, ponieważ nie został odwołany na mocy uchwały Zebrania Właścicieli, lub orzeczenia sądowego. Nie zostało również orzeczone przez Sąd skuteczne wstrzymanie uchwały do zakończenia sprawy, o którym mowa w art. 25 ust. 2 u. w. 1. Zebranie Właścicieli pozwanej Wspólnoty zostało zwołane prawidłowo przez zarząd pozwanej Wspólnoty zgodnie z art. 31 lit. a ustawy o własności lokali. Nawet gdyby były w tym przedmiocie uchybienia to kwestia formalna dotycząca podmiotu uprawnionego do zwołania Zebrania Właścicieli mogłaby mieć znaczenie, jeżeli powód wykazałby, że to uchybienie miało wpływ na treść podjętych uchwał – co wyjaśniono we wcześniejszej części rozważań Sądu drugiej instancji. Tymczasem powód nie wykazał, że ewentualne uchybienie dotyczące podmiotu uprawnionego do zwołania Zebrania Właścicieli miało wpływ na treść podjętych uchwał. Słusznie zatem Sąd pierwszej instancji nie dopatrywał się uchybień w kwestii zwołania Zebrania Właścicieli pozwanej Wspólnoty na dzień 24.07.2014 r.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można również zgodzić się z zarzutem apelacji powoda dotyczącym naruszenia art. 32 u. w. 1. Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił, że pozwana Wspólnota wysłała powodowi, zarówno zaproszenie na Zebranie Właścicieli, jak i wyniki głosowania nad uchwałami, które ponadto były wywieszane w gablotach na klatkach schodowych budynków pozwanej Wspólnoty. Wysłanie korespondencji na adres powoda w Z. przy ul. (...) (siedziba spółki (...) sp. z o. o.) potwierdziły zeznania świadka B. W. oraz członka Zarządu pozwanej Wspólnoty - S. C. (1). Ponadto, powód przyznał na rozprawie w dniu 04.12.2015 r; że wiedział o terminie Zebrania Właścicieli pozwanej Wspólnoty i o wynikach głosowania nad uchwałami, ponieważ został powiadomiony przez administratora

A. O. (1). Jeśli więc powód twierdził, iż tygodniowy termin określony w art. 32 ust. 1 uwl nie został przez Wspólnotę dochowany, to powinien był przedstawić na tę okoliczność wiarygodne dowody. Tymczasem powód ograniczył się jedynie do zaprzeczania faktowi prawidłowego otrzymania powiadomienia, co nie jest wystarczające, aby powyższy zarzut uznać za zasadny.

Poza tym – jak wskazano wcześniej - ustawodawca nie uzależnia ważności zebrania właścicieli i podjętych na nim uchwał od zawiadomienia właścicieli o zebraniu, co stanowi pogląd powszechnie przyjęty w orzecznictwie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można uznać za słuszny zarzutu zawartego w pkt 12 apelacji, tj. naruszenia art. 20 ust. 1 u. w 1. Poprzez niewłaściwą konstrukcję uchwały nr (...) i niezgodne z prawem podjęciem jednej uchwały zamiast pięciu osobnych uchwał, co uniemożliwiło członkom Wspólnoty wybór pomiędzy osobami zarządu. Ponadto, zdaniem powoda uchwała powinna być procedowana w głosowaniu tajnym jako osobowa.

Wskazać należy, iż trudno z treści art. 20 ust. 1 wywieść takie obowiązki. Wręcz przeciwnie – literalne brzmienie przepisu wskazuje, iż właściciele lokali są obowiązani podjąć **uchwałę** o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. O ile więc Wspólnota nie przyjęła więc wcześniej statutu albo regulaminu głosowania uchwał w tym przedmiocie regulujących inny sposób głosowania, należy uznać, iż całkowicie wystarczającym było głosowanie in gremio - na cały zarząd Wspólnoty. Powód nie wykazał, aby inny sposób głosowania został wcześniej we Wspólnocie ustalony, zatem skoro nie został zaproponowany inny wariant uchwały, to przedmiotem głosowania była uchwała (...), która odpowiadała woli właścicieli pozwanej Wspólnoty.

Za całkowicie chybiony należy także uznać zarzut naruszenia art. 23 ust. 1 u. w. 1. poprzez zmianę trybu głosowania na zebraniu na tryb indywidualnego zbierania głosów. Zdaniem powoda decyzja taka może zostać podjęta tylko przez zwołującego zebranie właścicieli na etapie zwoływania. Na mocy art. 23 ust. 1 u. w. 1. 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. Przepis ten nie statuuje wymogu zastrzeżenia takiego trybu podejmowania uchwały w zawiadomieniu o zwołaniu zebrania. Należy więc uznać, iż decyzja w tej kwestii może być podjęta na samym zebraniu. Słusznie więc Sąd pierwszej instancji nie dostrzegł uchybień w podjęciu decyzji o kontynuowaniu głosowania nad uchwałami nr (...), nr (...), nr (...) w trybie indywidualnego zbierania głosów przez Przewodniczącego Zebrania Właścicieli - B. W..

Jako nieuzasadniony należy także uznać zarzut naruszenia art. 23 ust. 1 uwl z uwagi na niewłaściwy skład komisji skrutacyjnej oraz podpisanie protokołu z zebrania właścicieli i głosowania nad uchwałami przez niewłaściwe osoby. Podzielić należy w tym względzie stanowisko pozwanej Wspólnoty, iż

art. 23 uwl nie nakłada wymogu podpisania protokołu przez przewodniczącego, protokolanta i członków komisji skrutacyjnej – jak twierdzi to powód. Ustawodawca nie uzależnił ważności podjętych uchwał od podpisów pod protokołem z zebrania właścicieli, oraz pod protokołem z głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów, ani też od pełnego składu komisji skrutacyjnej.

Uchwały nr (...), nr (...), nr (...) głosowane zarówno na Zebraniu Właścicieli w dniu 24.07.2014 r; jak i w trybie indywidualnego zbierania głosów, były protokołowane przez notariusza i podpisane przez Przewodniczącego Zebrania i Notariusza. Uchwała i protokół z głosowania uchwały nr (...) z informacją, że za powołaniem Zarządu Właścicielskiego pozwanej Wspólnoty głosowało 57,14 % udziałów, podpisany został przez pięciu członków Zarządu pozwanej Wspólnoty. Zdaniem pozwanej wymogi formalne uchwał zebrania właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej zostały spełnione, zatem Sąd I instancji słusznie nie dostrzegł w tym przedmiocie uchybień.

Podsumowując powyższe rozważania należy dojść do wniosku, iż Sąd pierwszej instancji rozważając spełnienie przesłanek każdego ze zgłoszonych przez powoda roszczeń, trafnie uznał, iż żadne z nich nie zasługuje na uwzględnienie. Podjęte uchwały zostały bowiem podjęte we właściwym trybie, przez podmioty do tego uprawnione, samo zaś zwołanie zebrania nastąpiło w sposób prawidłowy i tak samo członkowie Wspólnoty zostali powiadomieni o treści podjętych uchwał. Ewentualne uchybienia proceduralne – jeśli miały miejsce – nie miały wpływu na treść

podejmowanych uchwał. Słusznie zatem Sąd pierwszej instancji powództwo oddalił. W apelacji powód nie wykazał zaś, że doszło do naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisów postępowania cywilnego, które to naruszenia mogły mieć wpływ na treść zaskarżonego wyroku. Sąd Okręgowy również prawidłowo zastosował przepisy prawa materialnego i dokonał właściwej wykładni przepisów mających zastosowanie w sprawie. Z tych przyczyn apelacja powoda – jako nieuzasadniona – podlegała oddaleniu.

***Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny – na podstawie art. 385 k.p.c. – orzekł jak w sentencji wyroku, o kosztach postępowania za drugą instancję rozstrzygając zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu, wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c.***