

***Sygn. akt I ACa 755/15***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Barbara Trębska

Sędziowie: SA Zbigniew Stefan Cendrowski

SA Dorota Markiewicz (spr.)

Protokolant: protokolant sądowy Karolina Długosz

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o stwierdzenie nieważności uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 grudnia 2014 r., sygn. akt II C 362/09

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od M. W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Zbigniew Stefan Cendrowski Barbara Trębska Dorota Markiewicz

***Sygn. akt I ACa 755/15***

## UZASADNIENIE

Powód M. W. zaskarżył uchwały podjęte przez Wspólnotę (...) w W., tj. uchwałę w sprawie przyjęcia porządku obrad na zebraniu właścicieli lokali w dniu 30 marca 2009 r. w brzmieniu określonym w zawiadomieniu o zebraniu właścicieli lokali, uchwałę nr(...) z dnia 30 marca 2009 r. w sprawie wyboru M. W. na członka Zarządu Wspólnoty, jako podjętą niezgodnie z prawem i uchwałę nr (...) z dnia 30 marca 2009 r. w sprawie wyboru W. M. na członka zarządu Wspólnoty, jako podjętą niezgodnie z prawem. Jednocześnie wniósł o zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania. Wniósł o unieważnienie pierwszej z nich oraz o stwierdzenie nieważności pozostałych dwóch, powołując jako podstawę prawną żądania art. 25 ustawy z dnia 25 czerwca 2004 r. o własności lokali.

W uzasadnieniu podniósł, iż zaproponowany w zawiadomieniu i przyjęty porządek obrad jest niezgodny z ustawą o własności lokali w punkcie 2. Sformułowanie „Informacje o zmianach w składzie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej” nie określa, jakie czynności (uchwały) mają podjąć właściciele lokali w sprawie zarządu wspólnoty oraz sugeruje, że

właścicielom lokali przedkładana jest tylko informacja o zmianach w składzie zarządu wspólnoty. Kolejność punktów przyjętego porządku obrad, najpierw „Informacja o zmianach w składzie zarządu”, a następnie podjęte uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania zarządu oraz udzielenia absolutorium powoduje, że właściciele lokali nie mogą podjąć decyzji na zebraniu o odwołaniu członków zarządu po uzyskaniu informacji lub wyjaśnień w wyniku rozpatrywania sprawozdania zarządu. Powód podniósł, iż zgłoszony przez niego projekt porządku obrad nie uzyskał większości na zebraniu wspólnoty. W związku z uchwałami dotyczącymi wyboru M. W. i W. M. do składu zarządu wspólnoty wskazał, że na zebraniu reprezentowanych było łącznie tylko 0,3576 udziałów. Listy do głosowania po zebraniu zniknęły. Powód wskazał, że byli członkowie zarządu, tj. E. L. i E. D. chodziły z listą do głosowania do właścicieli lokali, agitując, by głosowali przeciwko wyborowi na członków zarządu wspólnoty. Do zbierania głosów nie zaproszono jedynej osoby, która pozostawała w składzie zarządu - K. G., ani komisji skrutacyjnej powołanej na zebraniu. Powód podniósł, że właścicielom lokali zostały przyniesione dnia 30 kwietnia 2009 r. uchwały nr(...) podpisane przez E. U. – L., która nie zwróciła list do głosowania, jak również odmówiła udostępnienia „oryginałów głosowania” i ewentualnych pełnomocnictw komisji skrutacyjnej do obliczenia głosów. Powód podniósł, że na zebraniu w dniu 30 marca 2009 r. poinformowano zebranych, że rezygnację z funkcji członka zarządu wspólnoty złożyli wcześniej na piśmie: M. S. (1), B. D. (2), T. Ż. (1). Na zebraniu rezygnację z członka zarządu wspólnoty złożyły: E. L., E. D. i L. G.. Rezygnacji nie złożyła K. G., która poinformowała, że planuje złożyć ją dopiero po wybraniu nowych członków zarządu na następnym zebraniu. Powód podniósł również, że L. G. już w 2007 r. złożyła rezygnację z członka zarządu. Po kilku miesiącach, bez żadnej uchwały L. G. ponownie „stała się” członkiem zarządu wspólnoty podpisującym dokumenty.

E. L., wskazująca, że pełni funkcję przewodniczącej zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W., podniosła, że pozew jest bezzasadny. Wyjaśniła, że w sprawie przyjęcia porządku obrad nie została podjęta uchwała, lecz został przegłosowany jedynie porządek obrad. Informacja o zmianach w składzie zarządu dotyczyła konieczności poinformowania obecnych, że trzy osoby przestały brać udział w pracach zarządu Wspólnoty, gdyż zrezygnowały z pracy. Jeśli zaś chodzi o uchwałę nr (...) dotyczącą wyboru M. W. na członka zarządu i nr (...) dotyczącą wyboru W. M. na członka zarządu, uchwały nie zostały podjęte przez Wspólnotę, albowiem zdecydowana większość właścicieli była przeciwko ich podjęciu. Za kandydaturą powod głosowało 5 mieszkańców oraz pełnomocnik (...) W., 52 osoby były przeciw, zaś 4 wstrzymały się od głosu. Na zebraniu w dniu 30 marca 2009 r. trzech członków zarządu (E. L., L. G. i E. D.) zgłosiło chęć odejścia z pracy w zarządzie, a K. G. oświadczyła, że jeszcze zastanawia się nad pozostaniem lub odejściem. W związku z powyższym E. L. zadeklarowała kontynuowanie pracy w obecnym składzie do czasu wyboru nowego zarządu .

W piśmie z dnia 21 sierpnia 2009 r. K. P. # G. podniosła, że jako jedyna nie złożyła rezygnacji z funkcji członka zarządu Wspólnoty na zebraniu w dniu 30 marca 2009 r. oraz, że nie wnosi zastrzeżeń do uzasadnienia pozwu za wyjątkiem tych wątków, w których nie uczestniczyła osobiście i których wobec tego nie może potwierdzić. Wskazała, że kluczowe będzie rozstrzygnięcie skuteczności publicznego złożenia przez członków zarządu rezygnacji z pełnienia funkcji podczas walnego zebrania właścicieli w dniu 30 marca 2009 r. W piśmie z dnia 7 września 2009 r. dodatkowo stwierdziła, że do dnia 30 marca 2009 r. zarząd wspólnoty funkcjonował w składzie: E. L., E. D., L. G., M. S. (2), B. D. (2), T. Ż. (1) i K. G.. Status L. G. nie był jasny, gdyż na zgromadzeniu z dnia 12 lutego 2007 r. złożyła pisemną rezygnację z pełnienia funkcji. Na zebraniu w dniu 30 marca 2009 r. przewodnicząca zebrania poinformowała o złożeniu pisemnych rezygnacji przez T. Ż. (1), M. S. (2), B. D. (2), następnie rezygnację złożyły E. U. (2) # L., E. D. i L. G.. Poddane pod głosowanie uchwały o wyborze nowych członków (M. W. i W. M.) nie zostały podjęte w wyniku głosowania na zebraniu oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W piśmie z dnia 6 stycznia 2011 r. pozwana Wspólnota wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powoda kosztów procesu, podnosząc, że powództwo jest bezzasadne, albowiem powód zaskarżył dwie uchwały, które nie zostały podjęte (nie uzyskały wymaganej większości głosów) oraz „uchwałę w sprawie przyjęcia porządku obrad”, która nie jest uchwałą. Członkowie Wspólnoty głosowali nad uchwałami numer (...) i (...) w trybie mieszanym. Na zebraniu właściciele lokali nie oddała głosów wystarczająca liczba członków Wspólnoty zdolnych do podjęcia uchwały. Konieczne do uzyskania bezwzględnej większości głosów stało się zbieranie głosów w trybie obiegowym. Wyniki głosowania jasno określiły, iż przedmiotowe uchwały nie zostały podjęte, za uchwałą nr (...) oddano 0,1932

głosów, a za uchwałą nr (...) oddano 0,2732 głosów. Obie uchwały nie zdobyły zatem poparcia ponad 50% głosów, w związku z czym nie zostały podjęte. W ocenie pozwanej, art. 25 ustawy o własności lokalu nie ma zastosowania do uchwał niepodjętych. Z treści tego przepisu wynika, że konieczną przesłanką do skutecznego zaskarżenia uchwały jest stwierdzenie, że wywołuje ona skutki prawne i jest niezgodna z przepisami prawa lub umową właścicieli albo narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością lub interesy właściciela. Aby stwierdzić, że uchwała narusza któreś z wymienionych uprawnień, konieczne jest ustalenie, że uchwała obowiązuje, tzn., że została skutecznie podjęta. Uchwała, która nie została podjęta, nie istnieje i nie wywołuje żadnych skutków prawnych. Tym samym nie można stwierdzić, aby coś, czego nie ma, naruszało prawo, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością czy uprawnienia właścicieli. Powód zaskarżył uchwałę w sprawie przyjęcia porządku obrad na zebraniu właścicieli lokali w dniu 30 marca 2009 r. w brzmieniu określonym w zawiadomieniu o zebraniu właścicieli lokali, a porządek obrad zdaniem pozwanej nie jest uchwałą, a zatem nie istnieje możliwość jego zaskarżenia. Pozwany podniósł, że zaskarżone uchwały są uchwałami nieistniejącymi i nie powinny być oceniane w świetle art. 25 ustawy o własności lokali. Uchwała nie podjęta nie istnieje, nie nakłada na powoda żadnych obowiązków, ani ograniczeń.

Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2014 r., Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest właścicielem lokalu nr (...) przy ul. (...) w W. oraz współwłaścicielem części wspólnych budynku i współużytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek – w udziale (...). Dla tego lokalu Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Uchwałą nr (...) z dnia 18 listopada 2002 r. właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W. wybrano zarząd wspólnoty w składzie: E. D. # A., E. U. (2) # L., K. G. i L. G..

Uchwałami nr (...) z dnia 25 czerwca 2007 r. właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W. rozszerzono skład zarządu wspólnoty o T. Ż. (2), B. D. (2) i M. S. (2).

Na zebraniu właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. w dniu 12 lutego 2007 r. L. G. złożyła pisemną rezygnację z funkcji członka zarządu z dniem 12 lutego 2007 r.

W piśmie z dnia 18 lutego 2007 r. skierowanym do Zarządu Wspólnoty N. 3 L. G. wskazała, że wycofuje swoją rezygnację z funkcji członka zarządu wspólnoty, zgłoszoną na zebraniu wspólnoty w dniu 12 lutego 2007 r.

Pismem z dnia 9 marca 2009 r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej poinformował, że na dzień 30 marca 2009 r. zwołuje zebranie ogółu właścicieli. W punkcie 2 proponowanego w zawiadomieniu porządku obrad wskazano, że nastąpi „Informacja o zmianach w składzie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej”.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 30 marca 2009 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali tej Wspólnoty Mieszkaniowej (...). W zebraniu wzięli udział właściciele lokali w liczbie 23 osób, reprezentujących 0,2082 udziałów oraz pełnomocnik (...) W. – E. K., reprezentująca 0, (...) udziałów. Łącznie na zebraniu było reprezentowanych 0, (...) udziałów. Na zebraniu obecni byli również jako członkowie zarządu: E. U. (2) # L. (Przewodnicząca), L. G., E. D., K. P. # G.. E. U. (2) # L. zaproponowała przyjęcie porządku obrad. Powód zgłosił wniosek wraz z uzasadnieniem dotyczący podanego porządku obrad, a także na piśmie alternatywny porządek obrad, w którym zaproponował m.in. by po przedstawieniu sprawozdania zarządu z działalności w 2008 r. i oceny pracy zarządu nastąpiło przyjęcie rezygnacji członków zarządu, głosowanie nad odwołaniem członków zarządu i wybór nowych członków. Przeprowadzono głosowanie nad porządkiem obrad zaproponowanym przez zarząd, w wyniku którego oddano 13 głosów za, przeciw 7 głosów, a pozostali obecni wstrzymali się od głosowania. Po dokonaniu wyboru Komisji Skrutacyjnej E. U. (2) # L. poinformowała o zmianach w składzie zarządu wspólnoty. Z siedmioosobowego składu zarządu odeszły trzy osoby: T. Ż. (1), M. S. (2), którzy zmienili miejsce zamieszkania oraz B. D. (2) z powodu nieusatysfakcjonowania charakterem pracy. Osoby te złożyły rezygnację na piśmie. Rezygnację z dalszej pracy w zarządzie z dniem 30 marca 2009 r. ponownie zgłosiła ustnie L. G.. W dalszej części zebrania E. U. (2) # L. wyraziła wolę rezygnacji z pracy w zarządzie. W

protokole zebrania wskazano, że mimo głosu z Sali, by nie rezygnowała, poinformowała ona, że już dawno podjęła taką decyzję i ją podtrzymuje. Rezygnację zgłosiła również E. D.. W konsekwencji jedynym członkiem Zarządu Wspólnoty pozostała K. P. # G.. Na zebraniu zostali zgłoszeni nowi kandydaci na członków Zarządu w osobach W. M. i M. W.. Głosowanie na zgłoszonych kandydatów rozpoczęło w czasie trwania walnego zebrania, wskazano jednocześnie, że w przypadku potrzeby uzupełniającego głosowanie będzie kontynuowane w trybie obiegowym. Zamykając zebranie, A. K. poprosiła E. U. (2) # L. o pomoc przy organizacji kolejnego zebrania, na co E. U. (2) # L. wyraziła zgodę. Protokół z zebrania został sporządzony przez K. P. # G..

Pismem z dnia 3 kwietnia 2009 r. skierowanym do (...) W. E. U. (2) # L. wskazała, że zgodnie z oświadczeniem na zebraniu Wspólnoty z dnia 30 marca 2009 r. zarząd wspólnoty w obecnym składzie (E. D., L. G., K. P. # G., E. U. (2) # L.) pracować będzie do czasu przegłosowania absolutorium za rok 2008 i wyboru nowego zarządu.

Pismem z dnia 20 kwietnia 2009 r. K. P. # G. wezwała E. U. (2) # L. do złożenia pisemnej rezygnacji z funkcji członka zarządu i pozostałych członków zarządu, które są w jej posiadaniu oraz list do głosowania nad uchwałami w sprawie powołania nowych członków zarządu, podjętymi podczas walnego zebrania w dniu 30 marca 2009 r. Pismem z dnia 20 kwietnia 2009 r. K. P. # G. wezwała L. G. do złożenia pisemnej rezygnacji z funkcji członka zarządu. Pismem z dnia 20 kwietnia 2009 r. K. P. # G. wezwała E. D. do złożenia pisemnej rezygnacji z funkcji członka zarządu.

Dalsze głosowanie nad uchwałami nr (...) i nr (...) w sprawie wyboru M. W. i W. M. na członków zarządu odbyło się w trybie indywidualnego zbierania głosów. Głosy były zbierane przez E. U. (2) # L. i E. D.. Zawiadomieniem z dnia 27 kwietnia 2009 r. wskazano, że wyniki głosowania nad uchwałą numer (...) r. w sprawie wyboru M. W. na członka zarządu były następujące: za – 0,1932, przeciw - 0,5389, wstrzymało się - 0,045, nie głosowało - 0,2229. Uchwała nie została podjęta. Wyniki głosowania nad uchwałą numer (...) r. w sprawie wyboru W. M. na członka zarządu były następujące: za – 0,2732, przeciw - 0,3984, wstrzymało się - 0,1135, nie głosowało - 0,2149. Uchwała nie została podjęta.

W dniu 25 maja 2009 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali przedmiotowej wspólnoty. W czasie zebrania, jak również w wyniku indywidualnego zbierania głosów, głosowano nad uchwałą nr (...) której przedmiotem było odwołanie ze składu zarządu: E. U. (2) # L., E. D., L. G., K. P. # G., M. S. (2), B. D. (2), T. Ż. (2) i powołanie nowego składu zarządu w osobach: W. U., W. M. i M. W.. Uchwała nie została podjęta.

Uchwałą nr(...) z dnia 22 lutego 2010 r. właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W. przyjęto rezygnację z pełnienia funkcji członka zarządu złożonych przez T. Ż. (2), B. D. (2) i M. S. (2).

K. P. # G. zmarła w dniu 7 marca 2010 r.

W dniu 14 września 2010 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) w W.. O zebraniu Wspólnota Mieszkaniowa zawiadomiła właścicieli lokali pismem z dnia 27 sierpnia 2010 r., które zostało podpisane przez E. L.. Otwarcia zebrania również dokonała E. L., która poinformowała właścicieli lokali o zmianach w składzie Zarządu, tj. rezygnacji Pani E. D. z dniem 15 maja 2010 r. oraz o swojej własnej rezygnacji złożonej z dniem 30 września 2010 r. Przewodnicząca zebrania poinformowała również właścicieli lokali, iż Zarząd Wspólnoty do końca września 2010 r. będzie pracował w składzie: L. G. i E. U. (2) # L.. Do składu zarządu zgłoszone zostały kandydatury A. G., Z. M., W. U. i W. M.. Na zebraniu przeprowadzono głosowanie nad uchwałami w sprawie zmian w składzie Zarządu, ale z uwagi na fakt, iż uczestniczący w zebraniu właściciele lokali, dysponowali łącznie 0,2644 udziałami i nie mogli podjąć żadnej wiążącej uchwały, postanowiono, że dalsze głosowanie przebiegać będzie w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W dniu 30 września 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w W., w trybie indywidualnego zbierania głosów, podjęła uchwałę numer (...) w przedmiocie powołania do składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) A. G. oraz uchwałę numer (...) w przedmiocie powołania do składu Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) Z. M.. Pozwem z dnia 10 stycznia 2011 r. powód zaskarżył do sądu uchwałę w przedmiocie powołania w skład zarządu A. G., wnosząc o jej uchylenie lub stwierdzenie nieważności. Wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w

sprawie II C 24/11 oddalił powództwo. Wyrokiem z dnia 18 marca 2014 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie I ACa 1452/13 oddalił apelację powoda .

Jako niepolegające na prawdzie Sąd ocenił zeznania świadka E. K. w zakresie, w jakim wskazywała, że E. U. (2) # L. stwierdziła, że do czasu wyjaśnienia wątpliwości chce pozostać członkiem zarządu wspólnoty i zrezygnuje z członkostwa dopiero po wyjaśnieniu tych spraw, bowiem treść zeznań pozostaje w sprzeczności z treścią protokołu z zebrania, gdzie wyraźnie zapisano, iż E. U. (2) # L. wyraziła wolę rezygnacji z pracy w zarządzie i mimo głosu z sali, by nie rezygnowała, oświadczyła, że już dawno podjęła tę decyzję i ją podtrzymuje /k.15/. Z treści tych zapisów nie wynika, by E. U. (2) # L. swoją rezygnację uzależniała od jakichkolwiek warunków, tj. wyjaśnienia jakichś wątpliwości. Sąd miał na uwadze, że świadek zaznaczyła, że „nie jest w stanie wszystkiego zapamiętać” /k.163/. Nadto gdyby faktycznie E. U. (2) # L. uzależniała swoją rezygnację od jakichkolwiek warunków, to niezasadne byłoby pytanie A. K. w dalszej części zebrania, czy E. U. (2) # L. weźmie udział, czy pomoże przy organizacji kolejnego zebrania w maju. Gdyby bowiem osoba ta podczas zebrania nadal deklarowała chęć pozostania w zarządzie, oczywistym jest, że z racji pełnionej funkcji musiałaby podjąć się tych obowiązków.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe zgłoszone w piśmie z dnia 12 stycznia 2011 r., a także wniosek o przesłuchanie świadków M. P. i U. S. oraz wniosek o przesłuchanie stron. W ocenie Sądu, przeprowadzenie tych dowodów niezasadnie przedłużałoby postępowanie, a okoliczności, na jakie zostały zgłoszone, nie miały wpływu na rozstrzygnięcie sprawy. Zdaniem Sądu, zaskarżone w trybie art. 25 ustawy o własności lokali mogą być jedynie uchwały, które zostały podjęte i w konsekwencji obowiązują, wywołując określone skutki prawne, a uchwała nr (...) jak i nr (...) nie zostały podjęte, z kolei porządek obrad przyjęty na zebraniu w dniu 30 marca 2009 r. nie stanowi uchwały, która podlegałaby zaskarżeniu we wskazanym trybie.

W ocenie Sądu powództwo podlegało oddaleniu.

Stosownie do treści art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2002 r. Nr 80, poz. 903 ze zm., dalej też u.w.l.) zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Z mocy ustawy zarząd uprawniony jest do samodzielnego podejmowania czynności zwykłego zarządu, w przypadku zaś podejmowania czynności, które przekraczają zwykły zarząd potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tych czynności (art. 22 ust. 1 i 2 u.w.l.).

Tryb podejmowania uchwał właścicieli lokali, tworzących wspólnotę mieszkaniową oraz termin ich zaskarżania został określony ustawą o własności lokali. Zgodnie z art. 23 ust. 1 wskazanej ustawy, uchwały właścicieli lokali mogą być podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, uchwała może być również wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 i 1a u.w.l., 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 prawem uchwały wspólnoty zaskarżonej w trybie art. 25 ustawy o własności lokali polegać może zarówno na kolizji treści uchwały z przepisami prawa, jak i na naruszeniu przepisów postępowania określających tryb podejmowania uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. W powództwie z art. 25 ustawy o własności lokali powód może zatem zgłosić zarzuty merytorycznej lub formalnej sprzeczności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa, przy czym w orzecznictwie i doktrynie ugruntowane jest stanowisko, że zarzuty formalne, mogą być stanowić przyczynę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy kwestionujący wykazał, iż wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (tak np.: wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06; wyrok Sądu Najwyższego Izba Cywilna z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03; M. Gersdorf, J. Ignatowicz, Prawo spółdzielcze. Komentarz, Warszawa 1985, s. 113-114). Sąd Okręgowy wskazał, że powyższe uzasadnione jest specyficznym charakterem wspólnot mieszkaniowych, będących zazwyczaj małymi organizmami, w których działają często osoby bez fachowego przygotowania. Nadmierna formalizacja wymogów funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej mogłoby ją sparaliżować, prowadząc w wielu wypadkach do

istotnych utrudnień w jej działaniu, dlatego niektóre przepisy ustawy o własności lokali należy traktować, jako instruktażowe oraz nie mające wpływu na ważność podjętych czynności. Podobny pogląd w kwestii uchybień formalnych wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 lutego 2006 r. (I CK 336/06), w którym uznał, iż uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta z naruszeniem przepisów staje się wiążąca, jeśli w ciągu 6 tygodni nie zaskarżono jej do sądu. Potem może być zdyskwalifikowana tylko z powodu bardzo drastycznych uchybień.

Powód zaskarżył uchwały nr (...) i nr (...), podnosząc, że zostały one podjęte jako niezgodne z prawem i domagał się stwierdzenia ich nieważności. Zarzucił, że po zebraniu, głosy zbierane były przez E. U. (2) # L. i E. D., które nie były już członkami zarządu, a nadto, że agitowały one za tym by głosować przeciwko wyborowi na członków zarządu.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że na zebraniu w dniu 30 marca 2009 r. L. G., E. U. (2) # L. i E. D., złożyły rezygnacje /por. protokół k. 14 i 15/. Co więcej L. G. już w 2007 r. złożyła rezygnację z pełnienia funkcji członka zarządu i do dnia 30 marca 2009 r. nie została ponownie powołana w skład zarządu. Zdaniem Sądu, złożenie oświadczenia o rezygnacji z pełnienia funkcji jest wystarczające do uznania, że rezygnacja taka jest skuteczna, bez konieczności podejmowania w tym przedmiocie jakiegokolwiek uchwały. Rezygnacji takiej nie można również, w ocenie Sądu, cofnąć. W takim wypadku osoba, która zrezygnowała, powinna ponownie zostać wybrana do składu zarządu w drodze uchwały.

Wedle Sądu Okręgowego oznacza to, że głosy na kartach do głosowania pod uchwałami nr (...) i (...) nie były zbierane przez członków zarządu. Powyższy zarzut nie uzasadniał jednak uwzględnienia powództwa.

Przepis art. 23 ust. 1 u.w.l. wymaga, by to zarząd zbierał głosy pod uchwałą podejmowaną w drodze indywidualnego zbierania głosów. W praktyce może się jednak zdarzyć, że głosy zbierane są przez inne osoby, np. przez niektórych właścicieli lokali niebędących członkami zarządu. Do takiej sytuacji odniósł się Sąd Najwyższy, który w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132, stwierdził, iż podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść, ale niedopełnienie ustawowego obowiązku powiadomienia każdego właściciela o treści uchwały podjętej w tym trybie (art. 23 ust. 3 u.w.l.) nie ma wpływu na jej skuteczność. Strona powodowa nie udowodniła, że faktycznie osoby zbierające głosy agitowały przeciwko głosowaniu na osoby kandydujące do zarządu, a przede wszystkim nie zostało wykazane, że ta rzekoma agitacja była skuteczna i, że osoby, które głosowały przeciwko uchwałom, zagłosowałyby inaczej, gdyby to inne osoby zbierały głosy.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z tego względu, że zaskarżone uchwały (nr (...) i (...)) nie zostały w istocie podjęte. Z brzmienia art. 25 u.w.l. wynika jasno, iż przedmiotem badania sądu w sprawie o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej może być jedynie wyrażone w sformalizowanej i konkretnej formie oświadczenie woli właścicieli lokali przybierające postać uchwały o ustalonej przez nich treści. Sformułowanie projektu uchwały i podjęcie decyzji w przedmiocie jego przyjęcia również należy do zakresu uprawnień właścicielskich i swobodnego wyboru uprawnionych. Zgodnie z wolą większości głosujących do podjęcia uchwały nie doszło.

Z zebranego materiału dowodowego według Sądu Okręgowego jednoznacznie wynika, że zarówno uchwała nr (...), jak i uchwała nr (...) nie zostały podjęte, albowiem za uchwałą nr (...) głosowało jedynie 0,1932 udziałów, (przeciw było 0,5389, wstrzymało się 0,045, a nie głosowało 0,2229), a za uchwałą nr (...) głosowało 0,2732 udziałów (przeciw było 0,3984, wstrzymało się 0,1135, nie głosowało 0,2149). 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. Oznacza to, że polski ustawodawca przyjął system bezwzględnej większości głosów. Podjęcie skutecznej uchwały we wspólnocie mieszkaniowej wymaga uzyskania więcej niż 50% głosów liczonych według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. W przypadku podejmowania uchwał nie występuje wymóg określonego quorum, a o tym, czy uchwała została podjęta, decyduje fakt, czy za jej podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej (będących w chwili podejmowania uchwały

właścicielami lokali w danej nieruchomości). Nie jest zatem podjęta uchwała, za którą głosowała większość właścicieli zgromadzonych na zebraniu właścicieli, jeśli nie stanowią oni jednocześnie większości w stosunku do wszystkich właścicieli lokali. W tej sytuacji, mimo, że jakiś właściciel lokalu oddał głos wstrzymujący się, to głos ten odniesie taki sam skutek jak głos oddany przeciw uchwale - bo nie powiększy sumy głosów oddanych za uchwałę i nie przyczyni się do jej podjęcia. System bezwzględnej większości głosów oznacza, że głosy właścicieli lokali wstrzymujących się od głosowania lub odmawiających udziału w głosowaniu traktuje się jako głosy przeciwko proponowanej uchwale (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie I ACa 1531/01, OwSG 2002, nr 10, poz. 91).

Sąd Okręgowy stwierdził, że z powyższego jednoznacznie wynika, iż zaskarżone przez powoda uchwały nr (...) i (...) nie zostały podjęte, gdyż nie zdobyły poparcia ponad 50% głosów. Uchwały, które nie zostały podjęte, nie istnieją i nie wywołują skutków prawnych. Nie można zatem skutecznie żądać stwierdzenia nieważności uchwał, które de facto nie istnieją. Taka uchwała w istocie nie obowiązuje. Podobne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 3 września 2013 r. sygn. akt I ACa 250/13 (LEX nr 1378897).

Prawo właścicieli lokali do zaskarżania uchwał nie oznacza, że mają oni możliwość wymuszania na drodze sądowej, by wspólnota podjęła uchwałę określonej treści. Przepisy bowiem ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali – regulujące zarząd nieruchomością wspólną nie przewidują możliwości zobowiązania przez sąd wspólnoty mieszkaniowej do podjęcia uchwały o określonej treści (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2002 r., sygn. akt I CKN 489/00, OSNC 2002/12/157). Podjęcie uchwały zaś jest czynnością prawną wielostronną, a członkowie wspólnoty przy podejmowaniu decyzji mogą kierować się różnymi motywami. W tym kontekście wypada zauważyć, iż nawet uwzględnienie żądania pozwu nie wpływałoby w jakikolwiek pozytywny sposób na sytuację prawną skarżącego. Nadal nie zostałyby on powołany w skład zarządu wspólnoty.

Wedle Sądu nie zasługiwało również na uwzględnienie żądanie stwierdzenia nieważności „uchwały w sprawie przyjęcia porządku obrad na zebraniu właścicieli lokali w dniu 30 marca 2009 r. w brzmieniu określonym w zawiadomieniu o zebraniu właścicieli lokal”. Zdaniem powoda, przyjęty porządek obrad uniemożliwiał właścicielom lokali podjęcie decyzji na zebraniu o odwołaniu członków zarządu po uzyskaniu informacji lub wyjaśnień w wyniku rozpatrywania sprawozdania zarządu.

W ocenie Sądu Okręgowego, brak jest podstaw do uchylenia przyjętego porządku obrad na zebraniu w dniu 30 marca 2009 r. Sąd podzielił stanowisko strony pozwanej, że przyjęty porządek obrad nie jest uchwałą, która podlegałaby zaskarżeniu w trybie art. 25 ustawy o własności lokali. Z treści art. 22 ust 2 u.w.l. wynika, że uchwały właścicieli lokali dotyczą czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu. Takiego charakteru nie ma porządek obrad zgromadzenia właścicieli. Decyzja w przedmiocie ustalenia porządku obrad ma charakter organizacyjny. Nie może być ona traktowana jako uchwała właścicieli lokali wchodzących w skład wspólnoty w rozumieniu art. 25 u.w.l., gdyż oznaczałoby to, że musiałoby za nią zagłosować ponad 50% udziałów we wspólnocie. W sytuacji zatem, gdyby na zebraniu nie był reprezentowany taki procent udziałów, tak jak miało to miejsce na zebraniu 30 marca 2009 r. (było jedynie 0,3576 udziałów), to oznaczałoby, że zebranie nie byłoby zdolne nawet do podjęcia decyzji w przedmiocie porządku obrad, co wprowadzałoby chaos i dezorganizację. Przyjęcie porządku obrad ma za zadanie wskazać, jaki będzie przebieg zebrania, w jakiej kolejności będą omawiane poszczególne kwestie.

Sąd Okręgowy nie zgodził się z powodem, iż treść przyjętego porządku obrad uniemożliwiała właścicielom lokali podjęcie decyzji o odwołaniu członków zarządu po uzyskaniu informacji lub wyjaśnień w wyniku rozpatrywania sprawozdania. Punkt 9 proponowanego przez zarząd porządku obrad przewidywał „wolne wnioski”. Takie wnioski - jak wynika ze strony piątej protokołu zebrania - mogły być zgłaszane. Nie było zatem przeszkód, by w ramach tego punktu porządku zgłosić ewentualny wniosek o odwołanie członka zarządu. Z treści protokołu zebrania z dnia 30 marca 2009 r. wynika, iż to na wniosek powoda przełożono głosowanie nad sprawozdaniami. Zatem brak jest podstaw do przyjęcia, iż na tym zebraniu uniemożliwiono, z powodu treści porządku obrad, podjęcie decyzji o odwołaniu członków zarządu.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł z mocy art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, zaskarżając go w całości i zarzucał:

- rażąco niezgodne ustalenie przez Sąd I instancji stanu faktycznego z zebraniem materiałem dowodowym powodujące błędne określenie okoliczności powstania zaskarżonych uchwał,
- naruszenie przepisów prawa procesowego poprzez niedopuszczenie powoda do czynnego udziału w postępowaniu (braku zawiadomienia powoda o rozprawie) oraz poprzez naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów prowadzącą do pominięcia w ocenie zastrzeżeń i naruszeń prawa w związku z głosowaniem uchwał nr (...) i (...) (zawłaszczeniem list do głosowania) oraz ustaleniem reprezentacji Wspólnoty,
- naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną jego interpretację oraz ocenę stanu faktycznego polegającego na błędnej jego wykładni i niewłaściwym zastosowaniu art. 23 ust. 1 w związku z art. 17 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w świetle art. 21 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

W konkluzji skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi I instancji, zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez ustalenie nieważności bądź uchylenie uchwał (...), (...) oraz w sprawie przyjęcia porządku obrad na zebraniu właścicieli lokali w dniu 30 marca 2009 r. w brzmieniu określonym w zawiadomieniu o zebraniu właścicieli lokali tej Wspólnoty, w tym stwierdzenie nieważności czynności głosowania uchwał (...) i (...) oraz zasądzenie zwrotu kosztów według norm przepisanych.

W odpowiedzi pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Przed rozprawą apelacyjną powód złożył wniosek o jej odroczenie z uwagi na konieczność przygotowania mieszkania do planowanych prac remontowych oraz załatwienia spraw w pracy.

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

Przed oceną apelacji odnieść się trzeba do wniosku o odroczenie rozprawy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego brak było podstaw do jego uwzględnienia. Zgodnie z art. 214 § 1 k.p.c. rozprawa ulega odroczeniu, jeżeli sąd stwierdzi nieprawidłowość w doręczeniu wezwania albo jeżeli nieobecność strony jest wywołana nadzwyczajnym wydarzeniem lub inną znaną sądowi przeszkodą, której nie można przewyciężyć. Poza sporem pozostaje okoliczność, że powód został prawidłowo powiadomiony o terminie rozprawy apelacyjnej, zaś przytoczone przez niego we wniosku o jej odroczenie okoliczności nie mogą być zakwalifikowane jako nadzwyczajne wydarzenie lub przeszkoda nie do przewyciężenia. Z pisma powoda wynika, że w dacie rozprawy nie prowadzono w jego mieszkaniu żadnych prac, przy których niezbędna była jego obecność. Skoro zaś kilka dni wcześniej wrócił z zagranicy, miał też możliwość przygotowania lokalu do ich wykonywania. Załatwienie niekreślonych spraw w pracy jest zaś tłumaczeniem na tyle enigmatycznym i ogólnikowym, że nie sposób go uznać za jakąkolwiek przeszkodę w rozpoznaniu sprawy, zwłaszcza wobec treści art. 376 k.p.c., zgodnie z którym rozprawa przed sądem drugiej instancji odbywa się bez względu na niestawiennictwo jednej lub obu stron.

Nadzwyczajne wydarzenie wywołujące nieobecność strony na rozprawie apelacyjnej tylko wtedy zobowiązuje sąd do odroczenia tej rozprawy, gdy zarządził osobiste stawiennictwo strony lub gdy rozprawa związana jest z czynnościami, których dokonać może tylko sama strona osobiście na rozprawie. Trzeba przy tym mieć na uwadze, że przepis art. 376 k.p.c. stanowi, że rozprawa przed sądem drugiej instancji odbywa się bez względu na niestawiennictwo jednej lub obu stron. Unormowanie takie, gdyby chodziło o nieusprawiedliwione niestawiennictwo strony prawidłowo zawiadomionej o terminie, byłoby zbędne, gdyż norma ta nie odbiegałaby od zasad regulujących tę kwestię przed sądem I instancji. W konsekwencji uznać należy, że przepis ten daje podstawę do innej niż przed sądem I instancji wykładni art. 214 § 1 k.p.c., który zgodnie z art. 391 § 1 k.p.c. stosuje się w postępowaniu apelacyjnym jedynie odpowiednio, a zatem gdy nie ma zagrożenia, że strona nieobecna zostanie pozbawiona prawa do obrony, rozprawa apelacyjna nie ulega odroczeniu (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 8 maja 2015 r., I ACa 1618/14, LEX nr 1711417).



Powód swoje stanowisko zawarł w pisemnej apelacji, dodatkowo uzupełnił je w piśmie zawierającym wniosek o odroczenie rozprawy. We wniosku o odroczenie rozprawy nie wskazał żadnych czynności, które chciałby jeszcze podjąć przed sądem odwoławczym. Jego prawo do obrony nie zostało więc zagrożone.

Apelacja jest bezzasadna. Sprowadza się do przedstawienia własnego rozumowania skarżącego co do możliwości kwestionowania uchwał wspólnoty mieszkaniowej i wydaje się być rezultatem niewłaściwego odczytania motywów zaskarżonego rozstrzygnięcia.

W pierwszej kolejności jednak ocenie poddać należy zarzut niedopuszczenia powoda do udziału w postępowaniu poprzez brak zawiadomienia go o rozprawach, ponieważ jego zasadność może oznaczać nieważność postępowania zgodnie z art. 379 pkt 5 k.p.c.

Zarzut ten jest chybiony. Powód nie brał udziału jedynie w rozprawie w dniu 9 grudnia 2014 r. Zarządzeniem z dnia 15 października 2014 r. polecono zawiadomić powoda o terminie rozprawy wyznaczonej na dzień 9 grudnia 2014 r., godz. 13.00 sala 212 (k 337). Takiej też treści pismo zostało w dniu 16 października 2014 r. skierowane do powoda (k 338). Zawiadomienie o rozprawie wystosowano na podany przez powoda w dniu 19 maja 2009 r. (k 25) adres do korespondencji (zwrócona przesyłka k 346). Adres ten jest aktualny do chwili obecnej, co potwierdza treść apelacji i wniosku o odroczenie rozprawy.

Przesyłka dla powoda była dwukrotnie awizowana – w dniach 21 października 2014 r. i 29 października 2014 r., a następnie wobec jej nieodebrania przez adresata – zwrócona w dniu 6 listopada 2014 r. nadawcy (k 346). Istotnie powód zwracał się do Sądu Okręgowego o doręczanie korespondencji za pośrednictwem (...), nie zaś firmy (...), jednak było to niedopuszczalne wobec zawarcia przez Ministerstwo Sprawiedliwości umowy w zakresie obsługi pocztowej sądów powszechnych z (...) S.A., w ramach której działał(...)

Zgodnie z art. 139 § 1 k.p.c. w razie niemożności doręczenia w sposób przewidziany w artykułach poprzedzających (czyli w tym przypadku osobiście adresatowi bądź jego dorosłemu domownikowi, względnie administracji domu bądź dozorczy domu, jeśli nie są przeciwnikami procesowymi adresata) pismo przesłane za pośrednictwem operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012r. - Prawo pocztowe należy złożyć w placówce pocztowej tego operatora, a doręczane w inny sposób - w urzędzie właściwej gminy, umieszczając zawiadomienie o tym w drzwiach mieszkania adresata lub w oddawczej skrzynce pocztowej ze wskazaniem, gdzie i kiedy pismo pozostawiono, oraz z pouczeniem, że należy je odebrać w terminie siedmiu dni od dnia umieszczenia zawiadomienia. W przypadku bezskutecznego upływu tego terminu, czynność zawiadomienia należy powtórzyć.

Analiza zwróconej przesyłki z zawiadomieniem o terminie rozprawy wskazuje, że zostały zachowane wymogi z art. 139 § 1 k.p.c.

Data doręczenia w trybie doręczenia zastępczego jest dzień, w którym upłynął termin do odbioru złożonego na poczcie lub innej placówce doręczającego pisma. Będzie to wprawdzie tylko postać fikcji prawnej doręczenia, ale fikcji pociągającej za sobą wszelkie skutki doręczenia (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2015 r., I CZ 6/15, LEX nr 1663820). Zatem w przypadku przesyłki dla powoda należało przyjąć, że doręczenie zastępcze zawiadomienia o rozprawie nastąpiło w dniu 5 listopada 2014 r.

Doręczenia przewidziane w art. 139 § 1 k.p.c. oparte są na domniemaniu, że pismo sądowe dotarło do rąk adresata i że w ten sposób doręczenie zostało dokonane prawidłowo. Domniemanie to jednak może być przez stronę obalone. Adresat może bowiem dowodzić, że pisma nie otrzymał i o nim nie wiedział, gdyż osoba, której pismo doręczono zastępczo, bądź urząd, w którym je złożono, nie oddały mu pisma (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 września 1970 r., I PZ 53/70, OSNC 1971/6/100).

Powód poza sugestią w toku procesu, że (...) dokonuje jedynie jednokrotnego awizowania przesyłki nie zaoferował jakichkolwiek dowodów na okoliczność, że nie zostały podjęte przez operatora pocztowego czynności wymagane przez art. 139 § 1 k.p.c., bądź że miały one miejsce w innych terminach niż wynikające z adnotacji na przesyłce. Dlatego

też nie sposób przyjąć, iż obalił wyżej wymienione domniemanie. W konsekwencji wnioskowanie Sądu I instancji o skutecznym zastępczym doręczeniu powodowi zawiadomienia o rozprawie, po której zapadł wyrok w sprawie, było trafne.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest bezzasadny. Należyte podniesienie tego zarzutu wymaga wskazania, jakie kryterium tej oceny (zasady logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego itp.) naruszył sąd przy analizie jakiego dowodu. Sąd Apelacyjny podziela ugruntowane stanowisko judykatury, wyrażone m. in. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2002 r., I CKN 132/01 (LEX nr 53144), zgodnie z którym aby zarzucić naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. skarżący powinien wskazać, jaki konkretnie dowód mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy sąd uznał za wiarygodny i mający moc dowodową albo za niewiarygodny i niemający mocy dowodowej i w czym przy tej ocenie przejawia się naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów. Takiej argumentacji zaś apelacja nie zawiera.

Zarzut obrazy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie może zaś polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (por.: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Jeżeli przy tym z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906).

Tymczasem apelujący w ogóle nie wskazał dowodów, które jego zdaniem zostały wadliwie ocenione przez Sąd Okręgowy, a tym bardziej kryteriów, które ten Sąd przy tym naruszył. Nie sposób też takiego naruszenia się dopatrzeć w sytuacji, gdy podstawą oddalenia powództwa było ustalenie, że zaskarżone uchwały nie zostały podjęte, czego w istocie skarżący nie kwestionuje.

Nie zasługuje na akceptację zarzut wadliwych ustaleń faktycznych. Istotne dla rozstrzygnięcia było bowiem ustalenie, czy podjęte zostały uchwały kwestionowane przez powoda. Wniosek Sądu I instancji, iż do tego nie doszło, jest prawidłowy.

Po pierwsze nie wszystkie czynności związane z zarządem nieruchomością wspólną muszą być poprzedzone uchwałami. Zgodnie bowiem z art. 22 ust. 2 i 3 ustawy o własności lokali do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności:

- 1)ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej;
- 2)przyjęcie rocznego planu gospodarczego;
- 3)ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu;
- 4)zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej;
- 5)udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego;

5) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej;

6) dokonanie podziału nieruchomości wspólnej;

6a) nabycie nieruchomości;

7) wytoczenie powództwa, o którym mowa w art. 16;

8) ustalenie, w wypadkach nieuregulowanych przepisami, części kosztów związanych z eksploatacją urządzeń lub części budynku służących zarówno do użytku poszczególnych właścicieli lokali, jak i do wspólnego użytku właścicieli co najmniej dwóch lokali, które zaliczane będą do kosztów zarządu nieruchomością wspólną;

9) udzielenie zgody na podział nieruchomości gruntowej zabudowanej więcej niż jednym budynkiem mieszkalnym i związane z tym zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej oraz ustalenie wysokości udziałów w nowo powstałych, odrębnych nieruchomościach wspólnych;

10) określenie zakresu i sposobu prowadzenia przez zarząd lub zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, ewidencji pozaksięgowej kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej.

Zatem jeśli czynność nie przekracza zwykłego zarządu, wspólnota mieszkaniowa nieruchomości nie jest obligowana podjąć jakąkolwiek uchwałę. Czynność w postaci ustalenia porządku obrad na zebraniu właścicieli lokali niewątpliwie nie przekracza zwykłego zarządu, bo jest to czynność o charakterze stricte porządkowym i organizacyjnym, mająca na celu zapewnienie sprawnego przebiegu zebrania i nie dotyczy nieruchomości wspólnej. W istocie więc w ogóle nie było potrzeby poddawania pod głosowanie porządku obrad, a doszło do głosowania z uwagi na odmienną propozycję powoda co do tego porządku. Jednak wyniki głosowania nie doprowadziły do podjęcia uchwały w rozumieniu art. 23 art. 1 w związku z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali. Nie przekraczały zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, a dotyczyły jedynie kolejności zagadnień rozważanych na zebraniu właścicieli lokali. Wbrew stanowisku apelującego brak możliwości zaskarżenia wyniku głosowania nad porządkiem obrad nie pozbawia go ochrony prawnej. Dla zapewnienia takiej ochrony nie jest konieczne wprowadzenie zaskarżalności każdej, w tym technicznej czy porządkowej, czynności, podjętej przez organ kolegialny. W przypadku członków wspólnoty mieszkaniowej odpowiednią ochronę prawną zapewniają regulacje art. 25 ustawy o własności lokali i art. 189 k.p.c., a więc możliwość zaskarżenia uchwał podjętych na zebraniu właścicieli lokali w wyniku zrealizowania określonego porządku obrad.

Jeśli zaś chodzi o uchwały w przedmiocie powołania w skład zarządu m. in. powoda, nie jest sporne, że nie uzyskały one większości głosów i nie zostały podjęte. Dlatego też akcentowane przez skarżącego uchybienia przy zbieraniu głosów czy perturbacje związane ze zmieniającym się składem zarządu wspólnoty są bez znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Skoro uchwał nie podjęto, nie wywołały one żadnych skutków prawnych. Pogląd skarżącego, że jego interes prawny w zaskarżeniu uchwał sprowadza się do ustalenia, iż jego kandydatura i kandydatura W. M. nie były przedmiotem uchwał nr (...) i (...), konkluzji tej nie zmienia. Z uchwałą mamy bowiem do czynienia dopiero po jej podjęciu. Przed tym momentem jest to jedynie projekt uchwały. Przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali pozwala na zaskarżenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej 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 interesy właściciela lokalu. Ratio legis tego przepisu było wyeliminowanie z obrotu prawnego uchwał w różny sposób wadliwych. Zatem dla zastosowania tego przepisu muszą się one w tym obrocie znaleźć. Skoro nie zostały podjęte, to tego podstawowego wymogu nie spełniły. Sam projekt uchwały nie narusza prawa, zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną bądź interesów właściciela lokalu, ponieważ nie obowiązuje. Uchwała nieistniejąca nie wywołuje zatem żadnych skutków prawnych.

O niezgodności uchwały właścicieli lokali z przepisami prawa sąd może orzekać tylko wówczas, gdy uchwała została skutecznie podjęta. Jeśli natomiast uchwała nie uzyskała wymaganej większości głosów, to należy uznać ją za uchwałę

(czynność) nieistniejącą (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 stycznia 2015 r., I ACa 1036/14, LEX nr 1681972). Nie ma przy tym sporu między stronami, że uchwały nr (...) i (...) nie istnieją.

Kwestia, co było przedmiotem projektu uchwały, jest zaś irrelevantna prawnie.

W konsekwencji nie doszło też do naruszenia przytoczonych w apelacji przepisów prawa, w szczególności zaś projekty niepodjętych uchwał nie naruszyły konstytucyjnie chronionego prawa własności, ponieważ wobec ich niepodjęcia nie doszło do żadnej ingerencji w sferę prawną czy to powoda, czy to jakkolwiek inną.

Wbrew stanowisku powoda Sąd Okręgowy wypowiedział się co do reprezentacji pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, analizując kolejne zmiany w jej zarządzie, w tym odnosząc się do skuteczności oświadczeń o rezygnacji z funkcji członka zarządu m. in. L. G..

Nie polega też na prawdzie stwierdzenie skarżącego, że Sąd I instancji przydał jedynie instruktażowy charakter przepisom ustawy o własności lokali dotyczącym podejmowania uchwał. Dostrzegł jedynie, że nie wszystkie uchybienia proceduralne przy ich podejmowaniu mają wpływ na treść uchwał, a jeśli go nie mają, to nie mogą stanowić podstawy uchylenia uchwał. Z konstatacją tą Sąd Apelacyjny w pełni się zgadza i jest to pogląd utrwalony w orzecznictwie.

Podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonane przez osoby nieuprawnione, może stanowić jedynie podstawę jej uchylenia przez sąd na podstawie powództwa wytoczonego w trybie art. 25 u.w.l., i to tylko wówczas, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 21 maja 2015 r., I ACa 85/15, LEX nr 1785785).

Celem art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali nie jest bowiem blokowanie sprawnego funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej, a jedynie eliminowanie takich wad podjętych uchwał, które zagrażają porządkowi prawnemu bądź naruszają interesy wspólnoty lub poszczególnych jej członków. Nie każde uchybienie przy podejmowaniu uchwał ma taki charakter.

Z tych względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na mocy art. 385 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. W skład kosztów postępowania apelacyjnego należnych pozwanej weszło wynagrodzenie jej pełnomocnika procesowego obliczone zgodnie z § 5 i § 10 ust. 1 pkt 1 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 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.

SSA Zbigniew Stefan Cendrowski SSA Barbara Trębska SSA Dorota Markiewicz