

Sygn. akt I ACa 455/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 listopada 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia – Dorota Markiewicz (spr.)

Sędzia – Marzanna Góral

Sędzia del. – Agnieszka Wachowicz-Mazur

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2020 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym sprawy z powództwa J. T.

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

o ustalenie nieważności uchwały ewentualnie o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 3 lipca 2020 r., sygn. akt XXIV C 550/19

I. prostuje zaskarżony wyrok w ten sposób, że po wyrazach: „o ustalenie” wpisuje wyrazy: „nieważności uchwały ewentualnie o uchylenie uchwały”;

II. oddala apelację;

III. oddala wnioszek pozwanej o zasądzenie od powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Agnieszka Wachowicz-Mazur Dorota Markiewicz Marzanna Goral

Sygn. akt I ACa 455/20

UZASADNIENIE

Pozwem z 24 maja 2019 r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w W. (dalej również jako „Wspólnota”), J. T. wniosła o ustalenie, że uchwała właścicieli lokali tworzących wspomnianą wspólnotę mieszkaniową w sprawie zmiany trybu głosowania liczonego udziałami na tryb „jeden właściciel – jeden głos” jest nieważna, ewentualnie o uchylenie tej uchwały. Nadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej na swą rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i obciążenie strony powodowej kosztami procesu.

Wyrokiem z dnia 3 lipca 2020 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo.

Z ustaleń faktycznych leżących u podstaw orzeczenia Sądu pierwszej instancji wynika, że powódka jest właścicielką lokalu nr (...) położonego w budynku przy ulicy (...)

w W. i z tego tytułu jest członkiem pozwanej Wspólnoty.

Jak odnotowano, zawiadomieniem z dnia 20 marca 2019 r. zarząd Wspólnoty powiadomił, że na dzień 28 marca 2019 r. zwołuje zebranie właścicieli. Zawiadomienie wywieszono w gablotach informacyjnych Wspólnoty, znajdujących się na terenie nieruchomości wspólnej oraz pozostawiono w skrzynkach pocztowych właścicieli lokali. Sąd Okręgowy ustalił, że do zawiadomienia dołączono porządek obrad i projekty sześciu uchwał, pośród których nie było projektu uchwały o zmianie sposobu głosowania.

W dalszej kolejności ustalono, iż na zaplanowanym zebraniu właścicieli uczestnicy przyjęli zaproponowany w zawiadomieniu z 20 marca 2019 r. porządek obrad, a komisja skrutacyjna – na podstawie podpisów na liście obecności – stwierdziła obecność większości właścicieli, licząc udziałami. W trakcie zebrania przedstawiono m. in. sprawozdanie z działalności zarządu. W toku dyskusji pełnomocnik właścicieli lokalu nr (...) – T. M., celem ułatwienia głosowania nad uchwałami ujętymi w porządku obrad, złożył wniosek o podjęcie uchwały o zmianie sposobu głosowania na odbywającym się zebraniu na tryb „jeden właściciel – jeden głos”. Za zgodą obecnych poddano taką uchwałę pod głosowanie i została ona podjęta. Za przyjęciem uchwały głosowało 54 właścicieli reprezentujących 56,28 % udziałów w nieruchomości, nikt nie był przeciw,

a wstrzymał się od głosu jeden właściciel, posiadający 1,06 % udziału w nieruchomości. Następnie przystąpiono do głosowania nad uchwałami wymienionymi w porządku obrad w zmienionym już trybie oddawania głosów. Podjęto uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia sprawozdania

z działalności zarządu Wspólnoty i sprawozdania finansowego za okres 01.01.2018 – 31.12.2018 r., uchwałę nr (...) w sprawie przekazania nadwyżki finansowej na pokrycie ujemnego wyniku 2017 r., uchwałę nr (...) w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi Wspólnoty z działalności za 2018 r., uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego w zakresie utrzymania części wspólnej nieruchomości (bieżąca eksploatacja) na 2019 r. oraz wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2019 r., wysokości miesięcznych zaliczek na utrzymanie części wspólnej nieruchomości na 2019 r. oraz uchwałę nr (...) w sprawie dokonania korekty planu prac remontowych na lata 2017-2019 i wysokości stawki na fundusz remontowy. Uchwała nr (...) nie uzyskała większości, więc postanowiono kontynuować głosowanie nad nią w trybie indywidualnego zbierania głosów, po zakończeniu zebrania.

Zawiadomieniem z dnia 12 kwietnia 2019 r., wywieszonym w gablotach informacyjnych pozwanej, zarząd Wspólnoty poinformował właścicieli o uchwałach podjętych na zebraniu w dniu 28 marca 2019 r. W treści zawiadomienia wskazano, że na wspomnianym zebraniu właściciele tworzący Wspólnotę podjęli m. in. uchwałę w sprawie zmiany trybu głosowania z liczonego udziałami na tryb jeden właściciel jeden głos. Powódka, która nie była obecna na zebraniu w dniu 28 marca 2019 r., o podjęciu zaskarżonej uchwały dowiedziała się z zawiadomienia.

Za sprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym Sąd Okręgowy uznał zeznania powódki w zakresie dotyczącym przebiegu zebrania, w tym sposobu głosowania nad sporną uchwałą i tego, że została podjęta w trybie głosowania „jeden właściciel – jeden głos”. Jak zauważył Sąd Okręgowy, powódka nie była obecna na zebraniu, a zatem nie miała okazji samodzielnie obserwować jego przebiegu i procesu podejmowania przedmiotowej uchwały, zatem jej wiedza na omawiany temat musiała być pośrednia. Sąd Okręgowy nie dał wiary powódce, że pozwana odmówiła jej dostępu do dokumentacji. Zeznania powódki nie znalazły bowiem potwierdzenia w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym.

W oparciu o art. 235² § 1 pkt 5 i 6 k.p.c. Sąd Okręgowy postanowił pominąć wniosek strony powodowej o zobowiązanie Wspólnoty do przedstawienia pełnomocnictw do głosowania

w przypadkach, gdy głos był oddany przez upoważnionego pełnomocnika. W uzasadnieniu powyższego wskazał, że wniosek nie precyzował faktów, które miałyby zostać wykazane tym dowodem. Uznając jednocześnie, że powódka zmierzała do wykazania, iż zaskarżona uchwała nie została faktycznie podjęta, gdyż po odjęciu głosów oddanych na podstawie wadliwych pełnomocnictw nie zebrano większości za jej przyjęciem, okoliczność tę uznał za nieistotną dla rozstrzygnięcia, a prowadzenie takiego dowodu - za prowadzące do przewlekłości postępowania.

W razie bowiem stwierdzenia braku większości głosów za podjęciem zaskarżonej uchwały nie kwalifikowała się ona ani do uznania za nieważną ani do uchylania, gdyż tak ustalenie nieważności jak i ewentualne uchylenie może dotyczyć tylko uchwały podjętej, a nie nieistniejącej, z uwagi na brak większości oddanych za nią głosów.

Rozważania prawne Sąd Okręgowy rozpoczął od oceny zasadności roszczenia o ustalenie (art. 189 k.p.c.), że zaskarżona uchwała o zmianie sposobu głosowania z głosowania udziałami na głosowanie „jeden właściciel - jeden głos” była nieważna z uwagi na sprzeczność z prawem.

W ocenie Sądu pierwszej instancji powódka, wbrew obowiązкови wynikającemu z art. 6 k.c., nie wskazała okoliczności przemawiających za uznaniem, że ma potrzebę prawną uzyskania żadanego pozvem wyroku. Tym samym, jak orzeczono, nie udowodniła istnienia po jej stronie interesu prawnego w uzyskaniu rozstrzygnięcia ustalającego nieważność zaskarżonej uchwały (art. 189 k.p.c.).

Odwołując się do uzasadnienia pozwu, Sąd Okręgowy stwierdził, iż powódka nie podała, do usunięcia jakiej niepewności prawnej miałby zmierzać ewentualny korzystny dla niej wyrok o ustalenie. W kontekście odpowiedzi na pozew Sąd Okręgowy za całkowicie nieprzekonujące uznał stanowisko, jakoby wyrok ustalający nieważność zaskarżonej uchwały miał zapobiec wykorzystywaniu spornej uchwały do podejmowania przez pozwaną uchwał w przyszłości. Pozwana wskazała bowiem, że zaskarżona uchwała dotyczyła tylko głosowania nad uchwałami na zebraniu 28 marca 2019 r., a po zakończeniu tego zebrania nie była i nie będzie podstawą żadnego głosowania. W tym względzie stanowiska stron były tożsame, zatem – zdaniem Sądu pierwszej instancji – nie istniała rozbieżność w poglądach prawnych, dla której usunięcia byłoby potrzebne wydanie wyroku. Powódka nie wyjaśniła nadto, o istnieniu jakich jej praw lub obowiązków miałby przesądzić ewentualny korzystny dla niej wyrok o ustalenie nieważności przedmiotowej uchwały, ani co jego wydanie miałyby zmienić w jej sytuacji prawnej. Zważywszy na powyższe, Sąd Okręgowy uznał, iż w wymienionym zakresie powództwo nie nadawało się do uwzględnienia.

Jednocześnie, w ocenie Sądu pierwszej instancji, nawet gdyby powódka zdołała udowodnić posiadanie interesu prawnego w żądaniu ustalenia, to powództwo i tak podlegałoby oddaleniu. Za niesłuszne Sąd Okręgowy uznał twierdzenia powódki, jakoby zaskarżona uchwała, poprzez niesprecyzowanie, w jakich sprawach będzie stosowany tryb głosowania „jeden właściciel - jeden głos”, naruszać miała art. 23 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2020 r., poz. 532 – dalej jako: „u.w.l.”), który stanowi, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

W uzasadnieniu orzeczenia wyjaśniono, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej jest czynnością prawną, która dochodzi do skutku w wyniku składania zgodnych oświadczeń woli przez kolejnych członków wspólnoty i staje się faktem, gdy większość z nich odda swój głos za określonej treści uchwałą. Tymczasem, jak stwierdził Sąd Okręgowy, z protokołu zebrania sporządzonego na piśmie, zapisu audio przebiegu zebrania złożonego do akt w formie płyty CD oraz zeznań członka zarządu pozwanej wynika, że na zebraniu Wspólnoty z dnia 28 marca 2019 r. poddano pod głosowanie projekt uchwały o zmianie sposobu głosowania na tymże zebraniu nad uchwałami, które miały być na nim głosowane, w szczególności nad tymi, które zostały wyszczególnione w porządku zebrania, na głosowanie według zasady jeden właściciel, jeden głos. Sąd pierwszej instancji uznał, że sam fakt nie odzwierciedlenia zakresu, w jakim miał obowiązywać wskazany tryb głosowania,

w pisemnym dokumencie zawierającym treść uchwały nie zmieniał postaci rzeczy, bo była to tylko wada w udokumentowaniu treści rzeczywiście podjętej uchwały, a nie wada samej uchwały.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy stwierdził, że uchybienie polegające na podjęciu zaskarżonej uchwały mimo nie uwzględnienia jej w powiadomieniu o zebraniu właścicieli (art. 32 ust. 2 u.w.l.), nie miało na tyle poważnego charakteru, aby skutkowało nieważnością zaskarżonej uchwały. Wskazana okoliczność, jak zauważył Sąd pierwszej instancji, gdyby wykazała jej wpływ na podjęcie uchwały, mogłaby stanowić podstawę domagania się jej uchylenia, które to jednak roszczenie powódka utraciła, nie wnosząc w porę pozwu o uchylenie uchwały.

Zważywszy, że zaskarżona uchwała podjęta została na zebraniu ogółu właścicieli w dniu 28 marca 2019 r., nie zaś w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, Sąd pierwszej instancji przyjął na podstawie art. 25 ust. 1a u.w.l., że sześciotygodniowy termin na złożenie powództwa ewentualnego upłynął w dniu 9 maja 2019 r. Pozew został złożony 24 maja 2019 r., co determinowało orzeczenie o niewzględnieniu roszczenia ewentualnego, jako wygasłego w chwili zgłoszenia. Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, że na termin zaskarżenia uchwały podjętej na zebraniu ogółu właścicieli nie ma wpływu, że skarżący nie był obecny na zebraniu, nie wiedział o podjęciu uchwały, a uchwała nie była objęta porządkiem zebrania dołączonym do powiadomienia o jego terminie.

Powódka zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w całości, zarzucając mu nierozpoznanie istoty sprawy oraz naruszenie następujących przepisów:

1) art. 189 k.p.c. poprzez uznanie, że w niniejszej sprawie powódka nie wykazała istnienia po jej stronie interesu prawnego w uzyskaniu rozstrzygnięcia ustalającego nieważność zaskarżonej uchwały, co wskazuje, iż nie została rozpoznana istota sprawy, co w konsekwencji doprowadziło do bezzasadnego oddalenia powództwa, a miało to istotny wpływ na treść orzeczenia;

2) art. 25 u.w.l. poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, iż powódka nie dochowała przewidzianego w tym przepisie sześciotygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały i jej roszczenie wygasło, podczas gdy powódka w sposób należyty wykazała, iż dochowała przewidzianego prawem terminu i prawidłowo zaskarżyła uchwałę, co w konsekwencji doprowadziło do odmowy stronie powodowej prawa dochodzenia roszczenia o uchylenie zaskarżonej uchwały oraz do bezzasadnego oddalenia powództwa;

3) art. 23 u.w.l. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, iż zaskarżona uchwała jest uchwałą ważną, podczas gdy powódka wykazała, że zaskarżona uchwała została podjęta niezgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l., ma charakter blankietowy i ustanawia zasadę głosowania „jeden właściciel - jeden głos” nie w odniesieniu do konkretnej uchwały, tylko ogólnie, do niesprecyzowanych uchwał, co w konsekwencji doprowadziło do bezzasadnego oddalenia powództwa;

4) art. 32 u.w.l. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że zaskarżona uchwała jest uchwałą ważną, podczas gdy powódka wykazała, że zaskarżona uchwała została pojęta niezgodnie z art. 32 ust. 2 u.w.l., w porządku obrad nie zostało wskazane głosowanie nad zaskarżoną uchwałą, nie załączono projektu zaskarżonej uchwały do zawiadomienia, naruszony został interes prawny powódki, która nie mogła zapoznać się z treścią zaskarżonej uchwały, a zatem nie miała możliwości się do niej ustosunkować, co w konsekwencji doprowadziło do bezzasadnego oddalenia powództwa;

5) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego mającego wykazać zasadność roszczenia oraz interes prawny powódki, danie wiary zeznaniom powódki jedynie w części, przy jednoczesnym bezzasadnym daniu wiary zeznaniom strony pozwanej w całości, co doprowadziło do dokonania błędnych ustaleń faktycznych, w szczególności poprzez zastosowanie nielogicznego i przedwczesnego wnioskowania i uznania, że powódka nie posiada interesu prawnego w zaskarżeniu przedmiotowej uchwały, treść i sposób podjęcia uchwały odpowiada prawu, jak również, że powódka uchybiła terminowi na zaskarżenie uchwały, co miało istotny wpływ na treść orzeczenia;

6) art. 235² § 1 pkt 5 i 6 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku strony powodowej o zobowiązanie pozwanej Wspólnoty do przedstawienia pełnomocnictwa do głosowania w przypadkach, gdy głos był oddany przez upoważnionego pełnomocnika, z uwagi na bezzasadne uznanie przez Sąd, że ww. dowód zmierza jedynie do przedłużenia postępowania, a ponadto nie odpowiada wymogom art. 235¹ k.p.c., podczas gdy istniały uzasadnione wątpliwości co do podjęcia zaskarżonej uchwały przez osoby uprawnione, w tym przez pełnomocników należycie upoważnionych do głosowania, co doprowadziło do dokonania błędnych ustaleń faktycznych, w szczególności poprzez zastosowanie nielogicznego i przedwczesnego wnioskowania i uznania, że zaskarżona uchwała jest uchwałą ważną, co miało istotny wpływ na treść orzeczenia;

7) powyższe uchybienia – zdaniem skarżącej – doprowadziły do błędu w ustaleniach faktycznych, polegającego na nieuzasadnionym przyjęciu, że zaskarżona uchwała jest uchwałą ważną, podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy w sposób relewantny i adekwatny wskazuje na jej nieważność.

Na podstawie art. 380 k.p.c. powódka wniosła o rozpoznanie wydanego w niniejszej sprawie postanowienia z dnia 19 czerwca 2020 r. w przedmiocie pominięcia wniosku strony powodowej o zobowiązanie strony pozwanej do przedstawienia pełnomocnictw do głosowania w przypadkach, gdy głos był oddany przez upoważnionego pełnomocnika, poprzez jego zmianę i dopuszczenie tego wniosku dowodowego celem wykazania faktu, iż pełnomocnicy, głosujący nad zaskarżoną uchwałą, nie posiadali należytego umocowania do głosowania od osób uprawnionych.

Mając na uwadze powyższe, powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, wraz z pozostawieniem temuż sądowi orzeczenia o kosztach procesu, w tym kosztach zastępstwa procesowego w drugiej instancji, o zasądzenie których wniosła. W przypadku stwierdzenia braku podstaw do uchylenia zaskarżonego orzeczenia powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez stwierdzenie nieważności ewentualnie uchylenie uchwały właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) w W. w sprawie zmiany trybu głosowania z liczonego udziałami na tryb jeden właściciel jeden głos, a także zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Chybiony jest zarzut nierozpoznania istoty sprawy i powiązany z nim zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. Sąd Apelacyjny stoi na stanowisku, że nierozpoznanie istoty sprawy, które może skutkować na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. uchyleniem zaskarżonego wyroku przez sąd odwoławczy i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania, zachodzi wówczas, gdy sąd pierwszej instancji nie orzekł w ogóle merytorycznie o żądaniach stron, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego. Do nierozpoznania istoty sprawy dojdzie w szczególności w razie oddalenia powództwa z uwagi na przyjęcie przedawnienia roszczenia, prekluzji lub braku legitymacji procesowej strony, której oceny sąd drugiej instancji nie podziela (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999/1/22 i z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 357/00, LEX nr 55513). Taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie.

Sąd Apelacyjny akceptuje bowiem stanowisko Sądu Okręgowego, iż wbrew tezie skarżącej uchwała o zmianie trybu głosowania dotyczy jedynie głosowania nad uchwałami podjętymi na zebraniu w dniu 28 marca 2019 r., a zatem nie ma ona charakteru blankietowego, jak zarzuca to skarżąca. Istotnie nie wynika to wprost z jej treści, jednak uchwała ta podlega wykładni zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 65 § 1 k.c. W świetle tego przepisu oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W niniejszej sprawie zarówno jednoznaczne stanowisko pozwanej Wspólnoty, jak i treść protokołu z zebrania ogółu właścicieli lokali tworzących pozwaną Wspólnotę zwołanego na dzień 28 marca 2019 r. oraz treść zawiadomienia o uchwałach podjętych na zebraniu w dniu 28 marca 2019 r., potwierdzają wniosek Sądu Okręgowego, że uchwała o zmianie trybu głosowania dotyczyła wyłącznie uchwał podejmowanych na tym zebraniu. W wymienionym zawiadomieniu figuruje jako pierwsza i nie jest opatrzona numerem w przeciwieństwie do następujących po niej uchwał regulujących poszczególne objęte nimi kwestie. Powódka nie była obecna na zebraniu, nagranie przez nią przedstawione jest słabej jakości, zostało nadto wykonane bez zgody i wiedzy osób nagrywanych przez niezidentyfikowanego autora, niemniej nie można z jego treści wywieść

odmiennego wniosku, jakoby przedmiotowa uchwała miała mieć zastosowanie także do uchwał podejmowanych w przyszłości. W konsekwencji niedostatki w precyzyjnym określeniu jej zakresu nie mogą w niniejszej sprawie posłużyć do sformułowania wniosku o jej sprzeczności z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali (dalej: u.w.l.).

Wobec powyższego za słuszne uznać trzeba stanowisko Sądu Okręgowego, że powódka przy opisanym wyżej zakresie uchwały o zmianie trybu głosowania nie wykazała swojego interesu prawnego w jej zaskarżeniu, wymaganego przez art. 189 k.p.c. Podkreślenia wymaga, że nie podjęła ona próby zaskarżenia uchwał głosowanych w systemie eden właściciel – jeden głos, nie formułowała wobec nich żadnych zarzutów, a tylko wówczas można byłoby rozważać przesłankę naruszenia bądź zagrożenia sfery prawnej skarżącej, która jest warunkiem sine qua non istnienia interesu prawnego. Apelująca w tej kwestii powoływała się jedynie na zagrożenie związane z blankietowym charakterem uchwały. Skoro zaś ten argument nie jest trafny, dojść należało do konkluzji wywiedzionej przez Sąd pierwszej instancji, że powódka nie ma interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. Nie powstała bowiem – wbrew twierdzeniu apelującej – niepewność co do stanu prawnego.

Tym samym oddalenie powództwa o ustalenie nieważności przedmiotowej uchwały było prawidłowe, a nadto nie jest trafny zarzut naruszenia art. 25 u.w.l. poprzez przyjęcie, że jest ona ważna i nie ma charakteru blankietowego.

Chybione są zarzuty naruszenia przepisów ustawy o własności lokali. Przede wszystkim słusznie Sąd pierwszej instancji przyjął, że powództwo o uchylenie uchwały zostało wniesione po upływie terminu wskazanego w art. 25 u.w.l. Sama skarżąca nie kwestionuje, że nastąpiło to po upływie sześciu tygodni od dnia, w którym odbyło się zebranie członków pozwanej Wspólnoty, na którym uchwała została podjęta. Data, w której apelująca zapoznała się z zawiadomieniem o treści uchwał, jest w tym wypadku irrelevantna prawnie. Żadna norma prawna nie wydłuża terminu do zaskarżenia uchwały podjętej na zebraniu ogółu właścicieli lokali o czas, po którym dowiedział się o niej nieobecny na zebraniu właściciel lokalu. Brak jest też podstaw prawnych do przyjęcia, że kwestionowana uchwała winna być podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów z tej tylko przyczyny, że nie była objęta porządkiem obrad przedstawionym członkom Wspólnoty w zawiadomieniu o zebraniu. W tym stanie rzeczy termin do zaskarżenia uchwały upłynął z dniem 11 maja 2020 r. i wówczas takie uprawnienie wygasło. Powództwo zaś zostało wniesione w dniu 24 maja 2020 r., przy czym z uwagi na zapoznanie się przez powódkę z zawiadomieniem o podjętych uchwałach w dniu 12 kwietnia 2020 r. miała ona realną możliwość dochowania terminu zawitego określonego w art. 25 u.w.l.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego można bowiem uznać za utrwalone stanowisko opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych związanych ze zwoływaniem zebrań wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z tym poglądem, uchybienia formalne, jakich dopuszczono się przed zebraniem, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na nim uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść tych uchwał. Wskazuje się, że bardziej rygorystyczna interpretacja przepisów regulujących działanie wspólnot mogłaby doprowadzić do utrudnień, a nawet do niemożności ich funkcjonowania. Podkreśla się przy tym, że to ustawodawca odnosi naruszenie prawa do samej uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40 i z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132). W drugim z tych orzeczeń Sąd Najwyższy stwierdził wprost, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. W uzasadnieniu do tego wyroku Sąd Najwyższy zdecydowanie podkreślił, że przy badaniu uchwał zaskarżonych na podstawie art. 25 u.w.l. istotne jest badanie celu, którego realizacji służy zaskarżona uchwała (tak też: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06, M.Prawn. 2007/4/173 LEX nr 271507). Podobny wniosek płynie z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2011 r., IV CSK 664/10 (LEX nr 1129164), w którym stwierdza się, że nieuzasadnione jest wyprowadzanie z naruszenia art. 32 u.w.l. bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały, gdyż ustawodawca w art. 25 ust. 2 u.w.l. odniósł naruszenie prawa do treści uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie. Tylko więc wykazanie, że nieobecność właściciela lokalu mogła mieć wpływ na treść uchwały, może skutkować jej uchyleniem na podstawie art. 25 u.w.l. Chociaż więc zarzut naruszenia prawa procesowego jest też uwzględniany przez sąd, jednak obowiązek udowodnienia, że dane naruszenie miało wpływ na treść podjętej uchwały, będzie obciążał stronę powodową. Powinna ona wykazać związek przyczynowy między uchybieniem proceduralnym a jego wpływem na treść uchwały.

Przylączając się do tego stanowiska, dodać należy, że decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Konsekwentnie więc trzeba przyjąć, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je. Jak bowiem wyżej wskazano, ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. 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.

W tym stanie rzeczy zarzut naruszenia art. 32 u.w.l. jest bezzasadny. Członkowie Wspólnoty byli uprawnieni do podjęcia uchwały nieprzewidzianej porządkiem obrad. Właściciel lokalu zawiadomiony o zebraniu musi liczyć się z tym, że jego przebieg może odbiegać od zaproponowanego w przedstawionym porządku obrad, a więc także, że powstanie potrzeba głosowania w kwestiach innych niż tamże wymienione. W przeciwnym wypadku istniałoby poważne zagrożenie dla bieżącego funkcjonowania Wspólnoty, gdyby była zmuszona do przerywania zebrania, nie mogąc podjąć uchwały niewymienionej w porządku obrad mimo powstania takiej potrzeby. Nadto kwestia porządku obrad nie dotyczy samego procesu głosowania, więc nie ma znaczenia dla podjęcia bądź nie uchwały.

Wreszcie udział skarżącej – 0,0096 przy głosach za uchwałą – 56,28 % udziałów nie wpłynąłby na wynik głosowania, zatem nawet ewentualne uchybienie formalne dotyczące uczestnictwa powódki w procesie głosowania nie wpłynęłoby na jego wynik. Podobnie należy ocenić zarzut skarżącej, iż żądanie zmiany trybu głosowania zostało zgłoszone przez osobę niemającą 1/5 udziałów – było to zdarzenie sprzed samego aktu głosowania. Co więcej z analizy nagrania przebiegu rozprawy wynika, że wniosek został zaakceptowany przed podjęciem uchwały przez innych członków wspólnoty.

Podkreślić przy tym trzeba, że wbrew tezie skarżącej brak jest dowodów, iż głosowanie nad przedmiotową uchwałą nie odbyło się udziałami – przeciwnie: potwierdza to złożone przez nią nagranie przebiegu zebrania. Rację ma przy tym Sąd Okręgowy, wskazując, że gdyby okazało się, iż osoby głosujące nie miały pełnomocnictw do głosowania w imieniu właścicieli, uchwała mogłaby w wypadku braku wymaganej większości zostać uznana za nieistniejącą, nie zaś nieważną, nie podlegałaby też jako nieistniejąca uchyleniu. Powódka nie sformułowała zaś żądania ustalenia nieistnienia uchwały, a sąd zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c. nie może wyrokować ponad żądanie. Analogicznie należy ocenić skutek ewentualnego braku pełnomocnictw współwłaścicieli lokali do głosowania w imieniu także pozostałych właścicieli tych lokali. Nadto brak sprzeciwu właścicieli, których głosy zaliczono jako oddane za uchwałą, przemawia przeciwko tezie powódki, jakoby głosowały osoby nieumocowane.

Wobec powyższego słusznie Sąd pierwszej instancji nie prowadził postępowania dowodowego zmierzającego do badania istnienia pełnomocnictw, ponieważ przy braku stosownego żądania skutkowałoby to jedynie przedłużeniem postępowania. Tym samym zarzut naruszenia art. 235² § 1 pkt 5 i 6 k.p.c. jest nietrafny.

Sąd Apelacyjny nie podziela zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Termin do zaskarżenia przedmiotowej uchwały nie wymaga dowodzenia w drodze przesłuchania powódki, ponieważ jest to kategoria arytmetyczna. Interes prawny powódki w zaskarżeniu uchwały nie został przez nią sformułowany poza twierdzeniem o blankietowości uchwały, którego Sąd Apelacyjny nie podziela. W zeznaniach powódki nie sposób odnaleźć innego uzasadnienia dla owego interesu prawnego. Powódka nie mogła mieć też wiedzy o sposobie podjęcia uchwały, skoro nie była obecna przy akcji głosowania. Wobec powyższego ocena jej zeznań dokonana przez Sąd Okręgowy jest logiczna i zgodna z doświadczeniem życiowym.

Z tych względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na mocy art. 385 k.p.c. oraz art. 98 § 1 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. a contrario. Wniosek pozwanej o zasądzenie od powódki kosztów postępowania apelacyjnego został oddalony, ponieważ strona pozwana nie wykazała poniesienia takowych.

O sprostowaniu oczywistej niedokładności w oznaczeniu przedmiotu sprawy rozstrzygnięto w trybie art. 350 § 1 i 3 k.p.c.

Agnieszka Wachowicz-Mazur Dorota Markiewicz Marzanna Góral