

Sygn. akt V ACa 279/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Bogdan Świerczakowski

Sędziowie: SA Ewa Klimowicz –Przygódzka (spr.)

SO (del) Elżbieta Wiatrzyk- Wojciechowska

po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2020 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa(...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 3 grudnia 2018 r., sygn. akt II C 613/18:

I oddala apelację,

II zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...)w W. na rzecz powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w K. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

E. Klimowicz-Przygódzka B. Świerczakowski E. Wiatrzyk-Wojciechowska

V ACa 279/19 UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w K. skierowane przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. i uchylił uchwałę nr (...)z dnia 23 III 2018 r. pozwanej, w sprawie przyjęcia planu gospodarczego kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, opłat na fundusz na remonty oraz stawek za miejsca postojowe w 2018 r. w części tj. w zakresie miesięcznych opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej dla lokali usługowych (...), a ponadto zasądził od pozwanej na rzecz powódki zwrot kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie powyższe wynikało z następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

Powodowa spółka jest właścicielem lokali użytkowych nr (...) w budynku przy ul. (...) w W., w których prowadzi działalność gospodarczą związaną z produkcją filmów, nagrań wideo i programów telewizyjnych. Organizuje castingi do różnych produkcji filmowych, w związku z czym do w/w lokali przychodzą kilku, czasem kilkudziesięcioosobowe grupy osób umawiane na konkretne godziny. W lokalach należących do spółki jest urządzona poczekalnię o pow. ok. 60 m⁽²⁾.

Budynek przy ul. (...) w W. posiada 65 apartamentów . Znajdują się w nim trzy lokale usługowe, w tym dwa należące do powódki. W niektórych lokalach mieszkalnych również jest prowadzona działalność gospodarcza (biuro turystyczne, biuro prawne, firma organizująca wesela).

W dniu 25 kwietnia 2018 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła w trybie mieszanym tj. częściowo na zebraniu częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów , uchwałę nr (...)z 23 marca 2018 r. w sprawie przyjęcia planu gospodarczego kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej, opłat na fundusz na remontowy oraz stawek za miejsca postojowe w 2018r.. Ustalono w niej miesięczne opłaty na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej dla lokali mieszkalnych w wysokości 8,67zł/m⁽²⁾ powierzchni użytkowej miesięcznie, a dla lokali usługowych(...) w wysokości 26,01 zł/m⁽²⁾powierzchni użytkowej miesięcznie.

Za podjęciem uchwały głosowali członkowie posiadający 61,91% udziałów, przeciwko – 8,97% udziałów, od głosu wstrzymało się – 2,34 % udziałów. Uchwała nie zawierała uzasadnienia.

Do tej pory powodowa spółka tytułem opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej uiszczala kwotę 9,56 zł/m² powierzchni użytkowej miesięcznie .

27 kwietnia 2018 r. J. O. napisała e-mail zawiadamiający o podjętych uchwałach Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Do zawiadomienia złożonego do akt sprawy nie została załączona lista adresów, na które wiadomość ta została wysłana.

G. P. złożyła oświadczenie, iż preferowaną przez powodową spółkę formą kontaktu z administracją jest e-mail . Do chwili podjęcia uchwały powódka kontaktowała się z członkami zarządu pozwanej Wspólnoty i zarządcą nieruchomości używając poczty elektronicznej.

W dniu 11 czerwca 2018 r. powodowa spółka otrzymała fakturę, w której naliczono opłaty z uwzględnieniem podwyżki wprowadzonej zaskarżoną uchwałą. W związku z powyższym pismem z 13 czerwca 2018 r. zwróciła się do pozwanej o dokonanie pisemnego zawiadomienia o podjęciu uchwały. Uzyskała jednak odpowiedź odmowną.

Miesięczny koszt utrzymania czystości w budynku przy ul. (...) wynosi 2 892 zł brutto, konserwacji nieruchomości wspólnej – 2 484 zł brutto, ochrony nieruchomości 12 506,40 zł brutto.

Mieszkańcy budynku składali skargi do zarządu Wspólnoty na uciążliwość związane z działalnością powódki .

Jako podstawę powyższych ustaleń faktycznych sąd I instancji wskazał złożone do akt dokumenty oraz złożone w imieniu strony powodowej zeznania M. W. i I. G. , z tym, iż zaznaczył, że nie dał wiary zeznaniom M. W. w zakresie dotyczącym ilości lokali użytkowych znajdujących się w budynku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej oraz w zakresie wielkości grup przychodzących na castingi. Zeznania te były bowiem sprzeczne z zeznaniami I. G., która wskazała, że są trzy lokale użytkowe w budynku, a pozostałe lokale to lokale mieszkalne, w których prowadzona jest działalność gospodarcza. Ponadto, przyznała, że zdarzają się sytuacje, kiedy na casting przychodzi ok. 40 osób jednocześnie.

Mając powyższe ustalenia na uwadze Sąd Okręgowy uznał wytoczone w niniejszej sprawie powództwo za zasadne na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali.

W pierwszej kolejności ustalił, że zostało ono wniesione jeszcze przed rozpoczęciem biegu terminu o jakim mowa w ust 1 a w/w artykułu, gdyż zaskarżona uchwała nigdy nie została doręczona stronie powodowej.

W szczególności pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nie wykazała, aby poinformowała powódkę o podjęciu zaskarżonej uchwały tak jak twierdziła, drogą mailową. Do akt sprawy został bowiem dołączony wydruk z zawiadomieniem o podjętych uchwałach, jednak brak było adresów e-mailowych, na które to zawiadomienie zostało wysłane.

Pozwana nie wykazała również, że G. P., która podpisała deklarację o preferowanej przez spółkę formie kontaktu tj. mailem, była upoważniona do złożenia takiego oświadczenia za powódkę.

Ponadto art. 23 ust. 3 u.w.l. określa formę powiadomienia właścicieli lokalu o podjęciu uchwały z udziałem głosów zebranych indywidualnie, stąd za niedopuszczalne uznać należy informowanie członków wspólnoty o podjęciu uchwały inną drogą niż tradycyjną formą pisemną. Tej regulacji ustawowej nie może zmienić fakt, że powódka jako preferowaną formę korespondencji z administracją wskazała korespondencję mailową, zwłaszcza że powódka nie zastrzegła, że korespondencja mailowa ma być jedynym sposobem kontaktu ze Wspólnotą.

Skoro o treści uchwały nr (...)powódka nie została zawiadomiona na piśmie, to nie rozpoczął biegu 6 tygodniowy termin do jej zaskarżenia, a tym samym spółka zachowała termin do wniesienia powództwa w sprawie o uchylenie uchwały.

Spełnione zdaniem sądu I instancji zostały także przesłanki takiego uchylenia wskazane w art. 25 u.o.w.l..

Jak wynika z art. 12 ust 2 i 3 u.w.l. podejmując zaskarżoną uchwałę pozwana Wspólnota Mieszkaniowa uprawniona była do zróżnicowania stawek zaliczek pobieranych na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, co jednak nie oznaczało dowolności w tym względzie. Możliwość taka uzależniona jest bowiem od wykazania przesłanek uzasadniających zwiększenie obciążeń, wynikających ze sposobu użytkowania i korzystania z lokalu o charakterze użytkowym. Sam fakt posiadania takiego lokalu nie stanowi przesłanki uzasadniającej zwiększenie wysokości zaliczek.

W związku z powyższym podjęcie uchwały, o której stanowi art. 12 ust. 3 u.o.w.l., winno być poprzedzone stosowną analizą, z której wynikałoby, że dodatkowe obciążenie właścicieli lokali użytkowych uzasadnione jest sposobem korzystania z tych lokali. Zwiększenie stawki opłaty z tytułu kosztów zarządu musi być poza tym proporcjonalne do wyższych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

Pozwana w niniejszej sprawie w żadnej zaś mierze nie udowodniła, aby sposób korzystania przez powódkę z jej lokali prowadził do powstania konkretnych, udokumentowanych wydatków. To ją bowiem zgodnie z art. 6 k.c., obciążał obowiązek wykazania, że zachodzą okoliczności, uzasadniające zróżnicowanie wysokości zaliczek według kategorii lokali.

Pozwana nie wykazała aby taką kalkulację kiedykolwiek przeprowadziła. Ogólnie jedynie podnosiła, że miesięczne koszty utrzymania czystości, konserwacji części wspólnej nieruchomości i ochrony budynku wynoszą łącznie 17 882,40 zł, przedkładając faktury. Nie znając ile wynosiła kwota tych kosztów przed rozpoczęciem przy ul. (...) działalności gospodarczej przez powódkę, nie sposób było określić czy i o jaką kwotę wzrosły koszty eksploatacji części wspólnej nieruchomości. Nie wykazane zostało także w jakim zakresie koszty powyższe powinny obciążać powodową spółkę.

Z zestawienia przedstawionego przez pozwaną wynika wręcz rażąca dysproporcja pomiędzy ewentualnymi kosztami generowanymi przez powódkę a podwyżką stawek czynszowych. Pozwana wskazała bowiem, że miesięczne koszty utrzymania czystości, konserwacji części wspólnej nieruchomości i ochrony budynku wynoszą łącznie 17 882,40 zł. Powódka, posiadająca dwa lokale użytkowe w 65 – lokalowym budynku Wspólnoty, tytułem eksploatacji lokali (nie licząc funduszu remontowego) ma pokrywać aż ok. 30 % tych kosztów (5 266,76 zł).

Zdaniem sądu I instancji strona pozwana nie wykazała, że koszty utrzymania nieruchomości wspólnej faktycznie wzrosły w wyniku prowadzenia działalności castingowej przez powódkę, jak również nie wykazała o jaką ewentualnie wartość wzrosły. Nie udowodniła, że wszelkie usterki drzwi, zawiasów, furtki i domofonu są związane bezpośrednio z działalnością prowadzoną przez powódkę. Z urządzeń tych korzystają bowiem wszyscy mieszkańcy budynku i ich goście.

Sąd Okręgowy powołując się na doświadczenie życiowe wywodził, że nie każdy koszt związany z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, zależy od sposobu korzystania z lokali stanowiących odrębne własności. Przykładem takim

są koszty ubezpieczenia, konserwacji dachu, przeglądów technicznych, wynagrodzenia zarządcy, wynagrodzenia ochrony, podatków. Nawet jeśli przyjąć, że większa liczba osób przychodzi na castingi i korzysta z lokali powódki niż z pozostałych lokali, to sam ten fakt nie dowodzi jeszcze tego, że powoduje to realny wzrost kosztów utrzymania części nieruchomości wspólnej. W szczególności pozwana nie wykazała, że budynek został objęty ochroną w związku z działalnością castingową powódki.

Sąd Okręgowy zwrócił również uwagę, iż pomimo tego, że również inne lokale w budynku są wykorzystywane na prowadzenie działalności gospodarczej (biuro turystyczne, biuro prawne, firma organizująca wesela), która skupia się na obsłudze dużej liczby klientów, to zaskarżona uchwała podwyższyła zaliczki jedynie za lokale będące własnością powódki i jeden inny lokal.

Reasumując swoje rozważania sąd I instancji przyjął, że podwyższenie opłat w stosunku do powódki dokonane zostało przez pozwaną w sposób zupełnie dowolny. Podjęta w tym przedmiocie uchwała rażąco narusza interes powodowej spółki, która bez żadnych podstaw zmuszona jest ponosić koszty nieruchomości wspólnej w niemal trzykrotnie wyższej kwocie niż dotychczas i jako taka jest sprzeczna z art. 12 ust. 3 tej u.o.w.l. Zwiększenie obciążenia właścicieli lokali użytkowych może mieć miejsce jedynie, gdy sposób korzystania z lokalu użytkowego faktycznie wpływa na zwiększenie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej a także musi być proporcjonalne do zwiększenia tych kosztów. Zastosowanie wyjątku od reguły określonej w art. 12 ust. 2 ustawy o w.l. winno być więc proporcjonalne do generowanych przez lokal wyższych kosztów oraz pozostawać w bezpośrednim związku z wpływem używania lokalu na wzrost kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i nie może być nadmierne. Tych okoliczności Wspólnota Mieszkaniowa zaś nie wykazała.

Jako podstawa rozstrzygnięcia o kosztach procesu wskazany został art. 98 § 1 k.p.c. oraz § 8 ust. 1 pkt 1 w związku z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 X 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Wyrok powyższy zaskarżyła apelacją strona pozwana. Podniosła w niej następujące zarzuty:

- naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez pominięcie okoliczności przyznanej przez M. W., że powódka wyraziła zgodę aby komunikacja z pozwaną odbywała się drogą mailową, szczególnie w sprawach dotyczących zebrań wspólnoty,
- naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez uznane za nieudowodnione aby deklaracja dotycząca preferowanej formy kontaktu wywierała skutki prawne z uwagi na brak wykazania aby I. G. działała z upoważnienia spółki, pomimo przyznania tego faktu przez M. W.,
- naruszenia art. 231 k.p.c. poprzez uznanie za nieudowodnione aby powódka została skutecznie zawiadomiona o treści podjętej uchwały w dniu 27 kwietnia 2018 r. pomimo ustalenia, że powódka utrzymywała bieżące kontakty z członkami zarządu pozwanej oraz zarządcą nieruchomości za pośrednictwem poczty elektronicznej,
- błędnych ustaleń faktycznych, że powódka nie została skutecznie zawiadomiona o treści zaskarżonej uchwały,
- naruszenia art. 23 ust 3 u.w.l. poprzez uznanie za niedopuszczalne i bezskuteczne informowanie członków wspólnoty o treści podjętej uchwały inną drogą niż tradycyjną drogą pisemną,
- naruszenia art. 61 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie.

Tym samym apelująca wnosiła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelację strony pozwanej pomimo zasadności niektórych podniesionych w niej zarzutów nie zasługiwała jednak na uwzględnienie.

Podzielić należało stanowisko apelującej dotyczące naruszenia przez sąd I instancji art. 231 k.p.c., co skutkowało poczynieniem błędnych ustaleń faktycznych, iż powodowa spółka nie otrzymała drogą elektroniczną informacji o podjęciu i treści zaskarżonej uchwały.

Ustalenie powyższe sąd I instancji oparł tylko i wyłącznie na tym, że korespondencja mailowa z dnia 27 IV 2018 r. nie wskazywała adresów e-mailowych, na które została przesłana.

Zważyć jednak należy, iż sama strona powodowa nigdy nie twierdziła, że takiej korespondencji nie otrzymała.

Uzasadnienie pozwu w zakresie dotyczącym dochowania terminu do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, wynikającego z art. 25 ust 1a ustawy o własności lokali, oparte zostało na twierdzeniu, że powódka nigdy nie została powiadomiona na piśmie o podjęciu uchwały podwyższającej wysokość opłat miesięcznych na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnej, a nie, że w ogóle informacji takiej nie uzyskała. Po złożeniu do akt przez stronę pozwaną zawiadomienia o podjętych uchwałach z dnia 27 IV 2018 r. (k 52), powódka w dalszym ciągu nie zaprzeczała, że korespondencję powyższą otrzymała. Przeciwnie, treść pisma procesowego z dnia 20 IX 2018 r. prowadzi wręcz do wniosku, że fakt ten został przez stronę powodową przyznany. W piśmie tym bowiem zakwestionowano jedynie skuteczność takiego doręczenia, a nadto podniesiono, że „ samo przesłanie uchwał do podmiotu gospodarczego w godzinach popołudniowych , a zatem poza godzinami pracy , w ostatnim dniu przed weekendem majowym trudno uznać za działanie z należytą starannością” (k 87).

Przesłuchani w charakterze strony przedstawiciele powodowej spółki twierdzili, że o treści zaskarżonej uchwały dowiedzieli się w czerwcu 2018 r. od księgowej, kiedy przyszła faktura wystawiona przez pozwaną na kwotę wynikającą z przyjętych uchwał stówek opłat. Tym niemniej jednak w sposób niejednoznaczny wypowiadali się na temat otrzymania informacji o podjętej uchwale drogą mailową. M. W. zeznał bowiem, że nie pamięta czy taka sytuacja miała miejsce, „ pewnie bym zareagował , nie pamiętam” (19 min. nagrania z rozprawy z 3 XII 2018 r.). Ponadto reprezentant powodowej spółki potwierdził, że jej komunikacja z pozwaną wspólnotą odbywała się drogą mailową, że również na maila przychodziły powiadomienia o zwołaniu zebrania właścicieli lokali, które jak stanowi art. 32 ust 1 ustawy o własności lokali także powinny były przybrać formę pisemną. M. W. nie zaprzeczał ponadto, a nawet przypuszczał, że spółka otrzymywała wiadomość o uchwałach podejmowanych przez wspólnotę mieszkaniową drogą mailową (18 min nagrania).

W świetle powyższych dowodów jak i stanowiska reprezentowanego w procesie przez powódkę można było wyprowadzić domniemanie faktyczne, że także zaskarżona uchwała została spółce przekazana drogą mailową.

Potwierdzeniem prawidłowości takiego wniosku jest dołączony do apelacji dowód w postaci wydruku korespondencji mailowej z dnia 27 IV 2018 r. z częścią obejmującą także jej adresatów, w tym uprawnionego do reprezentacji powodowej spółki (...). Zawiadomienie o podjęciu zaskarżonej uchwały, wraz z dołączoną do niego jej treścią, zostało przesłane na adres mailowy M. W. podany przez niego w trakcie przesłuchania w charakterze strony (18/19 min nagrania rozprawy z 3 XII 2018 r.).

Ponieważ jak już podniesione zostało , strona powodowa przed sądem I instancji nigdy wyraźnie i jednoznacznie nie zaprzeczyła , że powyższą korespondencję mailową otrzymała, to tym samym na tym etapie postępowania sądowego nie istniała potrzeba uzupełnienia powyższego dowodu o część obejmującą adresy mailowe . Potrzeba taka niewątpliwie powstała zaś po wydaniu zaskarżonego wyroku, wobec nieprawidłowo poczynionych przez Sąd Okręgowy w tym zakresie ustaleń faktycznych. Ponadto apelująca uprawdopodobniła, że tego uzupełniającego dowodu nie mogła przedstawić wcześniej wobec utrudnionego kontaktu z byłą pracownicą byłego administratora budynku, która w dniu 27 IV 2018 r. zawiadomienie o podjęciu zaskarżonej uchwały wysłała członkom wspólnoty mieszkaniowej, w tym powódce. Nie istniała tym samym określona w art. 381 k.p.c. podstawa do pominięcia zgłoszonego w apelacji wniosku dowodowego.

Sam fakt doręczenia powódce w dniu 27 IV 2018 r. drogą elektroniczną zawiadomienia o podjęciu zaskarżonej uchwały wraz z dołączoną do maila jej treścią nie był jednak jeszcze równoznaczny z tym, że doręczenie to było skuteczne.

W odróżnieniu od sytuacji opisanej w przywoływanym w apelacji wyroku niniejszego sądu z dnia 8 VIII 2017 r. wydanym w sprawie VI ACa 687/17 nie sposób było przyjąć, iż powodowa spółka zrezygnowała z doręczenia jej w formie pisemnej informacji na temat podjętych uchwał wspólnoty mieszkaniowej lub inaczej, że zwolniła pozwaną wspólnotę z ciężącego na niej z mocy art. 23 ust 3 u.w.l. obowiązku pisemnego powiadomienia o treści podjętej w trybie mieszanym uchwały. Oświadczenie właściciela lokalu z dnia 9 VIII 2017 r. , na które pozwana powoływała się , nie dawało podstaw do wyciągnięcia takiego wniosku.

Po pierwsze nie było to oświadczenie właściciela lokalu , tylko pracownika powodowej spółki (...), której umocowania do działania w imieniu powodowej spółki w powyższym zakresie pozwana w dalszym ciągu nie wykazała.

Po drugie w oświadczeniu tym mowa jest o „preferowanej formie korespondencji z administracją”, a zatem nie formie wyłączonej.

Po trzecie pozostała część oświadczenia z dnia 8 VIII 2017 r. dotyczy spraw związanych ze zwykłym zarządzaniem nieruchomością tj. deklaracji co do „liczby opróżnień objętości odpadów w miesiącu , zobowiązania do zbierania odpadów w sposób selektywny i wyrzucania ich do odpowiednich pojemników”.

Wszystko to prowadzi do wniosku, że preferowana forma korespondencji z administracją dotyczyła jedynie spraw bieżących związanych z zarządzaniem nieruchomością, a złożone w tym zakresie oświadczenie przez osobę nie uprawnioną do reprezentowania właściciela lokalu w żaden sposób nie stanowiło zgody powódki na zwolnienie pozwanej z obowiązku wynikającego z postanowień art. 23 ust 3 ustawy o własności lokali tj. poinformowania właściciela lokalu o podjętych w drodze indywidualnego zbierania głosów czy w trybie mieszanym uchwałach na piśmie. Za daleko idącym byłby również wniosek, że powódka zgodę taką wyraziła w sposób dorozumiany , skoro kontaktowała się z pozwaną drogą mailową również w innych, doniosłych sprawach. Wobec jednoznacznie wskazanego w ustawie obowiązku poinformowania właściciela lokalu o treści podjętej uchwały na piśmie , rezygnacja uprawnionego z otrzymania w tej formie powyższej informacji także powinna być bowiem wyrażona w sposób wyraźny i jednoznaczny, nie można jej domniemywać.

W świetle powyższego istota sporu powstałego w niniejszej sprawie sprowadzała się do odpowiedzi na pytanie, czy poinformowanie powodowej spółki o podjęciu zaskarżonej uchwały i jej treści drogą elektroniczną, pomimo, iż z art. 23 ust 3 u.w.l. wynika, że zawiadomienie takie powinno nastąpić na piśmie, było skuteczne, a tym samym czy z dniem tym rozpoczął swój bieg 6 tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały do sądu, wynikający z art. 25 § 1a w/w.

Zważyć należy, że z art. 23 ust 3 u.w.l. ani z żadnego innego przepisu tej ustawy nie wynika rodzaj sankcji jaki należy zastosować w przypadku nie dochowania formy pisemnej powiadomienia właściciela lokalu o podjęciu uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów czy też w trybie mieszanym. Nie ulega również wątpliwości, że forma elektroniczna nie jest formą powiadomienia na piśmie.

Apelująca powołując się na wykładnię celowościową art. 23 ust 3 u.w.l. podnosiła, że zastrzeżenie formy pisemnej powiadomienia ma umożliwić właścicielowi lokalu zapoznanie się z treścią uchwały i tym samym stworzyć warunki do realizacji uprawnienia do jej zaskarżenia do sądu. Zatem samo niezachowanie formy pisemnej nie powoduje braku realizacji obowiązku w zakresie powiadomienia, jeżeli zostało dokonane w taki sposób, że właściciel lokalu mógł zapoznać się z treścią uchwały , także w formie elektronicznej.

Przyjęcie powyższej wykładni byłoby jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego równoznaczne z uznaniem braku racjonalności działania ustawodawcy i niepotrzebnym zastrzeżeniu przez niego formy pisemnej powiadomienia, skoro wystarczającym mogłoby być jakiegokolwiek powiadomienie umożliwiający właścicielowi lokalu zapoznanie się z treścią

podjętej uchwały. Wystarczyłoby zatem nałożenie w art. 23 ust 3 u.w.l. na zarząd wspólnoty obowiązku powiadomienia jej członków o podjętej uchwale .

Zwrócenia również uwagi wymaga, że bieg terminu do zaskarżenia uchwały , określony w art. 25 ust 1a bierze swój początek w przypadku uchwał podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów jak i mieszanym , nie od momentu, kiedy właściciel lokalu zaznajomił się z jej treścią , tylko od momentu powiadomienia go o treści uchwały. Innymi słowy nie chodzi o datę powzięcia przez właściciela lokalu wiedzy o treści uchwały , lecz o datę zawiadomienia go o jej treści.

Sąd Apelacyjny nie podziela zatem zarzutu apelacji dotyczącego naruszenia art. 23 ust 3 u.w.l. oraz art. 61 § 2 k.c., ponieważ jego uwzględnienie niweczyłoby sens postanowień pierwszego przywołanego przepisu, pozwalając zarządowi wspólnoty mieszkaniowej na powiadomienie członka wspólnoty w dowolnej formie o treści podjętej uchwały, byleby miał on możliwość zapoznania się z nią. Zwrócić należy również uwagę na orzecznictwo sądów powszechnych oraz stanowisko doktryny , dotyczące realizacji obowiązku wynikającego z art. 23 ust 3 u.w.l. , które idą w kierunku dopuszczalności dowolnego sposobu powiadamiania właściciela lokali o treści podjętej uchwały , nawet np. poprzez ogłoszenia umieszczone na tablicy ogłoszeń przeznaczonej dla nieruchomości wspólnej (wyrok SA w Warszawie z 13 IX 2013 r. I ACa 489/13, SA w Szczecinie z 19 V 2018 I ACa 133/2018, Komentarz do ustawy o własności lokali pod red. K .Osajdy, T 34 do art. 25,) ale nie dowolnej formy powiadomienia, która jak wynika wprost z ustawy o własności lokali powinna pozostać pisemna.

Skutkiem niedochowania tej formy jest zaś bezskuteczność dokonanego powiadomienia o treści podjętej uchwały, a tym samym brak rozpoczęcia biegu terminu określonego w art. 25 ust 1 a do jej zaskarżenia.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację strony pozwanej i z mocy art. 98 § 1 k.p.c. obciążył ją obowiązkiem zwrotu na rzecz powódki kosztów powstępowania odwoławczego.

E. Klimowicz-Przygódzka B. Świerczakowski E. Wiatrzyk-Wojciechowska