

Sygn. akt I ACa 1130/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSA Wiesława Kaźmierska                               |
| Sędziowie:      | SA Danuta Jezierska<br>SO del. Tomasz Sobieraj (spr.) |
| Protokolant:    | sekr.sądowy Magdalena Stachera                        |

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. B., W. S. i J. K.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w G.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim

z dnia 20 października 2015 roku, sygn. akt I C 75/15

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów M. B., W. S. i J. K. kwotę 322,22 (trzysta dwadzieścia dwa złote i dwadzieścia dwa grosze) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Danuta Jezierska Wiesława Kaźmierska Tomasz Sobieraj

Sygn. akt I ACa 1130/15

## UZASADNIENIE

**Wyrokiem z dnia 20 października 2015 roku Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim:**

- w punkcie I uchylił uchwałę nr 2 z dnia 28 listopada 2014 roku Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.;

- w punkcie II zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w G. solidarnie na rzecz powodów M. B., J. K. i W. S. kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 197,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

### **Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:**

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w G. składa się ze 120 lokali mieszkalnych, które mają identyczną powierzchnię. Każdemu właścicielowi lokalu przysługuje zatem udział wynoszący 1/120 część we własności części wspólnych budynku. Wspólnotę Mieszkaniową reprezentuje Zarząd, w którego skład wchodzi na podstawie uchwały nr 5 z dnia 4 marca 2014 roku L. S. i E. C.. Administratorem nieruchomości jest licencjonowany Zarządca A. K..

Wspólnota Mieszkaniowa w planie gospodarczym na 2014 rok, przyjętym uchwałą nr 6 z dnia 4 marca 2014 roku zatwierdziła rzeczowy plan wydatków z funduszu remontowego, wskazując na trzy inwestycje brane pod uwagę: rozpoznanie sprawy dostawienia balkonów, rozpoznanie sprawy malowania klatek z wymianą poręczy oraz założenie dyfuzorów w kominach wentylacyjnych.

W dniu 18 listopada 2014 roku zarząd pozwanej wspólnoty upoważnił administratorkę wspólnoty A. K. do zwołania zebrania właścicieli w dniu 28 listopada 2014 roku. W dniu 19 listopada 2014 roku zarząd poinformował członków Wspólnoty Mieszkaniowej, w tym powodów: M. B., J. K. i W. S., że dnia 28 listopada 2014 roku o godzinie 17.30 w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) odbędzie się zebranie właścicieli lokali. Do zawiadomienia załączono porządek obrad zebrania, według którego przewidziano omówienie następujących spraw: wykonanie systemu sieci multimedialnej przez (...) Sp. z o.o. w G., montaż anten na dachu budynku przez indywidualnych właścicieli, wykonanie balkonów. W porządku obrad przewidziano również podjęcie uchwał w sprawach. Do zawiadomienia nie zostały załączone żadne projekty uchwał.

W dniu 28 listopada 2014 roku odbyło się zebranie właścicieli lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.. W zebraniu uczestniczyło 57 właścicieli lokali na 120 uprawnionych. Po otwarciu obrad zebrania, wyborze przewodniczącego oraz przyjęciu porządku obrad, przystąpiono do omówienia spraw związanych z wykonaniem sieci multimedialnej, montażem anten na dachu oraz wykonaniem balkonów. W przedmiocie wykonania balkonów przedstawiono ofertę tj. zdjęcia i katalog. Wskazano orientacyjny koszt inwestycji tj. 240 tysięcy zł i podano, że wspólnota dysponuje wkładem własnym zgromadzonym na funduszu inwestycyjnym w kwocie około 173 tysięcy złotych. Rozmawiano na temat ogłoszenia przetargu na balkony. Na zebraniu poddano pod głosowanie uchwałę nr 2 dotyczącą inwestycji budowy balkonów, jednakże powodowie nie znali jej treści, gdyż uchwała nie została odczytana. Na zebraniu właścicieli w dniu 28 listopada 2014 roku oddano za uchwałą 44 głosy na 120 uprawnionych, przeciwko głosowało 13 osób. Ponadto głosowano nad uchwałą dodatkowo w trybie indywidualnego zbierania głosów i wówczas „za” uchwałą oddano dodatkowo jeszcze 21 głosów, 3 osoby były przeciwko, zaś jedna osoba wstrzymała się. W wyniku przeprowadzonego głosowania w trybie mieszanym tj. częściowo na zebraniu, częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów za zaskarżoną uchwałą nr 2 opowiedziało się 65 właścicieli przy 120 uprawnionych do głosowania, przeciwko uchwale głosowało 16 osób, zaś jedna osoba wstrzymała się od głosowania. W uchwale wskazano, że obowiązuje ona od dnia 9 grudnia 2014 roku.

Na tablicy ogłoszeń Wspólnoty zamieszczono informację datowaną na dzień 9 grudnia 2014 roku, że na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej w dniu 28 listopada 2014 roku zostały podjęte uchwały (z uzupełnieniem w trybie indywidualnego zbierania głosów) w sprawach: uchwała nr 1 w sprawie montażu anten na dachu budynku - uchwała odrzucona głosami posiadającymi 83/120 udziałów w części wspólnej nieruchomości; uchwała nr 2 w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do załatwienia wszelkich formalności związanych z wykonaniem balkonów, w tym go ogłoszenia przetargu - uchwała przyjęta głosami posiadającymi 65/120 udziałów w części wspólnej nieruchomości. Zawiadomienie o podjęciu wskazanych uchwał zostało wrzucone do skrzynek właścicielom lokali Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) przez J. D..

W związku z tym, że właściciele lokali nie posiadali rzetelnych informacji co do motywów podjęcia uchwały nr 2 z dnia 28 listopada 2014 roku, Zarząd Wspólnoty umieścił na tablicy ogłoszeń informację, w której poinformował właścicieli lokali, że na zebraniu zostały przedstawione wstępne informacje na temat montażu balkonów i kosztów ich wykonania. Wskazano, że podjęta uchwała nr 2 upoważnia Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej do zamieszczenia ogłoszenia w gazecie ogólnopolskiej na temat planowanej inwestycji (tzw. zaproszenia do składania ofert).

W kwietniu 2015 roku odbyło się zebranie pozwanej wspólnoty, na którym zostały podjęte kolejne uchwały, między innymi uchwała dotycząca wykonawcy balkonów.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo zasługuje na uwzględnienie, zaś uchwała nr 2 z dnia 28 listopada 2014 roku w sprawie upoważnienia Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do załatwienia wszelkich formalności związanych z wykonaniem inwestycji (montaż balkonów), w tym ogłoszenia przetargu, podlegała uchyleniu.

Sąd Okręgowy wskazał na przepis art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali jako podstawę prawną powództwa.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zostało wniesione w ustawowym 6 - tygodniowym terminie do jego wytoczenia, albowiem pozwana nie wykazała, by doręczyła skutecznie powodowi zawiadomienie w dniu 9 grudnia 2014 roku o treści podjętej uchwały numer 2 i tym samym zasadnym było przyjęcie za powody, że taką informację uzyskali dopiero w dniu 22 grudnia 2014 roku. Biorąc pod uwagę, że pozew w sprawie wpłynął w dniu 21 stycznia 2015 roku Sąd Okręgowy przyjął, że powództwo o uchylenie spornej uchwały zostało wniesione w ustawowym terminie, o którym mowa w art. 25 ust. 1a cytowanej ustawy.

Sąd Okręgowy wskazał, że podjęcie zaskarżonej uchwały pomimo nieumieszczenia jej w porządku obrad zebrania i braku doręczenia jej projektu powodowi wraz z zawiadomieniem o terminie zebrania wspólnoty, nie może być podstawą do jej uchylenia, ponieważ uchylenie to nie ma wpływu na treść podjętej uchwały. Sąd Okręgowy uznał, że właściciele lokali mogą podejmować na zebraniu wspólnoty uchwały, które nie były przewidziane w porządku obrad, a potrzeba ich podjęcia powstała podczas trwania zebrania wspólnoty. W ocenie Sądu Okręgowego, zasadnie powodowie podnieśli, że na zebraniu panował chaos i nie zauważyli tego, by odczytana została treść uchwały numer 2, która była następnie przedmiotem głosowania. Jak zeznali, prowadzący zebranie ogłosił tylko, że właściciele mają podpisać się "za" lub "przeciw" uchwale dotyczącej budowy balkonów. Z treści protokołu zebrania nie wynika również, by odczytana została obecnym na zebraniu właścicielom lokali treść uchwały numer 2, będącej przedmiotem głosowania. Nie ma także zapisu o tym, by następnie odbyło się głosowanie nad uchwałą i brak jest informacji o wyniku tego głosowania. W ocenie Sądu Okręgowego - mają więc rację powodowie gdy twierdzą, że głosowanie odbywało się "w ciemno", bez sprecyzowania, co jest jego przedmiotem. Niewątpliwie więc ta okoliczność dotycząca okoliczności, w jakich doszło do głosowania nad uchwałą bez jej sprecyzowania i odczytania właścicielom lokali, mogła mieć wpływ na wynik głosowania.

Zdaniem Sądu Okręgowego, słuszny okazał się także zarzut powodów dotyczący nieprecyzyjności zaskarżonej uchwały oraz tego, że została ona podjęta bez uprzedniej decyzji wspólnoty w sprawie dobudowania balkonów, bez rzetelnej informacji dotyczącej kosztów planowanej inwestycji i bez wyjaśnienia kwestii ewentualnego wzrostu obciążenia finansowego mieszkańców wspólnoty. Sąd Okręgowy wskazał, że zaskarżona uchwała nie tylko została podjęta z pominięciem wskazanych wyżej etapów, ale także zawierała upoważnienie zarządu wspólnoty do podejmowania wszelkich czynności związanych z inwestycją, w tym do ogłoszenia przetargu. Zdaniem Sądu Okręgowego należy rozumieć zgodnie z literalnym brzmieniem tego zapisu, że zarząd może podejmować wszelkie, nieograniczone niczym decyzje w sprawie inwestycji, wśród których jest także ogłoszenie przetargu, a tym samym uchwała nie upoważniała zarządu wyłącznie do podjęcia czynności związanych z ogłoszeniem przetargu. Sąd Okręgowy stwierdził w rezultacie, że uchwała numer 2 była niejasna, nieprecyzyjna, budziła wiele niepewności i obaw właścicieli lokali odnośnie tego chociażby, czy zarząd nie podejmie na mocy tej uchwały decyzji w sprawie ewentualnego kredytu na realizację inwestycji. Oznaczałoby to pominięcie stanowiska właścicieli lokali, a więc naruszałoby ich interesy z gospodarczego

punktu widzenia. O powyższych kwestiach powinni zdecydować członkowie wspólnoty, a nie jej zarząd na mocy zaskarżonej uchwały. Sąd Okręgowy zauważył, że z treści informacji wyjaśniającej wynikało, że Zarząd w związku z „licznymi wątpliwościami” dotyczącymi m.in. montażu balkonów i kosztów ich wykonania podkreślał, że uchwała numer 2 zawierała jedynie upoważnienie do zamieszczenia ogłoszenia w gazecie ogólnopolskiej na temat planowanej inwestycji (tzw. zaproszenia od składnia ofert), natomiast „po wpłynięciu ofert i zapoznaniem się z cenami za roboty budowlane, ustaleniu środków pieniężnych na kontach Wspólnoty Zarząd opracuje propozycję sfinansowania tych robót i zleci przygotowanie ofert kredytowych”. Takie zachowanie zarządu w ocenie Sądu Okręgowego dowodzi, że uchwała numer 2 wymagała wyjaśnienia swej treści, gdyż była nieprecyzyjna i ogólnikowa, przez co wzbudziła u właścicieli lokali niepokój, że zostaną na jej mocy obciążeni nadmiernymi kosztami związanymi z montażem balkonów.

Sąd Okręgowy wskazał, że w planie gospodarczym na rok 2014 roku ujęto w planie rzeczowym kwestię dobudowy balkonów, jednakże w ramach uchwały nr 6 z dnia 4 marca 2014 roku jedynie zasygnalizowano taką możliwość i tym samym uchwała ta nie wyrażała zgody właścicieli lokali na dobudowę balkonów.

W ocenie Sądu Okręgowego także podjęcie przez właścicieli lokali w kwietniu 2015 roku kolejnych uchwał dotyczących wykonania inwestycji związanej z budową balkonów i doprecyzowanie zakresu prac i wysokości kosztów związanych z tą inwestycją w żaden sposób nie może konwalidować wadliwej uchwały numer 2 z dnia 28 listopada 2014 roku.

Sąd Okręgowy wskazał, że zaskarżona uchwała upoważniła zarząd do podejmowania wszelkich czynności związanych z inwestycją budowy balkonów bez uprzedniego przedstawienia właścicielom lokali chociażby kalkulacji kosztów planowanych prac budowlanych i bez zapytania ich, czy wyrażają zgodę na taką inwestycję. Sąd Okręgowy uznał, że jest to kolejna niejasność i brak precyzji, które są sprzeczne z zasadami gospodarności, gdyż pozwalają teoretycznie zarządowi na podejmowanie wszelkich decyzji dotyczących inwestycji bez uprzedniego uzgodnienia z właścicielami lokali.

Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne dowody z dokumentów w postaci uchwał, list do głosowania, treści protokołu zebrania wspólnoty z dnia 28 listopada 2014 roku, informacji zamieszczonych na tablicy ogłoszeń wspólnoty. Na wiarę zasługiwały także w jego ocenie w większości zeznania świadków: A. K., J. S. i W. Z., a także dowody z przesłuchania powodów.

Sąd Okręgowy uznał za niewiarygodny dowód z dokumentu znajdujący się na karcie 72-78, przeprowadzony na okoliczność powiadomienia właścicieli lokali o treści uchwały nr 2 w dacie 9 grudnia 2014 roku, albowiem na przedłożonej liście żaden z członków wspólnoty nie potwierdził własnoręcznym podpisem odebrania powiadomienia w dniu 9 grudnia 2014 roku, a zatem wskazany dokument nie mógł być podstawą uznania, że pozwana powiadomiła właścicieli lokali w dniu 9 grudnia 2014 roku o treści podjętej uchwały nr 2 i tym samym spełniła obowiązek ustawy, o którym mowa w art. 23 ust. 3 powołanej ustawy.

Sąd Okręgowy wskazał, że o kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził od strony pozwanej jako przegrywającej na rzecz powodów solidarnie kwotę 397 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które składają się opłata sądowa od pozwu w kwocie 200 złotych oraz 180 złotych koszty zastępstwa procesowego i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych.

### ***Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając go w całości.***

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylene zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego jej rozpoznania. Wniesiono także o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

1. naruszenie prawa materialnego, tj.:

1/ art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali przez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie w wyniku przyjęcia, że podjęcie spornej uchwały wymaganą większością skutkowało pominięciem stanowiska powodów, podczas gdy pozwana podjęła sporną uchwałę z chwilą oddania głosów przez większość liczoną wielkością udziałów, ponadto bez znaczenia, czy w głosowaniu wzięli udział wszyscy właściciele lokali,

2/ art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali przez jego błędną wykładnię w wyniku przyjęcia, że w niniejszej sprawie wystąpiły przesłanki, uzasadniające uchylenie spornej uchwały nr 2 z dnia 28 listopada 2014 roku pomimo tego, że przedmiotowa uchwała została podjęta w sposób zgodny z przepisami, w sposób nie naruszający zasad prawidłowego zarządza nieruchomością wspólną i interesu powodów przez większość właścicieli lokali pozwanej wspólnoty, co skutkowało tym, że była ważna i nie było podstaw do jej uchylenia.

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.:

1/ art. 227 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c., polegające na dowolnej, a nie swobodnej ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, w wyniku:

a/ błędnego przyjęcia, że pozwana nie wykazała skutecznego doręczenia powodom ad. 1-3 w dniu 09 grudnia 2014 roku, powiadomienia o treści spornej uchwały, w konsekwencji błędne przyjęcie, że powodowie zaskarżyli sporną uchwałę w ustawowym terminie w sytuacji gdy takich podstaw nie było- w tym zakresie pominięcie przez Sąd treści dokumentów w postaci: pisma administratora pozwanej z dnia 09 grudnia 2014 roku, „powiadomienia o uchwałach z zebrania w dniu 28.11.2014r.” podjętych w drodze indywidualnego zbierania głosów z adnotacją o pozostawieniu zawiadomień w skrzynkach pocztowych ww. powodów, „informacji” administratora pozwanej na temat montażu balkonów i kosztów ich wykonania i treści spornej uchwały oraz zeznań świadków A. K., J. S. i strony- E. C., dowodzących powiadomienia powodów o treści spornej uchwały w dniu 09 grudnia 2014 roku;

b/ pominięcia treści spornej uchwały i listy do głosowania nad przedmiotową uchwałą w części, dowodzącej przyjęcia uchwały większością głosów właścicieli, posiadających 65/120 udziałów części wspólnej nieruchomości pozwanej z mocą obowiązującą od 09 grudnia 2014 roku oraz pominięcie okoliczności, polegającej na oddaniu głosów przez powodów przeciwko uchwale i jej skutecznym podjęciu większością głosów właścicieli lokali pomimo sprzeciwu powodów,

c/ pominięcia treści przyjętej przez pozwaną uchwały nr 6 z dnia 04 marca 2014 roku w części, dotyczącej zatwierdzenia rzeczowego planu wydatków z Funduszu Remontowego, dowodzącej rozpoznania sprawy dostawienia balkonów i przedstawienia przedmiotowego zagadnienia już na etapie poprzedzającym procedowanie spornej uchwały,

d/ pominięcia treści zawiadomienia administratora pozwanej z dnia 31 marca 2015 roku w części, dotyczącej podjęcia uchwały w sprawie wyrażenia zgody przez właścicieli na wykonanie balkonów oraz w przedmiocie wyboru najkorzystniejszej oferty, zmiany przeznaczenia części wspólnej- terenu wokół budynku pozwanej oraz zaciągnięcia kredytu z upoważnieniem Zarządu pozwanej w tym zakresie, dowodzących okoliczności, polegającej na wyrażeniu zgody na wykonanie balkonów na zebraniu pozwanej w dniu 10 kwietnia 2015 roku jako czynności konwalidujących sporną uchwałę, co przemawia za skutecznym i prawnie ważnym jej podjęciem,

e/ pominięcie treści protokołu pozwanej z dnia 28 listopada 2014 roku oraz zeznań świadków A. K., W. Z., J. S. i strony - E. C., dowodzących przedstawienia na zebraniu w dacie podjęcia spornej uchwały: oferty firmy, kredytu, braku wkładu własnego wspólnoty i potrzebnego w kwocie 240.000 złotych, konieczności podniesienia funduszu remontowego i zmiany stawki na przedmiotowy fundusz z 55 złotych do 70 złotych miesięcznie lub obniżenia zapłaty za ogrzewanie co., ponadto dowodzących właściwego procedowania na zebraniu w dniu 28 listopada 2014 roku i

głosowania nad sporną uchwałą po uprzednim jej odczytaniu przez podniesienie ręki i złożenie podpisów na liście do głosowania, co przemawia w niniejszej sprawie za skutecznym i prawnie ważnym podjęciem spornej uchwały,

f/ bezzasadnego przyjęcia za miarodajne dla rozstrzygnięcia sprawy zeznań powodów, które nie znajdowały potwierdzenia w treści zebranego w sprawie materiału dowodowego i w tym zakresie pominięcie, że powodowie nie przedstawili żadnych okoliczności i dowodów, potwierdzających ich stanowisko, natomiast wyżej wymienieni mieli interes w rozstrzygnięciu sprawy korzystnym dla siebie,

2/ art. 328 § 2 k.p.c. w wyniku wadliwego uzasadnienia w zakresie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia i nie podania przyczyn, dla których sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej środkom dowodowym, o których mowa w ww. pkt. 1 petitum apelacji, ponadto bezzasadne odmówienie wiarygodności dokumentowi „powiadomienia o uchwałach z zebrania w dniu 28.11.2014 r.” podjętych w drodze indywidualnego zbierania głosów z adnotacją o pozostawieniu zawiadomień w skrzynkach pocztowych powodów, w sytuacji gdy takich podstaw nie było, w szczególności wobec treści zeznań zawnioskowanych przez pozwaną świadków,

3/ art. 379 pkt. 2 k.p.c. w zw. z art. 89 § 1 k.p.c. przez niezastosowanie w sprawie przedmiotowej regulacji w sytuacji gdy pełnomocnik powodów nie był należycie umocowany, o czym przesądza treść wadliwego pełnomocnictwa procesowego strony przeciwnej, nie posiadającego daty jego sporządzenia i brak potwierdzenia czynności procesowych pełnomocnika przez powodów w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, co z kolei przemawia za oddaleniem powództwa w niniejszej sprawie jako złożonego po terminie przewidzianym na jego wniesienie

Zdaniem skarżącego Sąd Okręgowy pominął ugruntowane stanowisko judykatury wskazujące na to, że podjęcie spornej uchwały nastąpiło z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość liczoną wielkością udziałów. Pozwana wskazała, że bez znaczenia jest, czy w głosowaniu wzięli udział wszyscy właściciele lokali, albowiem większość w rozpatrywanym przypadku to 65/120 udziałów części wspólnej nieruchomości, przesądzająca o przyjęciu spornej uchwały, następnie konwalidowanej uchwałami podjętymi na zebraniu pozwanej w dniu 10 kwietnia 2015 roku. Pozwana wskazała, że wykonanie spornej uchwały przyjętej większością nie jest sprzeczne z interesem pozwanej Wspólnoty.

Pozwana zarzuciła, że Sąd Okręgowy pominął, że powodowie mieli rzeczywisty wpływ na podjęcie spornej uchwały, ponieważ głosowali przeciwko jej przyjęciu, o czym przesądza zaofiarowana treści listy do głosowania nad uchwałą nr 2 z 28 listopada 2014 roku i złożone podpisy powodów. Wskazano, że powód M. B. zeznał, że „(...) na zebraniu w listopadzie 2014r. (...) prostuję były oferty, ale nie przeglądałem ich (...). Na zebraniu kwietniowym też były oferty do przejrzenia.” Powódka W. S. potwierdziła, że były pokazywane bloki z balkonami, „na zebraniu były foldery do obejrzenia ze zdjęciami balkonów”, a więc wskazana przez apelującego oferta. Głosowanie nie odbyło się więc „w ciemno”.

W ocenie skarżącej Sąd Okręgowy błędnie wywiódł obowiązek przejścia przez pozwaną „etapów” w kierunku podjęcia spornej uchwały, gdyż nie ma to oparcia w żadnej podstawie prawnej. Pozwana zauważyła, że finansowanie dobudowy balkonów było uprzednio normowane uchwałą pozwanej nr 6 z dnia 04 marca 2014 roku w sprawie zatwierdzenia rzeczowego planu wydatków z Funduszu Remontowego, obejmującego rozpoznanie sprawy dostawienia balkonów.

Apelujący zaznaczył, że pozwana przedstawiła projekt inwestycji przed podjęciem spornej uchwały, a Sąd Okręgowy pominął treść protokołu pozwanej z 28 listopada 2014 roku oraz zeznań świadków A. K., W. Z., J. S. i strony- E. C.. Jego zdaniem zeznania ww. świadków pozwanej potwierdziły właściwy sposób procedowania na zebraniu w dniu 28 listopada 2014 roku, tj. głosowanie nad sporną uchwałą nastąpiło po uprzednim jej odczytaniu przez podniesienie ręki i złożenie podpisów na liście do głosowania, w tym przez powodów. W tym zakresie nie było – zdaniem skarżącej - jakichkolwiek powodów, aby odmówić wiarygodności zeznaniom świadków pozwanej, które korespondują ze sobą i odpowiadając rzeczywistemu przebiegowi zebrania. W ocenie pozwanej przedmiotowa okoliczność, poparta stanowiskiem większości właścicieli lokali, rozumiejących treść uchwały i reprezentujących 65/120 udziałów w części wspólnej nieruchomości, przemawia za skutecznym i prawnie ważnym walorem spornej uchwały.

Dalej skarżący wskazał, że czynność pozostawienia zawiadomień w dacie 09 grudnia 2014 roku zrealizował J. D.-gospodarz nieruchomości pozwanej, co potwierdziła w szczególności A. K., będąca administratorem wspólnoty i Przewodniczącym zebrania, zaś Sąd Okręgowy błędnie skonstatował, że powiadomienia te są bez znaczenia z uwagi na brak pokwitowania przez powodów.

Pozwana wskazała także, że środek dowodowy w postaci zawiadomienia, uzupełniony o wymienione w petitum apelacji uchwały pozwanej nr 5, 6, 7 i 8 z 10 kwietnia 2015 roku wraz z listami do głosowania dowodzi procedowania uchwał w przedmiocie wyrażenia zgody na wykonanie balkonów w dniu 10 kwietnia 2015 roku jako czynności pozwanej, konwalidujących sporną uchwałę. Przedmiotowe uchwały z 10 kwietnia 2015 roku, korespondujące z treścią spornej uchwały, normują koszt inwestycji, wykonawcę i realizację obowiązków finansowych. Powyższe przemawia – zdaniem pozwanej - za obowiązywaniem i prawnie wiążącym charakterem spornej uchwały, w szczególności z uwzględnieniem stanowiska większości właścicieli lokali- członków pozwanej Wspólnoty.

Na koniec wskazano, że stanowisko polegające na przyznaniu decydującego zdania 3 powodom we wspólnocie, liczącej 120 lokali, pozostaje w sprzeczności z dyspozycją wyżej przepisu art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali i ratio legis tego przepisu, w szczególności wobec treści uchwał z 10 kwietnia 2015 roku, potwierdzających stanowisko pozwanej w niniejszej sprawie.

Zdaniem skarżącego Sąd Okręgowy bezzasadnie, tj. w oderwaniu od treści zgromadzonego w sprawie ww. materiału dowodowego, wywiódł, iż powodowie złożyli powództwo w ustawowym terminie, ponieważ powodowie powzięli informację o treści spornej uchwały w dacie 09 grudnia 2014 roku, o czym przesądza w szczególności treść pisma administratora- S.M. (...) z dnia 09 grudnia 2014 roku wraz z listą o jego przekazaniu (poczta lub skrzynka pocztowa) oraz treść zeznań świadka A. K., która potwierdziła, że poinformowanie mieszkańców o treści spornej uchwały w tej dacie.

Ponadto, w ocenie pozwanej, w niniejszej sprawie zachodziła nieważność postępowania z uwagi na niewłaściwe umocowanie pełnomocnika powodów i wadliwe pełnomocnictwo (art. 379 pkt. 2 k.p.c. w zw. z art. 89 § 1 k.p.c.).

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

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie należy wskazać, że nie ma przesłanek do uznania zarzutu nieważności postępowania na podstawie art. 379 pkt 2 k.p.c., co miałyby wynikać z nienależytego umocowania pełnomocnika procesowego powodów. Strona pozwana formułując ten zarzut powołała się na fakt wadliwego udzielania pełnomocnictwa przejawiające się w braku daty jego udzielenia oraz niemiarodajności uwierzytelnienia dokumentu w dniu 21 stycznia 2014 roku.

Podkreślenia wymaga, że w judykaturze i doktrynie przyjmuje się, że samo udzielenie pełnomocnictwa nie jest równoznaczne z jego pisemnym udokumentowaniem. Pojęcie "pełnomocnictwa", z jednej bowiem strony, oznacza pochodzące od mocodawcy umocowanie pełnomocnika do działania w jego imieniu, z drugiej zaś - dokument stwierdzający to umocowanie. Udzielenie pełnomocnictwa (rozumianego jako umocowanie) może nastąpić w dowolnej formie, ustnej lub pisemnej. Wymogiem skuteczności aktu udzielenia pełnomocnictwa i w konsekwencji podejmowania czynności procesowych przez pełnomocnika w imieniu mocodawcy jest wykazanie przed sądem tego umocowania odpowiednim dokumentem. W myśl art. 89 § 1 k.p.c., pełnomocnik obowiązany jest przy pierwszej czynności procesowej dołączyć do akt sprawy pełnomocnictwo (rozumiane jako dokument potwierdzający umocowanie) z podpisem mocodawcy lub wierzytelny odpis pełnomocnictwa [vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2006 roku, I CZ 8/06, OSP 2006 Nr 12, poz. 141; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2006 roku, I PK 124/06, Monitor Prawa Pracy 2007 Nr 5, poz. 256 i orzeczenia tam powołane]. W rezultacie przyjmuje się, że dokument pełnomocnictwa i jego wydanie nie mają znaczenia konstytutywnego, gdyż taki charakter posiada samo udzielenie umocowania [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2008 roku, II PK 235/07, OSNP 2009 nr 15-16, poz. 198, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 sierpnia 2008 roku, II UK 75/08, LEX nr 785529, czy

wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 września 2011 roku, I UK 78/11, LEX nr 1084699]. Dokument pełnomocnictwa jest jednakże niezbędnym dowodem potwierdzającym istnienie umocowania pełnomocnika do działania w imieniu strony. Dowód ten nie podlega zastąpieniu żadnym innym środkiem dowodowym, gdyż wobec sądu i strony przeciwnej za pełnomocnika działającego z właściwym umocowaniem może uchodzić tylko osoba, która wykazała swe umocowanie odpowiednim dokumentem pełnomocnictwa [vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2003 roku, III CZP 54/03, Prokuratura i Prawo 2004 Nr 4, poz. 33 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2006 roku, II CZ 11/06, LEX nr 196611]. Nie budzi wątpliwości, że brak należytego umocowania pełnomocnika strony w rozumieniu art. 379 pkt 2 k.p.c. dotyczy sytuacji, gdy w tym charakterze występowała osoba, która mogła być pełnomocnikiem, lecz nie została umocowana do działania w imieniu strony, bądź istniały braki w udzieleniu pełnomocnictwa (a nie w samym wydaniu dokumentu potwierdzającego umocowanie), między innymi, przez organ powołany do reprezentowania w procesie strony będącej osobą prawną [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2001 roku, I PKN 266/00, OSNAPiUS 2002 Nr 22, poz. 544] oraz sytuacji, gdy w charakterze pełnomocnika występowała osoba, która w ogóle pełnomocnikiem być nie mogła [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 2001 roku, I PKN 586/00, OSNAPiUS 2003 Nr 14, poz. 335; uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 lipca 2004 roku, III CZP 32/04, OSNC 2006 Nr 1, poz. 2]. W niniejszej sprawie żadna z wymienionych wyżej przesłanek nie zachodzi.

Podkreślenia wymaga, że do pozwu został dołączony odpis pełnomocnictwa poświadczony za zgodność z oryginałem przez pełnomocnika będącego radcą prawnym. Z dokumentu tego wynika, że powodowie udzielają radcy prawnemu W. T. pełnomocnictwa procesowego w postępowaniu o uchylenie zaskarżonej uchwały. Wprawdzie w treści pełnomocnictwa nie wskazano daty jego udzielenia, jednak nie jest to konstytutywny wymóg dokumentu stwierdzającego udzielenie pełnomocnictwa. Biorąc pod uwagę, że pełnomocnictwo stanowiło załącznik do pozwu, które zostało opatrzone datą wpływu do sądu przez pracownika Sądu Okręgowego w Gorzowie Wielkopolskim, a więc datą pewną, a ponadto na kopercie znajduje się datownik operatora pocztowego, nie budzi wątpliwości, że powyższe pełnomocnictwo musiało zostać udzielone przez powodów najpóźniej w dniu wniesienia pozwu, czyli nadanie go w placówce operatora pocztowego, co nastąpiło 21 stycznia 2015 roku. Sąd Apelacyjny zauważył, że pełnomocnik powodów uwierzytelniając odpis udzielonego mu pełnomocnictwa posłużył się datą 21 stycznia 2014 roku, jednak uznać trzeba to za oczywistą omyłkę pisarską, co potwierdził pełnomocnik powodów na rozprawie apelacyjnej. W tym miejscu zaznaczyć trzeba, że zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 2013 roku, I UK 494/12 (niepublikowany), brak uwierzytelnienia kopii pełnomocnictwa nie oznacza nienależytego umocowania pełnomocnika strony w rozumieniu art. 379 pkt 2 k.p.c., a tym bardziej takiego skutku nie można wyprowadzać z ewentualnej wadliwości poświadczenia odpisu pełnomocnictwa przez występującego w sprawie pełnomocnika polegającej na omyłkowym podaniu nieprawidłowej daty uwierzytelnienia. O nieważności postępowania decyduje bowiem wyłącznie nienależyte umocowanie pełnomocnika, co wprost wynika z treści art. 379 pkt 2 k.p.c. W niniejszej sprawie taka sytuacja nie zachodzi, albowiem powodowie od samego początku byli reprezentowani przez należycie umocowanego pełnomocnika, który wykazał fakt umocowania za pomocą uwierzytelnionego przez siebie odpisu pełnomocnictwa, zaś błąd w dacie stanowiącej element klauzuli uwierzytelniającej nie wpływa na ocenę ważności tego umocowania i prawidłowości jego wykazania przez pełnomocnika, skoro formalnie zawiera wszystkie elementy przewidziane w art. 6 ustawy o radcach prawnych.

Nie zasługują na uwzględnienie także pozostałe zarzuty naruszenia przepisów postępowania – w szczególności jeżeli weźmie się pod uwagę, że zarzuty takie tylko wówczas mogą być skuteczne, gdy skarżący wykaże, że naruszenie to miało wpływ na wynik postępowania.

Chybiony jest przede wszystkim zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego, uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiada wszystkim wymaganiom określonym w powołanym przepisie, zarówno w części dotyczącej ustaleń Sądu Okręgowego, jak również w części odnoszącej się do prawnej oceny ustalonych okoliczności i wyjaśnienia podstawy prawnej zaskarżonego wyroku. Możliwe jest w związku z tym odtworzenie rozumowania, jakie doprowadziło sąd pierwszej instancji do wydania kwestionowanego orzeczenia. Należy dodać, iż w orzecznictwie przyjmuje się, że mankamenty dotyczące treści uzasadnienia orzeczenia podlegającego zaskarżeniu apelacją z reguły nie należą do tego rodzaju uchybień, które mogą mieć wpływ na wynik sprawy [vide wyrok Sądu



Najwyższego z dnia 7 stycznia 2010 roku, II UK 148/09], zaś naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. może być uznane za uzasadniony zarzut apelacji tylko w skrajnych wypadkach, gdy uzasadnienie sądu I instancji jest na tyle wadliwie, że uniemożliwia przeprowadzenie instancyjnej kontroli prawidłowości zaskarżonego wyroku [vide także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 2009 roku, III UK 52/09 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2006 roku, II CK 428/05]. Według Sądu Apelacyjnego, w zasadzie żadne uchybienia w zakresie uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia nie mogą stanowić skutecznej podstawy apelacji. Trzeba przypomnieć, że "tradycyjną oraz nieodłączną cechą i celem postępowania apelacyjnego jest orzekanie co do meritum przez sąd odwoławczy, a zatem nieograniczanie się do sprawdzania legalności i zasadności zaskarżonego wyroku sądu pierwszej instancji" [tak Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 23 marca 1999 roku, III CZP 59/98]. Innymi słowy, rolą sądu odwoławczego jest w pierwszej kolejności ocena zasadności żądania wszczynającego postępowania, w kontekście rozstrzygnięcia sądu pierwszej instancji, natomiast funkcja kontrolna przy rozpoznawaniu apelacji jest drugorzędna.

Nie zasługuje także w zasadniczej części na uwzględnienie zarzut pozwanej, że Sąd Okręgowy dopuścił się naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w powyższym przepisie sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”, a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 roku, II CR 423/66, OSNPG 1967/5-6/21; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 roku, I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 11 lipca 2002 roku, IV CKN 1218/00, Lex, nr 80266; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 roku, IV CKN 1256/00, Lex, nr 80267]. Jak ujmuje się w literaturze, moc dowodowa oznacza siłę przekonania uzyskaną przez sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych na potwierdzenie prawdziwości lub nieprawdziwości twierdzeń na temat okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, zaś wiarygodność decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę. Przyjmuje się jednocześnie, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego [vide uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980 roku, II URN 175/79, OSNC 1980/10/200; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 roku, II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000/17/655; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2000 roku, III CKN 1049/99, Lex nr 51627; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2000 roku, IV CKN 1097/00, Lex nr 52624; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2000 roku, V CKN 94/00, Lex nr 52589; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2000 roku, IV CKN 1383/00, Lex nr 52544; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2001 roku, II UKN 423/00, OSNP 2003, nr 5, poz. 137; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 roku, IV CKN 859/00, Lex nr 53923; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2002 roku, IV CKN 1050/00, Lex nr 55499; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, II CKN 817/00, Lex nr 56906; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, IV CKN 1316/00, Lex nr 80273]. Jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 roku [I ACa 180/08, LEX nr 468598], jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia wyżej wymienionego przepisu nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając. Zwalczenie swobodnej oceny dowodów nie może więc polegać li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, lecz konieczne jest - przy posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznymi - wykazanie, że wskazane w art.

233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wyrok sprawy [analogicznie Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 lipca 2008 roku, VI ACa 306/08].

W okolicznościach niniejszej sprawy, w tym w świetle zarzutów apelacji, nie sposób uznać, aby doszło do naruszenia przez sąd pierwszej instancji normy prawnej zawartej w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenił bowiem dowody i na ich podstawie wyciągnął trafne wnioski, które Sąd Apelacyjny zasadniczo podziela. Wyjątek dotyczy jedynie ustaleń sądu pierwszej instancji dotyczących braku zapoznania członków wspólnoty mieszkaniowej z projektem zaskarżonej uchwały. Skarżąca trafnie zwróciła bowiem uwagę, że sąd pierwszej instancji bezkrytycznie zaakceptował w tym zakresie twierdzenia powodów, pomijając okoliczności wynikające z korespondujących ze sobą dowodów z zeznań świadków A. K., W. Z., J. S. oraz przesłuchania stron. Z tych wiarygodnych dowodów wyprowadzić należy wniosek, że na zebraniu w dniu 28 listopada 2014 roku odbyła się dyskusja w sprawie podjęcia powyższej uchwały, w której uczestniczyli także powodowie. W świetle doświadczenia życiowego i zasad logiki trudno przyjąć, że osoby uczestniczące w tej dyskusji, a następnie biorące udział w głosowaniu w sprawie przyjęcia tej uchwały, nie znały jej treści. Z tego względu nie można dać wiary powodom, że projekt uchwały nie został im odczytany, skoro w sposób świadomy zdecydowali się na oddanie głosów przeciwko podjęciu zaskarżonej uchwały. Tym samym wydaje się oczywiste, że powodowie - podobnie, jak inni uczestnicy zebrania - wiedzieli, w jakiej sprawie głosują, tym bardziej, że swoje głosy oddawali poprzez podpisanie się na liście do głosowania, która w nagłówku zawierała treść uchwały. Powyższy błąd w ustaleniach faktycznych sądu pierwszej instancji nie miał jednak wpływu na prawidłowość rozstrzygnięcia zawartego w wyroku, albowiem Sąd Okręgowy swoje stanowisko co do zasadności żądania uchylenia uchwały z dnia 28 listopada 2014 roku wywodził nie tylko z faktu niezachowania odpowiedniego trybu przyjęcia powyższej uchwały, lecz przede wszystkim niezgodności tejże uchwały z zasadami prawidłowego zarządu.

Sąd Apelacyjny akceptuje natomiast pozostałe ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji, które znajdują oparcie w prawidłowo zgromadzonym i ocenionym materiale dowodowym.

Dotyczy to w pierwszej kolejności okoliczności związanych z zachowaniem przez powodów terminu do wytoczenia powództwa o uchylenie zaskarżonej uchwały.

Z art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali [Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.] wynika, że właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W niniejszej sprawie jest bezsporne, że zaskarżona uchwała została podjęta częściowo na zebraniu właścicieli i częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, a tym samym przyjąć trzeba, że na wspólnocie mieszkaniowej spoczywał obowiązek zawiadomienia właścicieli lokali o podjęciu powyższej uchwały, przy czym koniecznym elementem takiego zawiadomienia powinno być przytoczenie treści podjętej uchwały. Termin sześciotygodniowy do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały mógł więc rozpocząć bieg dopiero z dniem doręczenia powodom odpowiedniego powiadomienia. Ciężar dowodu wykazania, że doszło do zawiadomienia powodów spoczywał zaś - zgodnie z art. 6 k.c. - na pozwanej wspólnocie mieszkaniowej. W niniejszej sprawie strona pozwana twierdziła, że doszło do zawiadomienia powodów o treści uchwały z dnia 28 listopada 2014 roku poprzez wrzucenie im do skrzynek pocztowych pisma administratora wspólnoty Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z dnia 9 listopada 2014 roku zawiadamiającego o podjęciu powyższej uchwały. W istocie z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że stosowne pismo zostało umieszczone w skrzynkach pocztowych powodów, jednak to tożsame z zawiadomieniem powodów o treści podjętej uchwały. Po pierwsze, wprawdzie powodowie przyznali, że w ich skrzynkach pocztowych znajdowały się powyższe zawiadomienia, jednak nie potrafili podać dokładnej daty otrzymania tych pism. Jest zaś oczywiste, że nie można utożsamić daty wrzucenia zawiadomień z dnia 9 grudnia 2014 roku do skrzynek pocztowych z terminem doręczenia tych pism powodom, albowiem doświadczenie życiowe wskazuje, że właściciele lokale mogli dopiero po pewnym czasie zajrzeć do skrzynek pocztowych. W niniejszej sprawie ta okoliczność ma o tyle istotne znaczenie, że dla zachowania sześciotygodniowego do wytoczenia powództwa [wniesionego w dniu 21 stycznia 2015

roku poprzez nadanie pozwu listem poleconym] było wystarczające, że powodowie otrzymali stosowne zawiadomienie nie wcześniej niż 11 grudnia 2014 roku. W świetle przeprowadzonych dowodów, skoro pozwana nie wykazała faktycznej daty doręczenia powodów pisma z dnia 9 grudnia 2014 roku, sąd pierwszej instancji trafnie uznał, że nie można wykluczyć, że powodowie wnosząc pozew o uchylenie uchwały w dniu 21 stycznia 2015 roku dochowali terminu sześciotygodniowego przewidzianego w art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, albowiem to stronę pozwaną należało obciążyć ujemnymi skutkami niewykazania dokładnej daty zawiadomienia powodów o podjęciu zaskarżonej uchwały.

Po drugie, niezależnie od powyższych argumentów, wskazać trzeba, że sąd pierwszej instancji ma rację wskazując, że pismo z dnia 9 grudnia 2014 roku nie spełnia wymogu zawiadomienia o treści podjętej uchwały. Z dokumentu powyższego wynika jedynie fakt podjęcia uchwały oraz jej przedmiot, natomiast nie wynika wprost, jaka była treść uchwały. Wprawdzie ostatecznie okazało się, że treść uchwały była tożsama z jej przedmiotem, jednak odbiorca pisma z dnia 9 grudnia 2014 roku mógł na podstawie zawartej w nim informacji tego nie wiedzieć. Z tego względu Sąd Okręgowy trafnie uznał, że dopiero po zapoznaniu się przez powodów z treścią podjętej uchwały z dnia 28 listopada 2014 roku, co nastąpiło w dniu 22 grudnia 2014 roku, doszło do rozpoczęcia sześciotygodniowego terminu do wytoczenia powództwa o uchylenie tej uchwały, który w dniu wniesienia pozwu niewątpliwie jeszcze nie upłynął.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy trafnie ustalił, że strona powodowa zachowała termin do zaskarżenia uchwały z dnia 28 listopada 2014 roku, co czyni zarzuty podniesione w tym zakresie przez skarżącą bezzasadnym.

Nie zasługuje na uwzględnienie także zarzut naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali. Podkreślenia wymaga, że Sąd Okręgowy nie zanegował faktu, że doszło do podjęcia przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową w sposób skuteczny zaskarżonej uchwały, w szczególności uzyskania przez nią wymaganej większości. Nieporozumieniem ze strony skarżącego jest twierdzenie, że sąd pierwszej instancji wiązał tego rodzaju skutki z pominięciem stanowiska powodów w procesie podejmowania uchwały. Sąd Okręgowy wskazał jedynie, że proces podejmowania zaskarżonej uchwały, a zwłaszcza sposób sformułowania zawartego w jej treści umocowania do podejmowania czynności przez zarząd wspólnoty, naruszał zasady prawidłowego zarządu, a zarazem uzasadnione interesy właścicieli lokali, których stanowisko mogłoby zostać pominięte przy podejmowaniu poszczególnych decyzji dotyczących inwestycji związanej z budową lokalu. Ta kwestia wiąże się zaś z oceną przedmiotowej uchwały w kontekście podstaw zaskarżenia określonych w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Z przepisu tego wynika, że zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek:

- 1/ uchwała nie jest zgodna z prawem;
- 2/ uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali;
- 3/ uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;
- 4/ uchwała w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu, który zaskarża uchwałę.

W judykaturze i doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się, że niezgodność z prawem oznacza przede wszystkim sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również niezgodność z innymi przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Jednocześnie wskazuje się, że w tym zakresie strona może podnieść zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i zarzuty formalne, związane z wadami postępowania prowadzącymi do jej podjęcia – z tym zastrzeżeniem, że zarzuty formalne mogą być podstawą uchylenia uchwały tylko w sytuacji, gdy zostanie wykazane, że tego rodzaju naruszenie miało wpływ na podjęcie i treść uchwały.

W rozpoznawanej sprawie sąd pierwszej instancji uznał, że okoliczności związane z przebiegiem głosowania nad uchwałą polegające na braku jej sprecyzowania i odczytania właścicielom lokali mogły mieć wpływ na wynik

głosowania. Jak wskazano wyżej – w tym zakresie Sąd Okręgowy błędnie ustalił stan faktyczny, albowiem zgromadzony materiał dowody nie daje podstaw do przyjęcia, że członkowie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej nie znali treści zaskarżonej uchwały w chwili głosowania nad nią. Niezależnie od tego sąd pierwszej instancji nawet nie wskazał, jakie to przepisy proceduralne regulujące tryb głosowania zostały naruszone, a tym bardziej, że to naruszenie miało wpływ na podjęcie i treść uchwały. Do wniosku tego skłania fakt, że nie został naprowadzony żaden dowód wskazujący na to, że którakolwiek z osób uczestniczących w głosowaniu pozostawała w błędzie co do treści procedowanego projektu uchwały, a tym samym ewentualny sposób zapoznania członków wspólnoty mieszkaniowej z tym dokumentem miał wpływ na podjęcie przez nich decyzji o głosowaniu w przedmiocie przedmiotowej uchwały.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo natomiast ustalił, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Na wstępie zauważyć należy, iż nie jest możliwe ani celowe opracowanie katalogu uchwał, które mogą być kwalifikowane jako naruszające zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy właściciela. Odpowiedź na pytanie, czy zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i słusne interesy skarżącego właściciela musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W doktrynie i orzecznictwie podnosi się, iż sąd weryfikując zasadność powództwa winien dokonać oceny celowości, gospodarności i rzetelność decyzji wspólnoty wyrażonej w zaskarżanej uchwale [vide Adam Doliwa, Prawo mieszkaniowe, Komentarz, Wydawnictwo C.H. Beck, rok 2006, wyd. 3]. Podkreślić w tym miejscu należy, iż głównym celem funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych jest wspólne utrzymanie nieruchomości w należyтым (dobrym) stanie i głównie pod tym kątem winna być analizowana zgodność uchwały z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną [vide uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 29 sierpnia 2012 roku, I ACa 452/12, LEX nr 1217763].

W niniejszej sprawie z treści uchwały wynika, że jej przedmiotem było upoważnienie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej do załatwienia wszelkich formalności związanych z wykonaniem balkonów, w tym do ogłoszenia przetargu

Na wstępie wskazać trzeba, że w ocenie sądu orzekającego w niniejszej sprawie przeprowadzenie remontu lub modernizacji nieruchomości wspólnej w zależności od zakresu prac i związanych z tym wydatków może być uznane za czynność mieszczącą się w ramach zwykłego zarządu nieruchomością wspólną lub też czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. W okolicznościach niniejszej sprawy biorąc pod uwagę, że planowana inwestycja polegała na dobudowaniu balkonów w całym budynku, wydaje się oczywiste, że inwestycja ta przekraczała zakres zwykłego zarządu. W związku z powyższym uznać należy, że podjęcie decyzji o przeprowadzeniu tej inwestycji, sposobie jej przeprowadzenia i sfinansowania oraz zawarcie umowy z wykonawcą robót wymagało zgody właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową. W tym zakresie celowe i zasadne było więc podjęcie odpowiedniej uchwały przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową.

W niniejszej sprawie sąd pierwszej instancji trafnie zwrócił jednak uwagę, że zaskarżona uchwała jest w swej treści na tyle ogólna, że w istocie niemożliwa jest jej weryfikacja pod względem zachowania zasad prawidłowej gospodarki i zarządu nieruchomością wspólną. Uchwała ta zawiera tak generalne i niedookreślone sformułowanie zakresu umocowania zarządcy do działania na rzecz wspólnoty w przedmiocie przeprowadzenia inwestycji polegającej na dobudowie balkonów, że może stwarzać warunki do niekontrolowanej niegospodarności i dowolnego – według uznania zarządcy - rozdysponowania zasobami wspólnoty.

Po pierwsze, wskazać trzeba, że zaskarżona uchwała nie określa dokładnie przedmiotu i zakresu inwestycji oraz planowanej wartości tych prac, ograniczając się jedynie do podania, że dotyczy on wykonania balkonów. Po drugie, powyższa uchwała nie określa czynności w procesie inwestycyjnym, do których wykonania został upoważniony zarząd wspólnoty. Jedynie przykładowo wskazano, że obejmuje to ogłoszenie przetargu, jednak jednocześnie postanowiono, że zarząd wspólnoty może dokonywać wszelkich innych formalności remontu związanych z wykonaniem balkonów,

co dawało formalną podstawę do podjęcia dowolnych czynności przez zarząd wspólnoty związanych z powyższą inwestycją.

Sąd Apelacyjny zauważył, że pozwana wspólnota sama interpretowała zaskarżoną uchwałę jako stanowiącą podstawę wyłącznie do podjęcia czynności zmierzających do zebrania ofert od potencjalnych wykonawców, jednak taka wykładnia uchwały byłaby sprzeczna z jej treścią. Gdyby intencją właścicieli lokali było wyłącznie umocowanie zarządu wspólnoty do ogłoszenia przetargu w sprawie budowy balkonów, to zbędne byłoby zawarcie w niej sformułowania o możliwości załatwiania przez zarząd wszelkich formalności związanych z wykonaniem balkonów. Na marginesie należy zwrócić uwagę, że zarząd wspólnoty mieszkaniowej mógł zbierać oferty na wykonanie inwestycji od potencjalnych wykonawców w ramach czynności zwykłego zarządu i nie potrzebował w tym zakresie upoważnienia właścicieli lokali w formie uchwały. Dodatkowo wskazać trzeba, że okoliczność, że zaskarżona uchwała budzi wątpliwości interpretacyjne wskazuje, że jej treść jest niejasna, a formułowanie tego rodzaju uchwał, których postanowienia mogą budzić wątpliwości w procesie wykonywania uchwały, pozostaje w sprzeczności z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Z powyższych przyczyn sąd odwoławczy podziela stanowisko sądu pierwszej instancji, że zaskarżona uchwała narusza zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną w rozumieniu art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Bez znaczenia w tym zakresie pozostają podniesione przez pozwaną argumenty dotyczące związku tej uchwały z uprzednio podjętą uchwałą w przedmiocie przyjęcia planu gospodarczego z dnia 4 marca 2014 roku oraz uchwałami z dnia 10 kwietnia 2015 roku. Podkreślenia wymaga, że przedmiotem oceny sądu była zaskarżona uchwała, nie zaś inne uchwały podejmowane przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową. Co więcej, sąd w ramach niniejszego postępowania nie oceniał potrzeby i celowości wykonania inwestycji polegającej na dobudowaniu balkonów, lecz sposób upoważnienia zarządu wspólnoty do podejmowania czynności w ramach procesu inwestycyjnego. Z tego względu fakt, że pozwana wspólnota mieszkaniowa w uchwale z dnia 4 marca 2014 roku wstępnie przewidziała wykonanie balkonów, pozostaje bez znaczenia dla oceny prawidłowości uchwały z dnia 28 listopada 2014 roku. Analogicznie fakt, że pozwana wspólnota mieszkaniowa w uchwałach z dnia 10 kwietnia 2015 roku wyraziła zgodę na wykonanie poszczególnych czynności związanych z planowaną inwestycją, tym samym akceptując wcześniej wykonywane w tej mierze działania zarządu wspólnoty mieszkaniowej na podstawie uchwały z dnia 28 listopada 2014 roku, nie może wpływać na ocenę zasadności powództwa wytoczonego w niniejszej sprawie. Uchylenie tej uchwały zmierza bowiem do wyeliminowania podstawy prawnej upoważniającej zarząd wspólnoty do podejmowania wszystkich bliżej nieokreślonych czynności zmierzających do wykonania balkonów, nie wpływa natomiast na ocenę ważności i skuteczności innych uchwał pozwanej wspólnoty, z których może wynikać umocowanie zarządu wspólnoty do podjęcia konkretnych czynności w ramach powyższego procesu inwestycyjnego.

Z powyższych przyczyn Sąd Apelacyjny doszedł do wniosku, że rozstrzygnięcie zawarte w zaskarżonym wyroku okazało się w pełni prawidłowe i z tego względu na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację w całości, o czym orzeczono w punkcie pierwszym sentencji.

O kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Stosownie do wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. zasady odpowiedzialności za wynik procesu strona przegrywająca proces obowiązana jest zwrócić stronie wygrywającej poniesione przez nią koszty procesu niezbędne do celowego dochodzenia swych praw lub celowej obrony.

W rozpoznawanej sprawie z uwagi na to, że apelacja została oddalona, uznać należy, że strona powodowa wygrała sprawę w całości i należy się jej zwrot całości kosztów procesu od pozwanej.

Koszty procesu poniesione przez powodów wyniosły kwotę 322,22 złotych, na którą składało się

- kwota 135 złotych tytułem wynagrodzenia radcy prawnego za postępowanie apelacyjne ustalonego na podstawie § 12 ust. 2 pkt. 2 w związku z § 10 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia

28 września 2003 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu [Dz. U. Nr 163, poz. 1349];

- kwota 187,22 złotych tytułem wydatków pełnomocnika powodów związanych z dojazdem do sądu.

Kierując się powyższymi przesłankami orzeczono jak w punkcie drugim sentencji.

Danuta Jezierska Wiesława Kaźmierska Tomasz Sobieraj