

Sygn. akt I ACa 421/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Chojnowski
Sędziowie	:	SA Bogusław Dobrowolski SA Jarosław Marek Kamiński (spr.)
Protokolant	:	Izabela Lach

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2019 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. P. i J. D. (1)**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 21 lutego 2019 r. sygn. akt I C 345/18

I. oddala apelację;

II. zasądza od powodów na rzecz pozwanej kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.

(...)

Sygn. akt I ACa 421/19

UZASADNIENIE

Powodowie K. P. i J. D. (1), w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nr (...) położonej w O. przy ul. (...), wnieśli o uchylenie w całości uchwały nr (...), podjętej przez pozwaną Wspólnotę na zebraniu w dniu 10 marca 2010 r., w trybie indywidualnego zbierania głosów; podnosząc, że narusza ona ich interes i jest sprzeczna z zasadami prawidłowego zarządu nieruchomością. Twierdzili, że Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nie wykonał ciężącego na nim obowiązku powiadomienia powodów po podjęciu uchwały o jej treści na piśmie, zaś przed

głosowaniem treść uchwały nie została poddana pod dyskusję właścicieli lokali. Argumentowali także, że zaskarżona uchwała sformułowana została w sposób zbyt ogólny, przy czym zakres uprawnień przyznany właścicielom lokali użytkowych nr (...) (inwestorom) jest zbyt szeroki. Powodowie zarzucali ponadto, że w treści uchwały nie znalazło się sformułowanie odnośnie pokrycia kosztów stosownych wpisów do ksiąg wieczystych, związanych ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej oraz w gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Wskazali przy tym, że zaskarżona uchwała posiada uchybienie w postaci braku udzielenia Zarządowi Wspólnoty stosownego pełnomocnictwa do dokonania w jej imieniu i na jej rzecz wszelkich czynności prawnych i faktycznych w zakresie określonym uchwałą.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa na koszt powodów. Podniosła, że powodowie nie zachowali wymaganego ustawą o własności lokali terminu na zaskarżenie niniejszej uchwały. Twierdziła ponadto, że powodowie posiadali informacje dotyczące podjęcia, ale też treści zaskarżonej uchwały i nie zgłaszali do niej zastrzeżeń wskazywanych w pozwie. Nie doszło też do naruszenia interesów członków Wspólnoty, gdyż prace zostały wykonane zgodnie z przepisami i pod nadzorem Konserwatora Zabytków, według uzgodnionego projektu, a właściciele lokali otrzymali opinię sanitarną, wskazującą na brak sprzeciwu w dopuszczeniu do użytkowania w zakresie wymagań sanitarno-higienicznych rozbudowanych zakładów gastronomicznych.

Wyrokiem z dnia 21 lutego 2019 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił powództwo (pkt I) i zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 557 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Z ustaleń tego Sądu wynikało, że powodowie są właścicielami lokali usytuowanych w budynku nr (...) przy ul. (...) w O.. K. P. jest właścicielem lokalu nr (...), zaś J. D. (1) lokalu nr (...). W całej nieruchomości znajduje się (...) lokali. Uchwałą nr(...) podjętą w dniu 31 marca 2009 r., właściciele lokali dokonali wyboru zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej ww. nieruchomości w składzie trzyosobowym, do którego weszli: B. K., J. D. (1) i M. G. (1). W dniu 10 marca 2010 r. Wspólnota, w trybie indywidualnego zbierania głosów przez Zarząd, podjęła większością głosów (61,2%), uchwałą nr(...) o następującej treści:

1. Wyrazić zgodę A. i M. B. na rozbudowę lokali użytkowych nr (...) oraz U. i M. G. (1) lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy ul. (...) w O. poprzez:

- wykonanie podpiwniczenia po wykonaniu izolacji istniejących murów piwnic i wszelkich prac odwadniających,
- wykonanie zadaszania podwórka o pow. 60 m² jako części działki nr (...) obręb (...) i włączenie dobudowanej części do ww. lokali zgodnie z opracowaną koncepcją,

2. Zobowiązać ww. do opracowania projektu uzgodnionego z Konserwatorem Zabytków i uzyskania wymaganych prawem uzgodnień i pozwoleń.

3. Koszty związane z pracami projektowymi oraz realizacją poniosą właściciele lokali nr (...).

4. Po zakończeniu robót zobowiązać A. i M. B. oraz U. i M. G. (1) do zlecenia opracowania operatu szacunkowego – ustalenia ceny sprzedaży gruntu pod wykonane roboty przez osobę uprawnioną do szacowania nieruchomości.

5. Cena udziałów w gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste związanych z rozbudowanymi częściami lokali zgodnie z wyceną sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego zostanie uiszczona na konto Urzędu Miasta – właściciela gruntu.

6. Nabywcy są zobowiązani do uzgodnienia z Wydziałem Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami nowego rozliczenia wielkości udziałów przypadających na poszczególnych właścicieli.

7. Nabywcy przygotowują na własny koszt komplet dokumentacji wymaganej przez notariusza, niezbędnej do zawarcia umowy sprzedaży oraz koszt umowy notarialnej przeniesienia własności nowopowstałych pomieszczeń wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste ułamkowych części gruntu oraz zmiany wielkości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości i prawie użytkowania wieczystego gruntu przysługujących poszczególnym współwłaścicielom.

8. Cena sprzedaży dobudowanej części nowopowstałych pomieszczeń odpowiadać będzie jej aktualnej wartości rynkowej, ustalonej w operacie szacunkowym wykonanym przez osobę uprawnioną do szacowania nieruchomości, pomniejszona o nakłady poniesione przez inwestora na przebudowę.

9. Wszelkie ewentualne wyniki w trakcie realizacji prac szkody pokrywa inwestor, bez prawa zwrotu w żadnej formie.

10. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wśród osób głoszących za podjęciem ww. uchwały byli oboje powodowie. Głosy „za” powódka złożyła na piśmie w imieniu własnym i „z upoważnienia” powoda, który jest jej mężem. Upoważnienie to nie było kwestionowane przez powodów ani przed procesem, ani w jego trakcie.

Kolejno Sąd Okręgowy wskazał, że w sprawie poza sporem pozostawało, że indywidualnym zbieraniem podpisów pod ww. uchwałą zajmował się członek zarządu wspólnoty M. G. (1).

Powodowie dnia 26 marca 2010 r. otrzymali zawiadomienie kierowane przez administratora wspólnoty, tj. (...) Sp. z o.o. (...) o podjęciu uchwały nr (...) w którym liczba (...) powstała z odręcznego przerobienia komputerowej liczby (...) a jako data podjęcia uchwały wskazany został dzień 10 marca 2009 r. Uchwała dotyczyła zgody na rozbudowę lokali użytkowych nr (...) oraz lokalu nr (...). Dolną część pisma stanowi tzw. „rozdzielnik”, rozpoczynający się od słowa: „otrzymują” i zawierający niżej imiona i nazwiska lokatorów, w tym powodów, przy których stoją podpisy: (...) i „za żonę K. P.”.

W dniu 20 września 2018 r. M. G. (1) wypożyczył, znajdujące się u administratora: oryginał uchwały nr (...) z 10 marca 2010 r. oraz oryginał pisma z 26 marca 2010 r.. Oryginał pisma z 26 marca 2010 r. w toku procesu zaginął.

W dniu 14 czerwca 2017 r. decyzją nr (...) Prezydent Miasta O. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę A. B. i M. G. (1), obejmującą przebudowę lokali nr (...) wraz z rozbudową budynku poprzez zabudowę patio przy ul. (...) na działce (...) obręb (...) wraz z odprowadzeniem wód opadowych po działce (...). Jak wynika z „rozdzielnika”, odpis decyzji został doręczony m.in. powodce.

Jak dalej ustalił Sąd Okręgowy, powodowie zwrócili się do administratora wspólnoty (...), drogą mailową, o przesłanie zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane, ewentualnie uchwały Wspólnoty, które by taką zgodę wyrażały i w dniu 7 maja 2018 r. otrzymali informację od Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, że Wspólnota nie podejmowała uchwały, wyrażającej zgodę na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane, natomiast o podjętej przez Wspólnotę uchwały nr (...) z dnia 10 marca 2010 r. współwłaściciele zostali poinformowani przez Zarząd pismem z dnia 26 marca 2010 r.

W dniu 11 lipca 2018 r. została wydana opinia sanitarna przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w O. w zakresie wymagań sanitarnohigienicznych w związku z zawiadomieniem A. B. oraz M. G. (1) o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania rozbudowanych zakładów gastronomicznych. Po przeprowadzeniu oględzin lokali, nie został zgłoszony sprzeciw w dopuszczeniu do użytkowania w zakresie wymagań sanitarnohigienicznych rozbudowanych zakładów gastronomicznych, należących do zawiadamiających, położonych przy ul. (...) w O..

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla miasta O., decyzją wydaną 10 sierpnia 2018 r., udzielił pozwolenia na użytkowanie rozbudowanej części budynku przy ul. (...) w O., powstałej w wyniku zabudowy patio na działce nr (...). Patio będące przedmiotem spornej uchwały jest już wykonane i użytkowane.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Stwierdził bowiem, że powodowie nie zachowali przewidzianego w art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali 6-tygodniowego terminu do zaskarżenia spornej uchwały. Wskazał, że ze złożonego do akt sprawy zawiadomienia kierowanego przez administratora wspólnoty, tj. (...) Sp. z o.o. (...) o podjęciu uchwały nr (...) wynikało, że powodowie osobiście pokwitowali odbiór informacji o jej podjęciu. Sąd Okręgowy nie podzielił

przy tym zastrzeżeń powodów odnośnie wskazanej w tym piśmie błędnej daty podjęcia uchwały, określonej na dzień 10 marca 2009 r., traktując to jako omyłkę pisarską.

Podobnie, za niezasadne uznał twierdzenia powodów, jakoby niniejsze pismo dotyczyć miało uchwały nr(...) Zauważył, że treść tej uchwały odpowiada co prawda treści spornej w sprawie uchwały, jednakże uchwała z 2009 r. nie zawiera żadnego numeru, ani też daty jej podjęcia. Sąd Okręgowy miał też na uwadze, że uchwała z 2009 r. nie weszła w życie (nie uprawomocniła się).

Zdaniem Sądu Okręgowego, na aprobatę nie zasługiwały również zastrzeżenia strony powodowej w przedmiocie przeprowadzenia w piśmie datowanym na 26 marca 2010 r. numeru uchwały z (...) na (...). Podkreślił, że wprawdzie pozwana tej okoliczności nie zaprzeczyła, niemniej treść tego pisma odpowiada przedmiotowi zaskarżonej uchwały (dotyczy zgody na przebudowę lokali użytkowych nr (...) oraz lokalu nr (...)).

Analogicznie ocenił zarzuty powodów, dotyczące sprzeczności pomiędzy treścią zawiadomienia o spornej uchwale, a pismem datowanym na 7 maja 2018 r. Stwierdził bowiem, że wskazana w tym piśmie data zapoznania się Pani I. W., działającej z pełnomocnictwa Państwa K., z treścią uchwały (tj. 27 października 2009 r.), winna brzmieć 27 października 2010 r., zważywszy, że wszyscy lokatorzy podpisali się pod pismem z dnia 26 października 2010 r., zaś państwo K. (lokale (...)) zostali poinformowani listem – dzień później.

Jednocześnie, mając na uwadze, że rzecz dotyczy inwestycji dużych rozmiarów, widocznych gołym okiem, Sąd Okręgowy za niewiarygodne uznał twierdzenia powodów, by wiedzę na temat rozbudowy lokali użytkowych, wchodzących w skład (...), powzięli dopiero w maju 2018 r. Zauważył, że sam powód, w swych zeznaniach przyznał, że budowa patio ruszyła jesienią 2017 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego, o niezachowaniu przez powodów terminu do zaskarżenia spornej w sprawie uchwały przekonuje również treść decyzji wydanej z upoważnienia Prezydenta O. w dniu 14 czerwca 2017 r. nr (...) – (...), zatwierdzającej projekt budowlany, obejmujący rozbudowę ww. lokali wraz z udzieleniem pozwolenia na budowę. Wskazał, że decyzja ta odpowiada treścią spornej w sprawie uchwały, tj. dotyczy przebudowy lokali nr (...) znajdujących się przy ul. (...). Uwadze Sądu nie uszło również, że niniejsza decyzja została doręczona powodce, będącej członkiem zarządu Wspólnoty, zaś powódka w toku procesu nie zaprzeczała, aby zapoznała się z jej treścią. Poza tym, w ocenie Sądu, przeciw przyjęciu wersji o dołączeniu do pisma datowanego na 26 marca 2010 r. uchwały z 2009 r. przemawiało niedostrzeżenie przez pozostałych lokatorów rozbieżności pomiędzy uchwałą z 2009 r. (pozbawioną daty i numeru), a treścią pisma zawiadamiającego o podjęciu uchwały (oznaczonego datą i numerem), a nadto okoliczność, że nikogo z lokatorów nie zdziwił fakt tak późnego (po roku) poinformowania o uchwale.

Sąd Okręgowy jako niewiarygodne ocenił również stanowisko strony powodowej odnośnie odnalezienia przez powoda dziesiątek pism, w których M. G. (1) podpisał się za niego, zważywszy zwłaszcza na niezawiadomienie przez powoda organów ścigania o tej okoliczności. Uwzględniając jednocześnie, że złożona przez M. G. (1), do protokołu rozprawy, dokumentacja w postaci pliku pełnomocnictw powodów z lat 2011-2017, oponowała twierdzeniom powoda odnośnie nieupoważniania M. G. (1) do udziału w zebraniach, na których powód nie był obecny, Sąd ocenił zeznania powodów jako mniej wiarygodne od zeznań M. G. (1). Mając też na względzie, że powodowie nie tylko podnieśli zarzut sfałszowania podpisu powoda już po sporządzeniu odpowiedzi na pozew, mimo że w czasie sporządzania tegoż pisma dysponowali wyraźną kopią pisma z dnia 26 marca 2010 r., to w dodatku powód nie potrafił wyjaśnić co konkretnie wzbudziło jego podejrzenie w oryginale podpisów. W efekcie Sąd Okręgowy przyjął, że zarzut ten został złożony z opóźnieniem (art. 207 § 3 i 6 k.p.c.).

Jeśli zaś chodzi o wskazywaną przez stronę powodową rozbieżność w formie pokwitowania pod pismem z dnia 26 marca 2010 r. a w innych, podobnych przypadkach, Sąd podkreślił, że w sporna w sprawie uchwała głosowana była rok po podjęciu uchwały wcześniejszej w tym samym przedmiocie, w warunkach uzgadniania prawidłowości postanowień wspólnoty z Urzędem Miasta.

Odnosnie podnoszonej okoliczności nie zakreślenia przez powoda podpisów (...) oraz „za żonę K. P.” pod treścią pisma datowanego na 26 marca 2010 r., Sąd Okręgowy wskazał, że bezspornym było, iż M. G. (1), wypożyczył oryginał uchwały nr(...) oraz oryginał pisma z zawiadomieniem z dnia 26 marca 2010 r., które to dokumenty znajdowały się w dokumentacji Wspólnoty, prowadzonej przez jej administratora – (...). Zważywszy jednak, że oryginał pisma z dnia 26 marca 2010 r. zaginął w toku procesu w dość niejasnych okolicznościach (M. G. (2) twierdził, że zwrócił wypożyczony w dniu 20 sierpnia 2018 r. oryginał ww. pisma w dniu następnym, jednak dokument ten nie znajduje się w posiadaniu (...)), zaś powód cofnął wniosek o zasięgnięcie opinii biegłego grafologa celem zweryfikowania autentyczności podpisów, a powódka go nie podtrzymała, Sąd Okręgowy nie zdecydował się na zasięgnięcie opinii biegłego z urzędu. Nadto wywiódł, że ów wniosek dowodowy zgłoszony był uprzednio z nieusprawiedliwionym opóźnieniem wynikającym z art. 207 k.p.c. Stwierdziwszy natomiast, że podpisy powoda złożone pod pismem z dnia 26 marca 2010 r. wyglądają tak samo jak podpisy na innych dokumentach, a zarzut nieautentyczności tych podpisów pojawił się w dalszej części procesu, Sąd przyjął domniemanie, że podpisy te złożył powód.

Uznając zatem, że powodowie nie zachowali terminu do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały pozwanej Wspólnoty, Sąd Okręgowy odstąpił od badania merytorycznych zarzutów powodów przeciwko tej uchwale.

O kosztach orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wywiedli powodowie, którzy zaskarżyli go w całości i zarzucili Sądowi Okręgowemu:

1. naruszenie art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zw. z art. 23 ust. 3 tej ustawy poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że wspólnota (zarząd) nie ma obowiązku formalnego powiadamiania na piśmie o podjęciu uchwały z udziałem głosów zebranych indywidualnie, zaś termin do wniesienia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej biegnie od dnia, w którym właściciel lokalu powziął jakąkolwiek wiadomość o podjęciu uchwały, niezależnie od tego, czy miał możliwość zapoznania się z pełną pisemną treścią uchwały, podczas gdy art. 25 ust. 1a w zw. z art. 23 ust. 3 tej ustawy wskazuje, że jedynym skutecznym powiadowaniem o podjęciu uchwały z udziałem głosów zebranych indywidualnie jest doręczenie jej na piśmie i dopiero od momentu formalnego doręczenia na piśmie pełnej treści uchwały zaczyna biec 6-tygodniowy termin na jej zaskarżenie,

2. naruszenie art. 6 k.c. w zw. z art. 23 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że powodów obciążał ciężar udowodnienia, że nie zostali poinformowani o treści zaskarżonej uchwały nr(...), podczas gdy to pozwana powinna wykazać, że o jej treści powiadomiła powodów na piśmie, a czemu w trakcie procesu nie sprostała,

3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym ocenę materiału dowodowego w postaci:

a) zeznań powodów K. P. i J. D. (1) i przyjęcie, że wymienieni nie są wiarygodni w zakresie w jakim wskazywali, że nie zostali poinformowani o treści zaskarżonej uchwały, mimo że ich zeznania są jasne, spójne, konsekwentne i korespondują z pozostałym materiałem dowodowym, a pozwana nie zaoferowała jakiegokolwiek dowodu, który w sposób niebudzący wątpliwości wskazywałby na formalne powiadowienie powodów o podjęciu zaskarżonej uchwały,

b) zeznań M. G. (1) i przyjęciu, że zeznania te są wiarygodne, mimo że jest on zainteresowany rozstrzygnięciem sprawy na korzyść pozwanej, a w trakcie procesu wypożyczył on od administratora oryginał pisma (...) z 26 marca 2010 r. i brak dowodów na to, aby oryginał tego dokumentu zwrócił, czym uniemożliwił zabezpieczenie dowodu w postaci oryginału pisma i przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego grafologa,

c) dokumentu w postaci poświadczonej notarialnie kopii pisma (...) z 26 marca 2010 r. przez przyjęcie, że dokument ten stanowi wiarygodny dowód doręczenia powodom zaskarżonej uchwały, mimo że powodowie skutecznie zakwestionowali jego wiarygodność, zażądali jego oryginału i wnieśli o opinię biegłego grafologa, a pozwana nie przedłożyła oryginału pisma, co uniemożliwiło wydanie opinii przez biegłego,

4. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego, polegający na pominięciu w tej ocenie:

a) dwóch fotokopii wykonanych dnia 24 września 2018 r. oraz 15 stycznia 2019 r., obrazujących znajdującą się w aktach administratora Wspólnoty kartkę z informacją, że M. G. (1) wypożyczył oryginał uchwały wraz z oryginałem pisma (...) z 26 marca 2010 r., chociaż z dowodów tych wynika wersja przeciwna,

b) pierwszych stron operatów szacunkowych, rzekomo dotyczących inwestycji objętej zaskarżoną uchwałą, a przedłożonych przez M. G. (1), chociaż z dowodów tych wynika wersja przeciwna do zeznań tego ostatniego, co wskazuje na niewiarygodność jego zeznań i potwierdza okoliczności podnoszone przez powodów, tj. że przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały wprowadzono powodów w błąd odnośnie faktycznego zakresu prac i sposobu rozliczenia się przez właścicieli lokali użytkowych nr (...) z pozostałymi członkami Wspólnoty,

5. art. 217 § 2 k.p.c. i art. 207 § 3 i 6 k.p.c. poprzez przyjęcie, że zarzut podniesiony przez powodów w piśmie przygotowawczym z dnia 25 września 2018 r., dotyczący podrobienia podpisu na piśmie (...) z 26 marca 2010 r. jest spóźniony, mimo że Sąd nie zarządził zwrotu pisma i uwzględnił wnioski dowodowe w nim zawarte, zarzut podrobienia podpisu został podniesiony przez powoda niezwłocznie po zapoznaniu się z oryginałem przedmiotowego pisma, uwzględnienie tego zarzutu nie spowodowało zwłoki w rozpoznaniu sprawy, a powodowie już w pozwie wskazywali, że zaskarżona uchwała nie została im doręczona, zaś zaskarżona uchwała doprowadzi do pokrzywdzenia wszystkich członków Wspólnoty z nieuzasadnioną korzyścią finansową na rzecz właścicieli lokali użytkowych nr (...),

7. błąd w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę wyroku przez przyjęcie, że powodowie dnia 26 marca 2010 r. otrzymali zawiadomienie kierowane przez administratora wspólnoty o podjęciu uchwały nr (...) podczas gdy powodowie nigdy nie otrzymali pisemnego zawiadomienia o podjęciu tej uchwały i dowiedzieli się o niej dopiero 7 maja 2018 r. na skutek własnych dociekań,

8. nierozpoznanie istoty sprawy przez brak merytorycznej oceny zasadności powództwa, zaniechanie ustalenia istotnych z punktu widzenia art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali przesłanek zaskarżenia uchwały do sądu i w konsekwencji nieustalenie, czy zaskarżona uchwała narusza interesy powodów i zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.

Wskazując na tak sformułowane zarzuty, wniesli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji; ewentualnie wniesli o zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie w całości objętej pozwem uchwały nr (...). Domagali się również zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu za obie instancje.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji powodów w całości i zasądzenie solidarnie od powodów na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie była uzasadniona.

Na gruncie apelacji istota sporu sprowadzała się do wykładni przepisu art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85, poz. 388), a dokładniej ustalenia, co należy rozumieć pod ujętym w tym przepisie pojęciem „powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały”.

Przed przystąpieniem do omówienia powstałych na tym tle wątpliwości, zasygnalizować należy, że rozstrzygnięcie tej kwestii jest istotne dla określenia momentu rozpoczęcia biegu terminu do zaskarżenia przez powodów uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Według bowiem treści powołanej normy prawnej, powództwo o którym mowa w ust. 1 tegoż przepisu (a więc powództwo o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej) może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej 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. Termin ten jest terminem zawitym, niepodlegającym przywróceniu ani przedłużeniu, co oznacza, że po jego upływie uchwała właścicieli lokali obowiązuje i nie może zostać wzruszona, nawet jeśli jest ona niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeżeli narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy kogoś z właścicieli lokali.

Powodowie stoją na stanowisku, że pojęcie „powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały” rozumieć należy w ten tylko sposób, że powiadomienie takie winno nastąpić poprzez doręczenie pełnej treści uchwały wytaczającemu powództwo na piśmie. Sąd I instancji przyjął natomiast, że w realiach niniejszej sprawy, wystarczającym do przyjęcia, że powiadomienie nastąpiło było powzięcie przez skarżących wiadomości o treści tej uchwały i o jej podjęciu, co nastąpiło m.in. poprzez otrzymanie przez powodów zawiadomienia kierowanego przez administratora wspólnoty, tj. (...) Sp. z o.o. czy też zapoznanie się przez powódkę z treścią decyzji wydanej z upoważnienia Prezydenta O. w dniu 14 czerwca 2017 r., nr(...) – (...), odpowiadającej treścią spornej w sprawie uchwały. W ocenie Sądu Apelacyjnego, okoliczności analizowanej sprawy uzasadniają opowiedzenie się za poglądem przyjętym przez Sąd Okręgowy.

Przede wszystkim zauważyć należy, że przepis art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali – w przeciwieństwie do powołanego dla wsparcia argumentacji apelacji art. 23 ust. 3 tej ustawy – nie precyzuje formy w jakiej powiadomienie o treści uchwały winno nastąpić. Brak regulacji odnoszących się wprost do tegoż zagadnienia dostrzegalny jest również w piśmiennictwie, gdzie wskazuje się, że w tej sytuacji właściwym jest przyjęcie, iż doręczenie właścicielowi powiadomienia o treści podjętej uchwały może nastąpić w zasadzie w sposób dowolny. Koniecznym jest jednak umożliwienie mu rzeczywistego zapoznania się z treścią podjętej uchwały w terminie przewidzianym do jej zaskarżenia. I tak tytułem przykładu, jako skuteczny sposób powiadomienia podaje się możliwość osobistego doręczenia powiadomienia poszczególnym właścicielom, pozostawienia takiego powiadomienia w ich skrynkach pocztowych czy też – wywieszenia treści uchwały na tablicy ogłoszeń, znajdującej się na terenie nieruchomości wspólnej (por. Komentarz do art. 25 ustawy o własności lokali [w:] Ustawa o własności lokali. Komentarz pod red. K. Osajdy, dostęp Legalis).

Analiza akt niniejszej sprawy pozwala zaś wywodzić, że powodom umożliwiono szczegółowe zapoznanie się z treścią skarżonej uchwały, o czym przekonuje nie tylko złożony do akt sprawy jej odpis, pod którego treścią widnieją podpisy powódki J. D. (2), złożone zarówno przy nazwisku powoda, jak też samej skarżącej (k. 28-29), ale też pismo z dnia 26 marca 2010 r., zawiadamiające o jej podjęciu, które to pismo opatrzone zostało podpisami powoda (k. 30). I choć istotnie pewne wątpliwości budzić może oznaczenie w tym piśmie numeru podjętej uchwały (co słusznie dostrzegł również Sąd Okręgowy), zważywszy jednak na fakt, że w dalszej części tegoż pisma wyraźnie wskazano, iż traktuje ono o uchwale dotyczącej zgody na rozbudowę lokali użytkowych nr (...) oraz lokalu nr (...) (a więc lokali, których rozbudowy dotyczy sporna w sprawie uchwała), a także na zbliżone daty podjęcia tej uchwały (tj. 10 marca 2010 r.) oraz sporządzenia niniejszego pisma (26 marca 2010 r.), zastrzeżenie to traci na znaczeniu. Poza tym, mało prawdopodobny jest wywód apelacji, że powódka J. D. (1), będąca członkiem zarządu pozwanej Wspólnoty, a więc podmiotu kierującego jej działaniami, reprezentującego ją na zewnątrz, a przede wszystkim uprawnionego do podejmowania szeregu czynności związanych z nieruchomością i wspólnym zamieszkiwaniem w niej członków Wspólnoty, nie otrzymała jakiegokolwiek informacji, dotyczącej uchwały nr(...)w ciągu ponad 8 lat od daty jej podjęcia (skarżący konsekwentnie bowiem podnoszą, że wiadomość o tej uchwale powzięli dopiero w dniu 7 maja 2018 r.).

Już zatem zestawienie tych tylko okoliczności pozwala wnioskować, że powołane powyżej pismo zawiadamiające z dnia 26 marca 2010 r. otworzyło powodom termin do zaskarżenia ujętej w pozwie uchwały. Oceny tej nie mogła zmienić zaprezentowana również w złożonym środku odwoławczym argumentacja skarżących odnośnie podrobienia podpisów powoda pod rzeczonym piśmie, skoro na takie wnioski – poza samymi tylko twierdzeniami skarżących – nie naprowadza żaden inny dowód w sprawie. W konsekwencji, powództwo wywiedzione dopiero w czerwcu 2018 r., a więc z uchybieniem terminu przewidzianego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, nie mogło zostać uwzględnione.

A skoro tak, nie było też podstaw do badania merytorycznych zarzutów powodów przeciwko zaskarżonej uchwale, jako że zarzuty te nie mogły doprowadzić do jej uchylecia.

Tym samym, upaść musiał nie tylko zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 25 ust. 1a w zw. z art. 23 ust. 3 o własności lokali, ale też zarzut naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 23 ust. 3 tej ustawy, jak też najdalej idący zarzut nierozpoznania istoty sprawy, którego realizacji skarżący upatrywali właśnie w braku merytorycznej oceny zasadności wywiedzionego powództwa.

W świetle powyższych uwag, stwierdzić też należy, że brak jest podstaw do przypisania Sądowi Okręgowemu zarzucanego mu w apelacji naruszenia dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. oraz połączonego z nim zarzutu dokonania błędnych ustaleń faktycznych. Trzeba podkreślić, że przepis art. 233 § 1 k.p.c. przyznaje sądowi swobodę w ocenie materiału dowodowego sprawy, która może być zwalczana jedynie poprzez wykazanie, że rozumowanie sądu jest sprzeczne z regułami logiki bądź doświadczenia życiowego, względnie – że przyjęte ustalenia nie mają odzwierciedlenia w zebranych dowodach i wykazują cechy dowolności. Jeśli bowiem 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, dawało się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej, albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 września 2002 r. i z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99).

Takich wadliwości dokonanej przez Sąd Okręgowy ocenie materiału dowodowego sprawy przypisać nie sposób. Uwagę zwraca, że Sąd ten w przekonujący, a przy tym logiczny sposób wyjaśnił z jakich przyczyn niektórym z przeprowadzonych w sprawie dowodów dał wiarę, zaś innym jej odmówił. Oczywistym jest przy tym, że w sytuacji gdy – tak jak w sprawie niniejszej – występują dowody, których treść wzajemnie się wyklucza, dopuszczalnym, a wręcz koniecznym jest danie przez sąd wiary niektórym z nich, przy jednoczesnym odmówieniu wiarygodności dowodom przeciwnym. Do tego bowiem sprowadza się istota rozstrzygnięcia. Sąd I instancji był zatem uprawniony do uznania zeznań świadka M. G. (1) za wiarygodne. Z takiego też uprawnienia skorzystał, przy czym jego miarę stanowiło wnikliwe rozważenie zgromadzonego materiału dowodowego sprawy. Końcowy natomiast wynik tej oceny, niezgodny z intencją powodów, nie oznacza jej wadliwości.

Wszystko to prowadzi do wniosku, że wyrok Sądu I instancji oddalający powództwo jest prawidłowy, a apelacja powodów – bezzasadna.

Dlatego też, w oparciu o art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny apelację tę oddalił.

O kosztach instancji odwoławczej rozstrzygnął zaś na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 zw. z § 20 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.).

(...)