

Sygn. akt I ACa 1289/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lutego 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.)
Sędziowie:	SSA Sławomir Jamróg SSA Robert Jurga
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 14 lutego 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa R. M.

przeciwko Wspólnocie (...) przy ul. (...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 6 kwietnia 2016 r. sygn. akt I C 1239/15

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Krakowie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSA Sławomir Jamróg SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Robert Jurga

I ACa 1289/16

UZASADNIENIE

Powódka R. M. domagała się uchylenia uchwały nr (...) pozwanej Wspólnoty(...) przy ul. (...) w K. oraz i zasądzenia na jej rzecz od pozwanej kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka podała, że jest właścicielem lokalu położonego w K. przy ul. (...). Zaskarżona uchwała została podjęta w trybie mieszanym, to jest w głosowaniu bezpośrednim i w trybie indywidualnego zbierania głosów. Uchwałą zlecono dodatkowe sprzątnięcie klatki schodowej, gdzie mieszka powódka i obciążono ją od dnia 1 maja 2015 roku dodatkową opłatą 400 zł miesięcznie za sprzątnięcie klatki. Uchwałę doręczono powódce w dniu 16 kwietnia 2015 roku. Brak było podstaw do podjęcia przedmiotowej uchwały, decydujące okazały się niesłuszne oskarżenia

sąsiadki powódki. Powódki nie poinformowano, że na zebraniu w dniu 13 marca 2015 roku omawiana będzie sprawa rzekomych zanieczyszczeń powodowanych przez jej zwierzęta.

Zdaniem powódki uchwała (...) jest niezgodna z przepisami prawa i narusza jej interesy. Przed podjęciem uchwały powódce nie postawiono żadnych konkretnych zarzutów i nie umożliwiono odniesienia się do ich treści. Tym samym odebrano powódce możliwość wyjaśnienia sytuacji, co mogło mieć wpływ na wynik głosowania i treść uchwały, tym bardziej, że uchwałę podjęto w trybie indywidualnego zbierania głosów, co nie zostało poprzedzone dyskusją współwłaścicieli. Ponadto treść uchwały sformułowano w tak ogólny sposób, że osoby oddające głos nie miały możliwości zapoznania się z sytuacją i wyrobienia sobie zdania na jej temat. Zarzut zanieczyszczania klatki przez zwierzęta powódki jest pozbawiony jest podstaw. Ponadto nie wykazano, że usługa polegająca na dodatkowym sprzątnięciu klatki ma wartość 400 zł, a kwotę przyjęto dowolnie, jeszcze przed identyfikacją osoby, która ma wykonać usługę i przed zapoznaniem się z przedstawioną przez nią wyceną. Nie sprecyzowano także na czym ma polegać „dodatkowe sprzątnięcie”.

Powódka podniosła ponadto, że R. K. zbierający głosy w trybie indywidualnym, nie był uprawniony do przeprowadzenia głosowania w świetle art. 23 ustawy o własności lokali. To również uzasadnia uchylenie uchwały.

Pozwana Wspólnota (...) przy ul. (...) w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości, jako złożonego po terminie oraz z ostrożności procesowej na wypadek uznania, iż powództwo zostało złożone w terminie – o oddalenie go, jako bezzasadnego; w każdym wypadku o zasądzenie od powódki kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że informacja o zabranii właścicieli w dniu 13 marca 2015 roku, została przekazana z należyтым wyprzedzeniem wszystkim właścicielom poprzez wrzucenie do skrzynek pocztowych zaproszenia na zebranie wspólnoty mieszkaniowej. W zaproszeniu tym wskazano szczegółowo planowany porządek obrad, w tym planowane podjęcie uchwały nr (...) zgodnie z którą wspólnota mieszkaniowa zobowiąże zarządcę do dodatkowego sprzątnięcia trzeciej klatki i obciąży kosztami w wysokości 400 zł brutto miesięcznie właścicielkę lokalu nr (...) (tj. powódkę), gdyż to jej zwierzęta powodują codziennie zanieczyszczenie klatki.

Pozwana podniosła nadto, że na zebraniu w imieniu powódki pojawił się jej pełnomocnik, E. L., który przedłożył pełnomocnictwo do reprezentowania powódki na tymże zebraniu oraz do głosowania w imieniu powódki na tymże zebraniu i do głosowania w imieniu powódki nad uchwałami ujętymi w „zaproszeniu na zebranie Wspólnoty (...)” W związku z powyższym zdaniem strony pozwanej powództwo winno ulec oddaleniu jako złożone po terminie. Powódka bowiem wiedziała o terminie zebrania i ustanowiła pełnomocnika do działania w jej imieniu. Zdaniem pozwanej, powódka wiedziała o planowanym porządku obrad, w tym także o uchwale mającej jej dotyczyć. Z listy obecności na zebraniu w dniu 13 marca 2015 roku wynika, że w imieniu powódki podpisał się jej pełnomocnik. Skoro powódka ustanowiła pełnomocnika, termin na wytoczenie powództwa o uchylenie uchwały upływał w dniu 24 kwietnia 2015 roku, przy czym pozew został złożony najwcześniej w dniu 5 maja 2015 roku, a więc po upływie 6 tygodniowego terminu na zaskarżenie uchwały.

Z ostrożności pozwana podniosła zarzut bezzasadności powództwa. Zdaniem strony pozwanej obciążenie powódki dodatkowymi kosztami sprzątnięcia klatki schodowej jest w pełni uzasadnione. Powódka prowadzi w swoim lokalu mieszkalnym nr (...) położonym w K. przy ul. (...) Fundację (...), której działalność polega na pomocy bezdomnym zwierzętom. Od początku (2012 rok) zamieszkiwania przez powódkę przy ul. (...) w K., standard życia pozostałych mieszkańców drastycznie się pogorszył ze względu na pobyt w lokalu mieszkalnym powódki licznych zwierząt, a przede wszystkim z powodu zaniedbywania przez powódkę obowiązków związanych z utrzymaniem higieny i czystości w budynku. Mimo licznych interwencji Policji, Straży Miejskiej, nieprawomocnego wyroku Sądu Rejonowego dla K. Wydział XI, zgodnie z którym powódka została uznana winną popełnienia wykroczenia z art. 51 § 1 Kodeksu wykroczeń a także uchwały Wspólnoty (...) (nr (...)) odmawiającej zgody na prowadzenie przez powódkę schroniska, powódka nie zmieniła swojego postępowania.

Pozwana podkreśliła, że powódka, zamieszkując w budynku wielorodzinnym, zobowiązana jest do przestrzegania zasad higieny i czystości w taki sposób, aby nie oddziaływać negatywnie na sąsiednie lokale, co wynika zarówno z ogólnie obowiązujących zasad, jak też z regulaminu porządku domowego oraz Statutu Wspólnoty (...) Powódka jednak nie przyjmuje do wiadomości, że jej zachowanie jest nieprawidłowe, mimo wielokrotnych interwencji ze strony innych lokatorów. W efekcie nagminnie zdarza się, iż klatka schodowa zanieczyszczona jest psimi odchodami, a w okresie letnim sąsiedzi nie są w stanie otworzyć okien z uwagi na wydobywający się fetor z mieszkania powódki.

Zdaniem pozwanej, ze względu na wskazane okoliczności, sąsiedzi powódki nie mogą liczyć na to, iż sytuacja w bloku poprawi się, tym samym aby utrzymać klatkę schodową w czystości konieczne jest zlecenie dodatkowego sprzątnięcia, ustalone na kwotę 400 zł miesięcznie.

Wyrokiem z dnia 6 kwietnia 2016 r., sygn.. akt IC 1239/15, Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 zł, tytułem kosztów procesu.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy ustalił, że powódka jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku nr (...) przy ulicy (...) w K.. Dnia 13 marca 2015 roku Wspólnota(...)przy ul. (...) w K. podjęła na zebraniu uchwałę nr(...)

Powódka R. M. dnia 13 marca 2015 roku udzieliła E. L. pełnomocnictwa do reprezentowania jej na zebraniu Wspólnoty (...)przy ul. (...) w K.. Zakres umocowania wynikający z pełnomocnictwa obejmował prawo do udziału w zebraniu Wspólnoty (...)przy ul. (...) w K. dnia 13 marca i głosowania nad uchwałami ujętymi w porządku obrad zebrania i ujętych w „Zaproszeniu na zebranie Wspólnoty (...)

Pełnomocnik powódki E. L. był obecny na zebraniu Wspólnoty (...) przy ul. (...) w K. dnia 13 marca 2015 roku, co wynika ze złożonego przez niego podpisu na liście obecności członków wspólnoty przy ul. (...) w K.. Powódka została w dniu 24 lutego 2015 roku poinformowana o planowanym na 13 marca 2015 roku zebraniu Wspólnoty (...) przy ul. (...) w K., poprzez dostarczenie „Zaproszenia na zebranie” do skrzynki listowej.

Oceniając powyższe fakty Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zostało wniesione po terminie i jako takie podlega oddaleniu. Termin wniesienia takiego powództwa reguluje art. 25 § 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali (tj. Dz.Uz 2015 r, poz. 1892 – **dalej u.w.l.**). Wynosi on 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Termin ten ma charakter zawity, a jego nieuwzględnienie powoduje wygaśnięcie uprawnienia.

Powódka twierdziła, że nie wiedziała o sprawach mających być rozpoznane na zebraniu wspólnoty. Podnosiła ponadto, że uchwałę nr(...)podjętą 13 marca 2015 roku doręczono jej dnia 16 kwietnia 2015, a więc to od tego dnia należy liczyć 6-tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Odwołując się do ustaleń faktycznych sprawy Sąd Okręgowy podkreślił, że powódka posiadała szczegółowe informacje zarówno o sprawach objętych porządkiem obrad zebrania wspólnoty, a także była świadoma zarówno przebiegu jak i wyniku głosowań. Świadczy o tym fakt ustanowienia przez powódkę pełnomocnika w osobie E. L., który zgodnie z treścią dokumentu pełnomocnictwa był uprawniony do głosowania w imieniu powódki nad uchwałami podejmowanymi w porządku obrad zebrania wspólnoty mieszkaniowej oraz uchwał wskazanych w „Zaproszeniu na zebranie Wspólnoty (...)”będącym informacją o planowanym zebraniu wspólnoty mieszkaniowej i dostarczonym do skrzynki listowej powódki.

O wiedzy powódki dotyczącej przebiegu i wyników głosowań nad uchwałami podjętymi w dniu 13 marca 2015 roku na zebraniu Wspólnoty (...)przy ul. (...) w K., świadczy fakt obecności na owym zebraniu pełnomocnika powódki E. L. potwierdzony jego podpisem na liście obecności.

Kolejno Sąd Okręgowy przytoczył art. 95 k.c., zgodnie z którym możliwe jest dokonywanie czynności prawnych przez przedstawiciela, a czynności prawne dokonane przez niego w granicach umocowania pociągają za sobą skutki

bezpośrednio dla reprezentowanego. Powódka udzieliła E. L. tzw. pełnomocnictwa rodzajowego, które obejmuje swoim zakresem umocowanie do dokonywania czynności określonych w jego treści przez mocodawcę, to jest uczestniczenia w zebraniu Wspólnoty (...)i głosowania o uchwałach objętych porządkiem obrad zebrania, a także, co istotne – w zakresie uchwał określonych w „Zaproszeniu na zebranie Wspólnoty (...)w którym wskazana była będąca przedmiotem sprawy uchwała nr(...)

Powódka udzielając rzeczzonego pełnomocnictwa, a następnie będąc reprezentowana na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej, ponosi wszelkie prawne konsekwencje z tym związane. Za trafny należy więc ocenić podniesione przez stronę pozwaną wpływ 6-tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały nr (...)Wspólnoty (...)przy ul. (...) w K., który powinien być liczony od dnia 13 marca 2015 roku, tj. dnia zebrania Wspólnoty(...)na którym skarżona uchwała została podjęta.

Podsumowując, Sąd Okręgowy stwierdził, że 6-tygodniowy termin dla powódki do wniesienia pozwu o uchylenie uchwały nr(...)Wspólnoty (...)przy ul. (...) w K. upływał 24 kwietnia 2015 roku. Wnosząc pozew 7 maja 2015 roku, powódka wskazanemu terminowi uchybiła. Wobec uchybienia terminowi określonymu w art. 25 §1a ustawy o własności lokali, Sąd Okręgowy oddalił powództwo jako wniesione po terminie i orzekł o kosztach procesu na zasadzie art. 98 k.p.c.

Wyrok Sądu Okręgowego **zaskarżyła w całości apelacją** powódka, zarzucając:

1/ błąd w ustaleniach faktycznych, który miał wpływ na treść wyroku, polegający na ustaleniu, że uchwała nr (...)podjęta została na zebraniu wspólnoty, podczas gdy w rzeczywistości podjęto ją w tzw. trybie mieszanym (częściowo w drodze bezpośredniego głosowania a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów),

2/ błąd w ustaleniach faktycznych polegający na ustaleniu, że od dnia 13 marca 2015 r powódka wiedziała o podjęciu uchwały, podczas gdy w dniu 13 marca 2015 r nie została ona jeszcze podjęta a o podjęciu uchwały powódka dowiedziała się w dacie podanej w pozwie;

3/ naruszenie art. 25 § 1a ustawy o własności lokali przez przyjęcie, że 6 tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały zaczyna bieg od dnia zebrania wspólnoty, mimo, że na zebraniu nie doszło do podjęcia uchwały a głosy zbierane były nie tylko na zebraniu wspólnoty ale także w drodze indywidualnego zbierania głosów;

4/ naruszenie art. 232 k.p.c. przez nieuwzględnienie wniosków dowodowych powódki, w tym zwłaszcza dowodu z oryginału zaskarżonej uchwały z listą osób głosujących i ich podpisami jak też dowodu z zeznań świadka T. C., mimo, że za pomocą wskazanych dowodów można wykazać, stan faktyczny odmienny od tego, jaki zaprezentowała, niezgodnie z prawdą, pozwana;

5/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez danie wiary dowodom pozwanej, bez sprawdzenia ich za pomocą zawnioskowanych przez powódkę dowodów, mimo, że w pozwie powódka wyraźnie wskazywała, że stan faktyczny przedstawia się odmiennie od tego, jaki prezentuje pozwana;

6/ naruszenie art. 156 k.p.c. przez nieodroczenie rozprawy, mimo, że zaistniała ważna przyczyna w postaci choroby, potwierdzonej przez biegłego lekarza sądowego.

Powódka wnosząc w apelacji o dopuszczenie dowodów z oryginałów dokumentów obrazujących przebieg głosowania oraz z zeznań świadków na okoliczność, że na zebraniu w dniu 13 marca 2015 roku nie doszło do podjęcia uchwały nr(...)lecz uchwała ta została podjęta w terminie późniejszym w głosowaniu indywidualnym.

Podnosząc powyższe zarzuty i wnioski powódka domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.

Apelacja powódki musiała odnieść skutek.

Materialnoprawną podstawą roszczenia powódki jest przepis art. 25 ust. 1 u.w.l., który stanowi, iż właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Artykuł 25 ust. 1a u.w.l. ogranicza w czasie prawo do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej do 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Treść tego przepisu prowadzi do oczywistego wniosku, iż konieczną przesłanką zaskarżenia uchwały jest jej uprzednie podjęcie w trybie art. 23 ust. 1 u.w.l., to jest na zebraniu właścicieli lokali, w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, bądź w tzw. trybie mieszanym, to jest częściowo przez oddanie głosów na zebraniu a częściowo w drodze ich indywidualnego zbierania. Porównanie treści dwóch przytoczonych wyżej przepisów prowadzi do wniosku, że ustawodawca w art. 25 ust. 1a u.w.l. nie przewidział rozpoczęcia biegu 6-tygodniowego terminu dla uchwał podejmowanych w trybie mieszanym, czyli głosów oddanych częściowo na zebraniu a częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Należy przyjąć, że mamy do czynienia z luką w prawie, która powinna być usunięta w drodze analogii (tak: Własność lokali; Komentarz, do art. 25 u.w.l. 2015 r, system Legalis). Podobnie jak w przypadku uchwał podejmowanych w trybie indywidualnego zbierania głosów termin do wniesienia powództwa powinien w tym przypadku biec od dnia powiadomienia na piśmie członków wspólnoty mieszkaniowej o treści podjętej uchwały. Uchwała w trybie mieszanym podjęta zostaje z chwilą uzyskania wymaganej większości głosów (udziałów). Obowiązek powiadomienia na piśmie o treści takiej uchwały dotyczy wszystkich właścicieli lokali, również tych, którzy głosowali na zebraniu jak i tych, którzy nie uczestniczyli w głosowaniu. W konsekwencji należy uznać, że termin 6 tygodni biegnie indywidualnie dla każdego właściciela lokalu.

Powyższe uwagi w realiach rozpoznawanej sprawy oznaczają co następuje.

Sąd Okręgowy ustalił, że do podjęcia zaskarżonej uchwały nr(...)doszło na zebraniu w dniu 13 maja 2015 r, co jest ustaleniem oczywiście błędnym. Sąd Okręgowy zupełnie pominął to, że wedle twierdzeń powódki w dniu 13 marca 2015 r, w ogóle nie doszło do podjęcia uchwały. W zebraniu wzięło bowiem udział jedynie 24,05% właścicieli lokali, co oznacza, że z powodu braku quorum uchwała nie została podjęta na zebraniu. Dalsze głosy zostały, zdaniem powódki, zebrane w terminie późniejszym, w drodze ich indywidualnego zbierania. Powódka udokumentowała swoje twierdzenia protokołem podjęcia uchwały nr (...)gdzie co prawda podano, że uchwała została podjęta na zebraniu w dniu 13 marca 2015 r, jednakże poniżej wskazano, że na tymże zebraniu swój głos oddało jedynie 24,05% głosów. Z treści dokumentu wynika następnie, że głosy 34,43% właścicieli zebrano indywidualnie (dowód: dokument k. 4-5). Powódka twierdziła, że indywidualne zbierania głosów było konsekwencją niemożności podjęcia uchwały na zebraniu właścicieli i nastąpiło w terminie późniejszym. Daty oddawania głosów zbieranych indywidualnie nie zostały wskazane w dokumencie „lista głosowania” – jedynie przy adnotacji o odmowie głosowania przez właściciela A. Ś., umieszczono na liście na liście datę 19 marca 2015 r (dowód dokument k. 6-7).

Z przedłożonych przez powódkę dokumentów można zatem wysnuć domniemanie, że głosy zbierane indywidualnie, zostały oddane już po zebraniu właścicieli w dniu 13 marca 2015 r. Oczywistym jest, że indywidualne zbieranie głosów przy trybie mieszanym jest wdrażane po zebraniu, na którym, z powodu braku quorum uchwały nie podjęto. Powyższe rozumowanie potwierdza fakt odnotowania odmowy głosowania przez A. Ś. w dniu 19 marca 2015 r. Choć osoba ta nie wzięła udziału w głosowaniu, to jednak sam fakt istnienia takiej adnotacji wzmacnia domniemanie, że indywidualne zbieranie głosów miało miejsce po zebraniu właścicieli. Fakt indywidualnego uzupełniania głosów potwierdza też przedłożony przez pozwaną dokument z dnia 13 marca 2015 r (k. 90) zawierający podpisy jedynie tych właścicieli, którzy byli obecni na zebraniu, i wreszcie fakt doręczenia odpisu uchwały wszystkim właścicielom, gdy tymczasem uchwał podjętych na zebraniu właścicieli nie doręcza się (art. 23 ust. 3 u.w.l. a contrario).

Pozwany w odpowiedzi na pozew nie odniósł się do omówionych wyżej twierdzeń powódki, dokumentów i domniemań z nich wynikających. Zarzut wygaśnięcia roszczenia z powodu spóźnionego zaskarżenia uchwały wywodził jedynie stąd, że termin do jej zaskarżenia liczył, dla powódki, od dnia 13 marca 2015 r, to jest od dnia zebrania właścicieli. W sposób dorozumiany przyznał więc – zgodnie z treścią dokumentów – że głosowanie nad uchwałą miało charakter

mieszany, a indywidualne zbieranie głosów zarządzono dopiero wtedy okazało się, że na zebraniu nie doszło do podjęcia uchwały. Dopiero na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powoda podniósł, że treść przedłożonych przez powódkę dowodów może wskazywać na to, że indywidualne zbieranie głosów zarządzono przed dniem zebrania, co oznaczałoby, że na zebraniu doszło uzyskania quorum i co za tym idzie do podjęcia uchwały. Twierdzenie takie jest oczywiście gołosłowne. Powódka co prawda nie wykazała w jakiej dacie zebrano głosy, które przesądziły o podjęciu uchwały, jednakże całokształt podnoszonych przez nią okoliczności i przedłożonych dokumentów usprawiedliwia domniemanie, że na zebraniu w dniu 13 marca 2013 r do podjęcia uchwały nie doszło. Do wniosku takiego prowadzą domniemania faktyczne ustalone przepisami art. 230 i 231 k.p.c. Oczywistym jest, że skoro wyznaczono zebranie, na które zaproszono wszystkich właścicieli i wskazano w zaproszeniu przedmiot głosowania, to intencją zarządu było poprowadzenie głosowania dyskusją na temat wskazany w zaproszeniu. Taka jest powszechna, niekwestionowana praktyka we wspólnotach mieszkaniowych. W tym kontekście nieracjonalnym, a co za tym idzie oczywiście niewiarygodnym, jest twierdzenie, że 34,43% właścicieli oddało swój głos indywidualnie przed zebraniem. Ponadto fakt odnotowania odmowy głosowania przez jednego z właścicieli w dniu 19 marca 2015 r stanowi wprost dowód na to, że jeszcze w tym dniu zbierano głosy w trybie indywidualnego głosowania. Pozwany nie przeczył powyższemu w odpowiedzi na pozew i w efekcie nie wykazał, by to w dniu 13 marca 2015 r. zebrano wszystkie głosy konieczne do podjęcia uchwały i by poinformowano o powyższym właścicieli zgromadzonych na zebraniu, w sposób pozwalający na przyjęcie, że w tym dniu do podjęcia uchwały doszło. Tymczasem, to pozwany winien udowodnić swoje twierdzenie, skoro zarzut wygaśnięcia roszczenia opierał na zarzucie podjęcia uchwały w dniu 13 marca 2015 r, czemu przeczyły wszystkie ujawnione dokumenty ocenione zgodnie zasadami logiki i doświadczenia obrotu cywilnoprawnego.

W konsekwencji zmiany ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, co do trybu i terminu podjęcia zaskarżonej uchwały, uznać należy, że wniesienie przez powódkę pozwu nastąpiło z zachowaniem terminu z art. 25 ust. 1a u.w.l. Ponieważ nie doszło do podjęcia uchwały na zebraniu właścicieli w dniu 13 marca 2013 r, lecz w drodze indywidualnego zbierania głosów po zebraniu, obowiązkiem zarządu było doręczenie wszystkim właścicielom odpisu uchwały, co zostało wykonane. Termin zaskarżenia biegł zatem dla każdego z właścicieli indywidualnie i powinien być liczony począwszy od dnia doręczenia każdemu z nich odpisu uchwały. Powódka dochowała zatem 6 tygodniowego terminu liczonego od daty doręczenia jej odpisu uchwały, to jest od dnia 16 kwietnia 2016 (okoliczność niezaprzeczona przez pozwanego).

Z powodu błędnego przyjęcia wygaśnięcia roszczenia, jako negatywnej przesłanki dalszego merytorycznego badania sprawy, Sąd Okręgowy nie rozpoznał jej istoty. Nie były prowadzone żadne dowody zmierzające do dokonania ustaleń a następnie ich subsumpcji, w celu oceny czy zaskarżona uchwała była uzasadniona postępowaniem powódki, czy też, jak utrzymuje powódka, jest sprzeczna z prawem i narusza jej interesy. Brak postępowania w tym przedmiocie był procesową konsekwencją przyjętej przez Sąd Okręgowy koncepcji wygaśnięcia roszczenia, z tej jednak przyczyny wyrok tego Sądu musi zostać uchylony dla zbadania przesłanek z art. 25 ust. 1 u.w.l. W tym celu Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy przeprowadzi dowody zmierzające do wykazania czy istniały podstawy do obciążenia powódki dodatkowymi kosztami sprzątania klatki schodowej, w której znajduje się lokal powódki.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny orzekł jak na wstępie, w oparciu o przepisy art. 386 § 4 k.p.c. i art. 108 § 4 k.p.c.

SSA Sławomir Jamróg SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Robert Jurga