

Sygn. akt I ACa 669/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2013 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny** w składzie:

Przewodniczący:	SSA Waldemar Kryślak /spr./
Sędziowie:	SA Elżbieta Fijałkowska SA Jerzy Geisler
Protokolant:	st.sekr.sądowy Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **P. M., M. (...) spółki jawnej z siedzibą w P.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...)**

**przy ul. (...) we W.**

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 6 marca 2013 r., sygn. akt XII C 1689/12

**apelację oddala.**

**E. Fijałkowska W. Kryślak J. Geisler**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 6 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo spółki jawnej (...). M., M. Z. z siedzibą w P. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) we W. o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej powziętej w drodze indywidualnego zbierania głosów w sprawie zawarcia przez pozwaną umowy z Krajowym Rejestrem Dłużników.

Sąd ten podniósł w motywach rozstrzygnięcia, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, której powódka jest członkiem, w dniach od 19 czerwca do 3 lipca 2012 r. w trybie indywidualnego zbierania głosów podjęła uchwałę nr (...)w sprawie zawarcia umowy o współpracy z Krajowym Rejestrem Długów. Informacja o zamiarze podjęcia uchwały w tym trybie była podana w sposób zwyczajowo przyjęty przez ogłoszenie w budynku pozwanej. W czasie głosowania wspólnotę

tworzyło 42 właścicieli, jednakże pozwana zaprzestała zbierania głosów po uzyskaniu ich od 24 właścicieli, kiedy okazało się, że 23 z nich posiadających łącznie 53,27% udziałów było za przyjęciem uchwały. Wspólnota nie odebrała głosu m.in. od powodowej spółki, lecz pismem z dnia 19 lipca 2012 r. zawiadomiła ją o podjęciu uchwały.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy zauważył, że choć procedura, w jakiej podjęto sporną uchwałę dotknięta była wadliwością, to uchwała ta jest ważna, została bowiem podjęta większością głosów, a strona powodowa nie wykazała, by jej treść była niezgodna z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszała zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy powódki. Sąd I instancji podkreślił, że ewentualne oddanie głosu przez powódkę nie mogło zmienić wyniku głosowania i nawet ona nie twierdziła inaczej. Wbrew natomiast prezentowanemu przez nią stanowisku, samo uchybienie formalne, bez względu na to czy mogło mieć wpływ na treść uchwały, nie stanowi wystarczającej przesłanki do jej uchylenia. Biorąc powyższe pod uwagę powyższe Sąd I instancji, w oparciu o przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, oddalił powództwo.

W apelacji od tego wyroku powódka wniosła o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu. Apelująca zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. przepisu art. 23 ustawy o własności lokali przez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd uchwała zapadła z chwilą oddania głosów przez wymaganą większość liczoną według wielkości udziałów.

### ***Sąd Apelacyjny zważył co następuje.***

Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego nie były w apelacji kwestionowane, dlatego Sąd Apelacyjny przyjął je za własne i stanowiące podstawę dla swojego rozstrzygnięcia.

W szczególności Sąd Apelacyjny całkowicie podzielił ustalenia i wnioski Sądu I instancji, że jakkolwiek tryb podejmowania zwalczanej uchwały był wadliwy, to w okolicznościach, gdy powodowa spółka nie twierdziła nawet, że akt ten był dotknięty wadami merytorycznymi czy naruszał jej interesy, nie sposób było przyjąć, by zaistniałe uchybienia w zbieraniu głosów miały wpływ na treść uchwały. Przepis art. 23 ust 2 ustawy o własności lokali wprowadza regułę podejmowania uchwał nie przez ogół, a przez większość właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub uchwale podjętej w tym trybie postanowiono inaczej. Niedopełnienie zatem ustawowego obowiązku zebrania głosów od wszystkich właścicieli lokali co do uchwały podejmowanej w trybie indywidualnego zbierania głosów, za którą zagłosowała większość właścicieli lokali liczona według wielkości udziałów, wówczas tylko miałoby znaczenie, gdyby takie uchybienie formalne miało wpływ na treść uchwały. Apelujący natomiast wpływu zaistniałej wadliwości w zbieraniu głosów na fakt podjęcia zwalczanej uchwały nie zarzucał i ewentualności takiej nie wykazywał zgodnie z regułą rozkładu ciężaru dowodu wyrażoną w art. 6 k.c.

Z tych względów jego pozbawioną uzasadnionych podstaw apelację należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.

/-/ E. Fijałkowska /-/ W. Kryślak /-/ J. Geisler