

Sygn. akt I ACa 232/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Marta Sawicka
Sędziowie:	SSA Agnieszka Sołtyka (spr.) SSA Mirosława Gołuńska
Protokolant:	sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” w S.

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

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 5 lutego 2013 r., sygn. akt I C 293/12

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA M. Gołuńska SSA M. Sawicka SSA A. Sołtyka

Sygn. akt I ACa 232/13

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 23 marca 2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „(...)” w S. wniosła przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w S. o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 10 lutego 2012 r. w sprawie zastosowania przepisów ustawy o własności lokali, uchwały (...) z dnia 10 lutego 2012 r. w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną pozwanej Wspólnoty, uchwały nr (...) z dnia 10 lutego 2012 r. w sprawie zobowiązania powodowej Spółdzielni do rozliczenia finansowego, uchwały nr (...) z dnia 7 marca 2012 r. w sprawie wyboru podmiotu sprawującego funkcję zarządzania nieruchomością wspólną oraz ustalenia wynagrodzenia podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów, uchwały nr (...) z dnia 7 marca 2012 r. w sprawie rozliczenia finansowego

i przekazania dokumentacji, oraz uchwały nr (...) z dnia 7 marca 2012 r. w sprawie miesięcznych stawek opłat i planu gospodarczego pozwanej. Ponadto, powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając żądanie podniosła, iż zaskarżone uchwały naruszają przepisy prawa oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością, akcentując, że wyjście z reżimu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i przejście na grunt regulacji ustawy o własności lokali nastąpiło sprzecznie z przepisami prawa, albowiem tylko Spółdzielnia - jako dotychczasowy zarządca w czasie do upływu pierwszego kwartału 2012r mogła zwołać zebranie właścicieli lokali.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Przedstawiając swoje stanowisko wskazała, iż wobec braku stosownej reakcji Spółdzielni na sformułowane przez właścicieli lokali żądanie zwołania zebrania zdecydowali oni o zwołaniu zebrania na dzień 10 lutego 2012 r. O terminie takiego zebrania została również powiadomiona Spółdzielnia - pismem właścicieli lokali z dnia 1 lutego 2012 r., które wpłynęło do powódki w dniu 2 lutego 2012 r. Wobec tego zaskarżone uchwały są zgodne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa.

Wyrokiem z dnia 5 lutego 2013 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd oparł na ustaleniach faktycznych, z których wynika, że pismem z dnia 5 stycznia 2012 r. właściciele lokali w budynku przy ul. (...) w S. zwrócili się do powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” w S. o zwołanie – na podstawie art. 31 lit. b ustawy o własności lokali - zebrania wszystkich właścicieli lokali w dniu 3 lutego 2012 r. celem m.in. podjęcia uchwał w sprawie zastosowania przepisów ustawy o własności lokali. Spółdzielnia w dniu 31 stycznia 2012 r. poinformowała właścicieli lokali o tym, że jako ówczesny zarządca zdecydowała się zwołać takie zebranie w terminie nie później niż do 31 marca 2012 r. W dniu 10 lutego 2012 r. zwołano zebranie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w S., na którym podjęto uchwałę nr (...) w sprawie zastosowania przepisów ustawy o własności lokali, uchwałę nr (...) w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną pozwanej Wspólnoty oraz uchwałę nr (...) w sprawie zobowiązania powodowej Spółdzielni do rozliczenia finansowego do dnia 30 kwietnia 2012 r. Podjęcie powyższych uchwał zostało zaprotokołowane notarialnie. Zebranie zostało zwołane przez czternastu właścicieli lokali w budynku przy ul. (...) w S.. Za podjęciem uchwały nr (...) i (...) głosowali uprawnieni właściciele posiadający udział w 519/1000 części, nikt nie głosował przeciw powyższym uchwałom oraz nikt nie wstrzymał się od głosowania. Z kolei za uchwałą nr (...) głosowali uprawnieni właściciele posiadający udział w 560/1000 części, nikt nie głosował przeciw powyższym uchwałom oraz nikt nie wstrzymał się od głosowania. Po otwarciu zebrania udziały uprawnionych do głosowania stanowiły 519/1000 części w nieruchomości wspólnej, a w trakcie zebrania udziały uprawnionych do głosowania zwiększyły się do 560/1000 części. Pismem z dnia 22 lutego 2012 r. Zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej poinformował powódkę o powstaniu z dniem 10 lutego 2012 r. Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w S. oraz o zmianie sposobu zarządu powyższą nieruchomością w ten sposób, że zaczęli go sprawować właściciele lokali przedmiotowej nieruchomości. Z kolei pismami z dnia 9 marca 2012 r. pozwana zawiadomiła powódkę o podjęciu w trybie indywidualnego zbierania głosów w dniu 7 marca 2012 r. uchwały nr (...) w sprawie wyboru podmiotu sprawującego funkcję zarządzania nieruchomością wspólną oraz ustalenia wynagrodzenia, uchwały nr (...) w sprawie rozliczenia finansowego i przekazania dokumentacji oraz uchwały nr (...) w sprawie miesięcznych stawek opłat i planu gospodarczego pozwanej. Na podstawie uchwały nr (...) z dnia 7 marca 2012 r. zobowiązano SM (...) w terminie do 31 marca 2012 r. do rozliczenia finansowego. Jednocześnie w § 4 niniejszej uchwały wskazano, iż traci moc obowiązującą uchwała nr (...) z dnia 10 lutego 2012 r. w sprawie zobowiązania powodowej Spółdzielni do rozliczenia finansowego do dnia 30 kwietnia 2012 r.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne. Mając na uwadze zmianę stanu prawnego poprzez wejście w życie przepisu art. 24<sup>(1)</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uchylenie przepisu art. 25 tej ustawy, zdaniem Sądu dopuszczalna była zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności pozbawienie powodowej spółdzielni zarządu nieruchomością wspólną, sprawowanego na mocy przepisu art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wskazał Sąd, że art. 24<sup>(1)</sup> ust. 1 u.s.m. różni się od art. 25 ust.

1 u.s.m. tym, że pozwala właścicielom lokali podjąć uchwałę, że nie tylko w zakresie ich praw i obowiązków, ale także w zakresie zarządu nieruchomością wspólną obowiązywać będą w ich nieruchomości przepisy u.w.l., a także tym, że większość właścicieli lokali oblicza się nie według liczby lokali, ale według udziałów w nieruchomości wspólnej, oraz tym, że do podejmowania uchwały stosuje się nie tylko przepisy art. 31 i 32 u.w.l., ale także art. 30 ust. 1a u.w.l. Umożliwiają one każdemu z właścicieli zwołanie zebrania właścicieli lokali w celu podjęcia tej uchwały (art. 30 ust. 1a u.w.l.) oraz zwołanie w tym samym celu zebrania przez spółdzielnię, albo z własnej inicjatywy, albo na wniosek właścicieli lokali posiadających w sumie co najmniej 1/10 udziałów we własności nieruchomości wspólnej (art. 31 u.w.l.). Sąd konstatawał, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż zaskarżone uchwały zostały podjęte z naruszeniem prawa czy aby naruszały zasady prawidłowego zarządu. Wskazano, że właściciele lokali Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) w S. mieli prawo zwołać w dniu z dniu 10 lutego 2012 r. zebranie, na którym podjęto zaskarżone uchwały nr (...), nr (...) i nr (...). Błędne było zdaniem Sądu I instancji twierdzenie powódki, jakoby jedynie Spółdzielnia – jako dotychczasowy zarządca – do upływu kwartału danego roku mogła zwołać zebranie właścicieli lokali.

Powódka w wywiedzionej apelacji zaskarżyła powyższy wyrok w całości, domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie jej powództwa w całości i uchylenie wskazanych w pozwie uchwał oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 24<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 30 ust. 1a, 31 i 32 ustawy o własności lokali poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż dopuszczalne jest zwołanie zebrania bezpośrednio przez właścicieli lokali przed upływem I kwartału danego roku, podczas gdy z powołanych przepisów wynika, iż zebranie może być zwołane wyłącznie przez zarząd lub zarządcę, z własnej inicjatywy lub na wniosek właścicieli lokali, zaś właściciele mogą zwołać zebranie dopiero po upływie I kwartału;

- naruszenie przepisów prawa proceduralnego tj. art. 328 § 2 k.p.c. przez brak wskazania w uzasadnieniu wyroku podstawy prawnej przyjęcia, iż właściciele lokali mogą samodzielnie zwołać zebranie przed upływem I kwartału danego roku.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że istota sprawy sprowadzała się nie do tego, czy w ogóle zmiana sposobu zarządu nieruchomością jest dopuszczalna, bowiem tej okoliczności strona powodowa nigdy co do zasady nie kwestionowała, lecz do tego, czy w przedmiotowej sprawie zostało to dokonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W ocenie strony powodowej Sąd I instancji błędnie przyjął, iż właściciele lokali mieli prawo samodzielnie zwołać zebranie w dniu 10 lutego 2012 r. Zarzucono też, że Sąd przy tym nie wskazał podstawy prawnej tego twierdzenia, naruszając jednocześnie art. 328 § 2 k.p.c. Apelująca argumentowała, że zwołanie zebrania bezpośrednio przez właścicieli lokali w celu podjęcia uchwały, o której mowa w art. 24<sup>1</sup> § 1 u.s.m., dopuszczalne byłoby dopiero wówczas, gdyby powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa nie zwołała zebrania do końca I kwartału 2012 r. (art. 30 ust. 1a u.w.l.). Przed upływem tego terminu dopuszczalne było zwołanie zebrania wyłącznie przez powódkę - czy to z własnej inicjatywy, czy to na wniosek właścicieli lokali, o którym mowa w art. 31 lit. b u.w.l. Wskazała, że powyższe stanowisko znajduje również wyraz w poglądach doktryny. Podniosła apelująca, że powołane przepisy uprawniają właścicieli lokali jedynie do złożenia wniosku o zwołanie zebrania przez zarządcę, a nie do jego zwołania. Takie uprawnienie aktualizowałoby się po stronie właścicieli lokali dopiero w razie niezwołania zebrania przez powódkę w terminie do końca I kwartału 2012 r., a wszakże, powódka jednoznacznie wyraziła zamiar zwołania takiego zebrania w tym terminie. Podkreślono też w apelacji, że analizowane przepisy nie obligowały powódki do zwołania zebrania dokładnie w dniu wskazanym przez właścicieli lokali w złożonym przez nich wniosku. Nadto, podnoszony w odpowiedzi na pozew argument, jakoby art. 30 ust. 1a u.w.l. dotyczył tylko zebrań rocznych, na których przedstawiane są rozliczenie roczne i nie miał w niniejszej sprawie zastosowania, jest zdaniem apelującej nieuzasadniony. Konkludowała więc, że z uwagi na naruszenie przepisów dotyczących zwoływania zebrań uchwały z dnia 10.02.2012 r. zostały podjęte niezgodnie z przepisami prawa, a nadto naruszają zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Konsekwencją zaś wadliwości tych uchwał jest także naruszenie przepisów przy podejmowaniu uchwał z dnia 7.03.2012 r., albowiem

uchwały te nie mogły zostać podjęte w drodze indywidualnego zbierania głosów, przewidzianego w ustawie o własności lokali, gdyż ze względu na wadliwość uchwał z dnia 10.02.2012 r. w ogóle nie doszło do przejścia na reżim ustawy o własności lokali.

Na rozprawie apelacyjnej strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

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

Apelacja powódki okazała się niezasadna, ponieważ nie zawierała takich argumentów, które mogłyby podważyć prawidłowe rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji.

Przedmiotem zaskarżenia była uchwała z dnia 10 lutego 2012 r. nr (...) dotycząca zastosowania przepisów ustawy o własności lokali, podjęta zgodnie z art. 24<sup>(1)</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), zwanej dalej jako „u.s.m.”, oraz następne łączące się z nią lub będące jej konsekwencją uchwały nr (...) r. i nr (...) z dnia 10 lutego 2012 r. oraz nr (...), nr (...) i nr (...) z dnia 7 marca 2012 r.

Art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), zwanej dalej jako „u.w.l.”, stanowi, że 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. Niezgodność z przepisami prawa to przede wszystkim kolizja treści uchwały z przepisami ustawy oraz z przepisami kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali. Zauważyć należy, że niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z powodu wadliwości postępowania prowadzącego do podjęcia uchwały. Oznacza to, że właściciel lokalu może podnosić obok zarzutów merytorycznych, również i zarzuty formalne, jeżeli uważa, że zostały naruszone przepisy postępowania określające tryb podejmowania uchwał. Uchybienia mogą dotyczyć: naruszenia przepisów dotyczących sposobu zwołania zebrania właścicieli lokali, obradowania na zebraniu, zasad głosowania etc. Obowiązek wykazania takich uchybień obciąża skarżącego, zgodnie z ogólną zasadą dowodzenia (art. 6 k.c.).

Nadmienić już tylko w tym miejscu trzeba, iż zarzuty formalne, nawet jeśli okażą się uzasadnione, nie zawsze stanowią podstawę uchylenia uchwały. Uchybienia formalne mogą bowiem skutkować uchyleniem uchwały tylko wtedy, gdy miały lub mogły mieć wpływ na treść zaskarżonej uchwały. Z tego właśnie względu nie zasługiwała na uwzględnienie apelacja powódki, w której argumentowała, iż w niniejszej sprawie sama już tylko okoliczność zwołania zebrania właścicieli lokali na dzień 10 lutego 2012 r. przez nieuprawnionego do tego podmiot powinna automatycznie skutkować koniecznością uchylenia uchwał podjętych na takim zebraniu i w konsekwencji także kolejnych uchwał podjętych w trybie indywidualnego zbierania głosów, nieprzewidzianego przepisami prawa o funkcjonowaniu spółdzielni mieszkaniowych.

Niezasadny był przy tym zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., którego to uchybienia nie dopuścił się Sąd Okręgowy, albowiem na stronie 7 uzasadnienia wyroku podał podstawę prawną, na której opierał swoje przekonanie o tym, iż właściciele lokali mogli samodzielnie zwołać zebranie przed upływem I kwartału danego roku. Mianowicie Sąd wyjaśnił, iż „umożliwiają one każdemu z właścicieli zwołanie zebrania właścicieli lokali w celu podjęcia tej uchwały (art. 30 ust. 1a u.w.l.) oraz zwołanie w tym samym celu zebrania przez spółdzielnię, albo z własnej inicjatywy, albo na wniosek właścicieli lokali posiadających w sumie co najmniej 1/10 udziałów we własności nieruchomości wspólnej (art. 31 u.w.l.)”. Natomiast zupełnie inną kwestią jest już sama prawidłowość interpretacji tychże powołanych przez Sąd pierwszej instancji przepisów, którą kwestionuje się w apelacji, lecz nie było to i tak wystarczające do uchylenia zaskarżonych uchwał.

Przypomnieć trzeba, że w obowiązującym stanie prawnym przepis art. 24<sup>1</sup> ust. 1 u.s.m. przyznaje większości właścicieli lokali uprawnienie do podjęcia uchwały, zgodnie z którą w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali. Przepis ten stanowi również, że do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali.

Strona powodowa konsekwentnie stoi na stanowisku, że tylko zarządca, w tym przypadku powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa na mocy art. 1 ust. 3 u.s.m., była do dnia 31 marca 2012 r., jedynym organem uprawnionym do zwołania zebrania w sprawie podjęcia uchwał proponowanych przez właścicieli lokali, a dopiero upływ takiego terminu prowadziłby do uzyskania takiego uprawnienia przez samych właścicieli lokali, zgodnie z art. 31 ust. 1a u.w.l.

Wskazać należy, że na gruncie przepisów o własności lokali najważniejsze, podstawowe dla funkcjonowania wspólnoty decyzje muszą być podejmowane co najmniej raz do roku, gdyż tego wymaga prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną. Dlatego też w ustawie o własności lokali rozróżnia się dwa rodzaje zebrań - obowiązkowe (o których mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3, ust. 1a oraz 2 u.w.l.), odbywane raz do roku w terminie do końca marca, oraz nieobowiązkowe (o których mowa w art. 31 u.w.l.), zwoływane w razie potrzeby w dowolnych terminach. Celem zebrania obowiązkowego jest więc załatwienie spraw niezbędnych do prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Zgodnie zaś z art. 30 ust. 1a u.w.l. zebranie coroczne zwołują zarząd lub zarządca, a każdy z właścicieli lokali może takie zebranie zwołać tylko w przypadku, gdy w terminie, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 (tj. nie później niż w pierwszym kwartale roku), nie zwołają tego zebrania zarząd lub zarządca. Zebrania nieobowiązkowe są natomiast zawsze zwoływane przez zarząd lub zarządcę, przy czym może to także nastąpić na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów we własności nieruchomości wspólnej (art. 31 u.w.l.). Nie przewidziano w ustawie o własności lokali innych możliwości.

Sąd odwoławczy pragnie wskazać, że ściśle formalistyczne rozumienie stosowanych odpowiednio przepisów art. 30 ust. 1a i art. 31 u.w.l., jak proponuje powódka, mogłoby prowadzić do jeszcze innych wniosków aniżeli ona proponuje, w świetle których tylko i wyłącznie do zarządu lub zarządcy należałoby zwołanie zebrania dla celów uchwał, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> u.s.m., zaś właściciele lokali nigdy nie mieliby możliwości zwołania takiego zebrania. Nie ma bowiem podstaw do twierdzenia, że podjęcie uchwały w trybie art. 24<sup>1</sup> u.s.m. należy do materii zebrania corocznego, które jest poświęcone sprawom niezbędnym do załatwienia. Sprawy te wymienione są w art. 30 ust. 2 u.w.l. Prowadziłoby to do konkluzji, iż w razie potrzeby podjęcia takiej uchwały powinno zostać zwołane zebranie zgodnie z art. 31 u.w.l., co pozostaje już tylko w wyłącznej kompetencji zarządu lub zarządcy. Taka wykładnia w istocie uniemożliwiłaby w praktyce podjęcie uchwały na podstawie 24<sup>1</sup> ust. 1 u.s.m., a to wypacza istotę i cel tego unormowania.

Gdyby jednak przyjąć za apelującą, że omawiana uchwała mogła być podjęta na zebraniu zwołanym w trybie przepisu art. 30 ust. 1a u.w.l., stosowanego odpowiednio w myśl art. 24<sup>1</sup> ust. 1 zdanie drugie u.s.m., co aktualizowałoby po stronie każdego właściciela uprawnienie do zwołania zebrania, lecz nie wcześniej niż dopiero po upływie 31 marca 2012 r., i co w rezultacie oznaczałoby, iż błędne jest stanowisko Sądu Okręgowego odnośnie przysługiwania właścicielom takiego uprawnienia już w lutym 2012r, to uznaje sąd odwoławczy, że tego rodzaju okoliczności nie były w stanie wpłynąć na wynik sprawy.

Jak już bowiem sygnalizowano, zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały. W orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów apelacyjnych oraz wśród przedstawicieli doktryny od dawna już utrwalone jest stanowisko opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych związanych z podejmowaniem uchwał we wspólnocie mieszkaniowej. Wskazuje się, że bardziej rygorystyczna interpretacja przepisów regulujących działanie wspólnot mogłaby doprowadzić do utrudnień, a nawet do niemożności ich funkcjonowania.

W wyroku z dnia 16 października 2002 r. (IV CKN 1351/00, OSNC z 2004 r., z. 3, poz. 40) Sąd Najwyższy stwierdził, że nieuzasadnione jest wyprowadzanie z naruszenia art. 32 u.w.l. bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały, gdyż ustawodawca w art. 25 ust. 1 u.w.l. odniósł naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie. Tylko więc wykazanie, że nieobecność właściciela lokalu mogła mieć wpływ na treść uchwały, może

skutkować jej uchyleniem na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Z kolei, w wyroku z dnia 8 lipca 2004 r. (IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 132) Sąd Najwyższy podkreślił, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Podjęcie zatem przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione, może stanowić podstawę jej uchylenia przez sąd, jeżeli uchybienie to miało lub mogło mieć wpływ na jej treść. To stanowisko było następnie kontynuowane (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06, Mon. Prawn. z 2007 r. nr 4, poz. 173), aż do konkluzji, że decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Zatem w konsekwencji przyjąć można, że kwestie formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały o ile mogły wpłynąć na treść podjętej uchwały (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2011 r., IV CSK 664/10, LEX nr 1129164).

Zdolność zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał nie jest więc uzależniona od jego należytego zwołania. Nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących działania wspólnoty mieszkaniowej mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności ze względu na konflikty pomiędzy osobami pełniącymi funkcje zarządu wspólnoty. Podkreśla się zatem, że istotne jest to, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu, osiągnięty został cel, którego realizacji one służą (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 18 stycznia 2006 r., I ACa 1152/05, LEX nr 186493).

Przedstawiony powyżej pogląd, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały, nawiązuje przy tym do stanowiska judykatury i doktryny wyrażanego na tle art. 42 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, sprzed nowelizacji, na którym był wzorowany art. 25 u.w.l. Motywacja Sądu jest adekwatna także dla stosunków wspólnoty mieszkaniowej, gdyż nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących jej działania mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo wręcz do paraliżu ich czynności. Z tego punktu widzenia istotne jest, czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel, którego realizacji one służą (zob. cyt. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 2004 r.).

Przechodząc zatem do zarzutów apelacji w zakresie naruszenia prawa materialnego i konkludując uwagi poczynione powyżej, stwierdzić należy, iż obowiązek wykazania, że zwołanie zebrania w dniu 10 lutego 2012 r. przez samych nieuprawnionych do tego właścicieli lokali oraz, że co najmniej mogło to wpłynąć na treść podjętych uchwał, obciążała stronę powodową. W niniejszej sprawie powódka w żadnym stopniu nie wykazała wpływu tego rodzaju zarzucanego uchybienia w zakresie zwołania zebrania na treść podjętych uchwał. Ograniczyła się w istocie do wskazania, że to do sfery jej wyłącznych kompetencji należało prawo zwołania zebrania właścicieli lokali w okresie pierwszego kwartału roku 2012. Taka konstatacja nie była jednak dostateczna w świetle art. 25 ust. 1 u.w.l. do uchylenia zaskarżonych uchwał. Powódkę obciążała bowiem obowiązek wykazania takich okoliczności faktycznych związanych z danym uchybieniem, które rzeczywiście mogły, w normalnym biegu rzeczy, wpłynąć na treść uchwały, czemu powódka nie sprostała.

Dlatego w sytuacji, kiedy za podjęciem uchwał głosowała większość właścicieli lokali, gdy wszyscy właściciele zostali zawiadomieni o zebraniu wraz z podanym porządkiem obrad, nie ma zdaniem Sądu odwoławczego żadnych przekonywujących podstaw do wnioskowania, że podnoszone przez apelującą uchybienie proceduralne miało wpływ na treść zaskarżonych uchwał. Zważyć trzeba, iż faktycznie to sami właściciele lokali podjęli decyzję o zwołaniu zebrania na dzień 10 lutego 2012 r., zamiast powodowej Spółdzielni jako zarządcy, nie chcąc oczekiwać aż do zakończenia pierwszego kwartału roku 2012, aby podjąć uchwałę w trybie art. 24<sup>1</sup> u.s.m. i w ten sposób utworzyć wspólnotę mieszkaniową, która będzie się legitymowała prawami i obowiązkami wynikającymi z ustawy o własności lokali. W dniu 2 lutego 2012 r. o terminie, porządku i miejscu tego zebrania została zawiadomiona powódka (k. 13), właściciele nie próbowali w żadnym razie ukrywać przed nią swych zamierzeń. Zwołując zebranie właściciele lokali spełnili wymogi odnoszące się do sposobu powiadomienia o nim i co do treści zawiadomień, w zebraniu brali udział wszyscy właściciele poza powódką, uchwały zostały podjęte większością głosów właścicieli lokali liczoną

według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, a uchwała o zmianie sposobu zarządu nieruchomością została zaprotokołowana przez notariusza. Natomiast zaskarżone uchwały z 7 marca 2012 r. zostały podjęte w trybie indywidualnego zbierania głosów, albowiem obowiązywał już w dacie tego głosowania reżim określony w ustawie o własności lokali. Sama powódka nie podnosiła natomiast żadnych zarzutów dotyczących tych uchwał. Nie wskazywała i nie wykazała w szczególności, aby zaskarżone uchwały naruszały konkretne jej prawa lub uzasadnione interesy. Wręcz przeciwnie przecież podkreślała, że sama wyrażała gotowość zwołania zebrania przeznaczonego zagadnieniu z art. 24<sup>1</sup> u.s.m., lecz w terminie późniejszym, do 31 marca 2012 r. Wreszcie, powódka nawet nie twierdziła, że sam fakt zwołania zebrania w dniu 10 lutego 2012 r. przez podmiot do tego nieuprawniony miał lub mógł mieć wpływ na treść podjętych uchwał.

Art. 24<sup>1</sup> u.s.m. służy umożliwieniu większości właścicieli lokali utworzenia wspólnoty mieszkaniowej i zniesienia zarządu nieruchomością wspólną wykonywanego dotychczas przez spółdzielnię. Taka wola została dobitnie wyrażona przez właścicieli lokali w dniu 10 lutego 2012 r. i brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż wynik głosowania byłby inny, gdyby zebranie zostało zwołane przez powodową Spółdzielnię w ramach jej kompetencji.

Mając na uwadze przedstawioną argumentację Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację jako niezasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 i 99 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz.U. z 2013 Nr 490 ze zm.).

M. Gołuńska M. Sawicka A. Sołtyka