

Sygn. akt I ACa 133/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Gawinek
Sędziowie:	SSA Krzysztof Górski SSA Halina Zarzeczna (spr.)
Protokolant:	st. sekr. Sądowy Karolina Ernest

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa P. Ż.

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

o ustalenie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 23 grudnia 2014 roku, sygn. akt I C 1374/13

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

1. **stwierdza, że uchwała numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) przy ul. (...) w S. nie istnieje,**
2. **oddala powództwo w pozostałym zakresie,**
3. **nie obciąża powoda kosztami zastępstwa procesowego,**

**II. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**III. nie obciąża powoda kosztami zastępstwa procesowego pozwanego w postępowaniu apelacyjnym.**

Krzysztof Górski Małgorzata Gawinek Halina Zarzeczna

Sygnatura akt I ACa 133/18

## UZASADNIENIE

Powód P. Ż. po ostatecznym sprecyzowaniu stanowiska w piśmie z dnia 24 sierpnia 2013 roku, wniósł przeciwko pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nr (...) przy ul. (...) w S. pozew z żądaniem ustalenia nieistnienia uchwały nr (...) z dnia 5 marca 2004 roku, oraz stwierdzenie nieważności uchwały nr (...) z dnia 10 marca 2001 roku i uchwały nr (...) z dnia 23 stycznia 2008 roku.(k. 2-10, 33-35, 115-124)

W uzasadnieniu powód wskazał, że uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 5 marca 2004 roku jest nieważna, ponieważ była podejmowana przez ogół właścicieli nieruchomości (§ 1 uchwały), a nie przez właścicieli lokali, jak stanowi art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali i głosowanie nad tą uchwałą przeprowadzono według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, bez uprzedniego podjęcia uchwały przez właścicieli lokali w trybie zasady ogólnej tj. większością głosów oddanych za uchwałą, liczonych według wielkości udziałów we własności wspólnej. Powód ponadto podniósł, iż nie był skutecznie powiadomiony na piśmie o treści zaskarżonej uchwały nr (...). Powód wskazał, że o istnieniu tejże uchwały dowiedział się dopiero z pozwu Wspólnoty Mieszkaniowej tj. 30 kwietnia 2013 roku.

W zakresie zaskarżonej uchwały nr (...) z dnia 10 marca 2001 roku, powód podniósł iż jest ona nieważna, ponieważ uchwała zezwalającej na ww. tryb głosowania tj. uchwała z 10 marca 2001 roku nr (...) nie została podjęta przez ogół właścicieli, gdyż Gmina Miasto S. w głosowaniu wstrzymała się od głosu, a gmina posiadała wówczas 651/1000 udziałów w nieruchomości wspólnej, natomiast za uchwałą oddano tylko 260/1000 udziałów. W konsekwencji jak podał powód uchwała nr (...) w sprawie wyboru zarządu Wspólnoty jest nieważna.

Ponadto powód podniósł, że zaskarżona uchwała nr (...) z dnia 23 stycznia 2008 roku w sprawie wyrażenia zgody na wprowadzenie do stosowania zapisów regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania jest nieważna ponieważ była podejmowana przez ogół właścicieli nieruchomości (§ 1 uchwały), a nie przez właścicieli lokali, jak stanowi art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, a za przyjęciem uchwały głosowało nie 0,514 udziałów lecz tylko 491/1000 udziałów.

Nadto powód poniósł, że nie był skutecznie powiadomiony ani o terminie i miejscu zebrania w dniu 5 marca 2004 roku (uchwała (...)), ani w dniu 10 marca 2001 roku (uchwała nr (...)), ani nie był skutecznie zawiadomiony o treści podjętych uchwał, które skarży. Ponadto powód podniósł, że ma interes prawny, bowiem istnieje niepewność, co do stanu prawnego.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nr (...) przy ul. (...) w S. wniosła o oddalenie powództwa. Ponadto strona pozwana wniosła o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa adwokackiego w sześciokrotnej wysokości stawki wynikającej z rozporządzenia o opłatach za czynności adwokackie.

W uzasadnieniu strona pozwana wskazała, że twierdzenie powoda, co do nieprawidłowego zastosowania zasady jeden właściciel - jeden głos, jest oczywiście bezzasadne albowiem głosowanie przeprowadzono zgodnie z treścią art. 23 ustęp 2a ustawy o własności zgodnie z żądaniem właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos.

Strona pozwana podniosła ponadto, że wszelka korespondencja skierowana ze strony Wspólnoty do powoda, kierowana była na adres lokalu, którego powód jest właścicielem tj. (...) w S.. Natomiast powód dopiero 26 listopada 2011 roku wskazał pozwanej inny adres do doręczeń, na który od tegoż momentu jest kierowana korespondencja. Jednocześnie pozwana podniosła zarzut uchybienia terminu przewidzianemu w art. 25 ustawy o własności lokali. Przy czym w ocenie strony pozwanej powód był prawidłowo zawiadomiony o treści podjętych uchwał.

Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2014 roku, Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

***Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych :***

Powód P. Ż. jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w S. przy ul. (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 30/1000.

Z dniem 11 grudnia 1997 roku powód został wymeldowany z mieszkania przy ul. (...) w S.. Poinformował wówczas wspólnotę, że już nie będzie mieszkać w przedmiotowym lokalu. Nie wskazał natomiast żadnego adresu dla doręczeń ani też nie ustanowił żadnego pełnomocnika do doręczeń. Zmieniając miejsce zamieszkania powód porozumiał się z sąsiadką I. S. (1), żeby ta w przypadku ewentualnej próby włamania zawiadomiła go o tym fakcie. W mieszkaniu w S. powód bywał sporadycznie kilka razy w roku.

W dniu 10 marca 2001 roku, Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. podjęła uchwałę nr (...) o powierzeniu wykonywania funkcji zarządcy K. L. (1) oraz o powierzeniu zarządzania nieruchomością Spółce (...) w S.. W § 1 uchwały wskazano, że uchwała została podjęta przez ogół właścicieli stanowiących wspólnotę mieszkaniową nieruchomości. W § 2 uchwały wskazano, że została ona podjęta zgodnie z art. 23 ustawy o własności lokali, a głosy poszczególnych właścicieli liczono w ten sposób, że na każdego właściciela przypada 1 głos. Za uchwałą oddano 12 głosów przy 18 uprawnionych do głosowania. Żądanie głosowania według zasady jeden właściciel jeden głos, zgłosili pisemnie właściciele reprezentujący ponad 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. Uchwała podjęta została na zebraniu.

W dniu 5 marca 2004 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie utworzenia funduszu remontowego. W § 1 uchwały stwierdzono, że ogół właścicieli nieruchomości postanawia wyrazić zgodę na utworzenie przedmiotowego funduszu w wysokości 1 zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, od dnia 1 kwietnia 2004 roku na czas określony. W § 2 wskazano, że głosowania przeprowadzono zgodnie z art. 23 u.w.l. Za uchwałą głosowało 12 właścicieli, wstrzymała się Gmina Miasto S., przy 22 uprawnionych do głosowania. Głosowanie odbyło się w trybie mieszanym zbierania głosów. Żądanie głosowania według zasady jeden właściciel, jeden głos zgłosili właściciele lokali reprezentujący ponad 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej. O treści podjętej w dniu 5 marca 2004 roku uchwały powód powiadomiony został listownie.

W dniu 23 stycznia 2008 roku pozwana Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wprowadzenie do stosowania z dniem 1 grudnia 2007 roku zapisów regulaminów: „Regulamin montażu wodomierzy i indywidualnego rozliczania wody” oraz „Rozliczania kosztów energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania”. W § 1 uchwały wskazano, że ogół właścicieli postanawia wyrazić zgodę na wprowadzenie do stosowania z dniem 1 grudnia 2007 roku ww. regulaminy. Głosowanie jak wskazano w § 2 uchwały przeprowadzono stosownie do art. 23 ust. 2 u.w.l. Pod uchwałą przytoczono wyniki głosowania: za głosowało 0,514 udziałów przeciw 0,023 udziałów, wstrzymało się od głosu 0,219 udziałów. Przy czym ilość udziałów uprawnionych do głosowania wynosiła łącznie 1000. O treści podjętej w dniu 23 stycznia 2008 roku uchwały powód powiadomiony został listownie. Uchwała podjęta została w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Ponad połowę udziałów w nieruchomości wspólnej w pozwanej Wspólnocie Mieszkowej posiada Gmina Miasto S.. W głosowaniu nad uchwałą nr 4/2004 za gminę uczestniczyła A. K., w głosowaniu w przedmiocie uchwały nr (...) uczestniczyła za gminę – I. S. (2), natomiast w głosowaniu nad uchwałą (...) uczestniczyła – W. R.. Wyżej oznaczone osoby posiadały stosowne pełnomocnictwo do głosowania za Gminę Miasto S..

Z ustaleń Sądu I instancji wynika, że H. T. (1) jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w S., wchodzącego w skład pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Przyjaźniła się ona ze zmarłą w 2013 roku, K. K. właścicielką lokalu (...). Razem ze swoją przyjaciółką oraz sąsiadem z lokalu nr (...), S. S., w ramach pomocy sąsiedzkiej odbierali dla siebie wszelkie pisma przychodzące ze spółdzielni. Jeżeli nie zastano nikogo z sąsiadów, pisma ze Wspólnoty wrzucano do skrzynki pocztowej danego lokalu.

Powód pismem, które wpłynęło do zarządcy nieruchomości w dniu 26 października 2011 roku poinformował wspólnotę, iż wnosi o kierowania wszelkiej korespondencji dotyczącej lokalu położonego w S., przy ulicy (...) na adres:

(...)-(...) O., ulica (...). W tym też czasie (tj. październik 2011 r.) powód informował bezpośrednio zarządcę K. L. (1), o błędnym naliczaniu opłat za media.

Pismem z dnia 8 grudnia 2011 roku powód wskazał, że nie zalega z opłatami za fundusz remontowy, na który wpłacił 14.370,72 zł. Jednocześnie w tymże piśmie P. Ż. upoważnił zarządcę do przesunięcia opłaty na utrzymanie nieruchomości wspólnej do opłaty na fundusz remontowy. W odpowiedzi na pismo strona pozwana wskazał, że nie zgadza się ze stanowiskiem powoda w kwestii zaległości.

Aktualnie przed Sądem Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie toczy się przeciwko powodowi sprawa o zapłatę z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej.

***W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo oparte na dyspozycji art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali [Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.], nie zasługiwało na uwzględnienie.:***

Odnosząc się do kwestii związanej z zachowaniem przez powoda terminu do zaskarżenia uchwał wspólnoty, o którym mowa w art. 25 ust. 1a ustawy zacytowanej wyżej Sąd Okręgowy podkreślił, że tryb procedowania przewidziany w zakresie terminu zaskarżenia uchwał, ma zastosowanie do każdego powództwa zmierzającego do wzruszenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej – w tym również do powództwa o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały.

W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie nie został dochowany przez powoda termin do zaskarżenia uchwał objętych żądaniem pozwu przewidziany w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali. Skoro powództwo 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, a skarżone uchwały zapadły w 2001, 2004 i 2008 roku, pozew wpłynął do Sądu dnia 13 maja 2013 roku (data sporządzenia sprzeciwu w sprawie I Nc 647/1)3.

W ocenie Sądu z dokumentów przedłożonych przez pozwaną oraz jej twierdzeń w tym zakresie wynika, że powód był powiadamiany o miejscu i czasie zebrań wspólnoty jak i o treści podejmowanych uchwał. W pozwanej wspólnocie w dacie zaskarżonych uchwał, istniał system powiadamiania członków wspólnoty bądź osobiście, gdy osoba roznosząca korespondencję zastała członka wspólnoty, bądź pocztą - zwykły list, gdy członka wspólnoty nie zastano w lokalu. Po montażu zaś jednolitych skrzynek pocztowych, gdy osoba roznosząca korespondencję nie zastała członka wspólnoty, wówczas pismo wrzucano do skrzynki pocztowej. Ponadto w przypadku indywidualnego zbierania głosów lub w przypadku innych istotnych spraw wspólnoty, jeśli nie zastano członka wspólnoty w lokalu - kierowano do niego przesyłkę pocztową - poleconą. Ponieważ od 1997 roku powód nie zamieszkiwał w S., powiadomienia owe były w stosunku do powoda dokonywane poprzez przesyłki pocztowe na adres: S., ulica (...). Takie działanie pozwanej Sąd I instancji uznał za prawidłowe i zasadne, zwłaszcza, że pozwana nie dysponowała innym adresem powoda. Nie podzielił przy tym Sąd Okręgowy twierdzenia powoda, iż adres taki pozwana winna była pozyskać z urzędu miasta, lub że urząd miasta z urzędu powiadomił wspólnotę o nowym adresie powoda. Odnosząc się do zarzutu powoda, że pozwana wiedziała, że powód nie mieszka w tym mieszkaniu, w ocenie Sądu nie może stanowić usprawiedliwionego zarzutu, że pozwana w sposób nieprawidłowy realizowała swoje obowiązki w zakresie powiadamiania powoda o zebraniach wspólnoty i podejmowanych uchwałach. W ocenie Sądu rolą członków wspólnoty jest dbanie o swój interes i w przypadku zmiany miejsca zamieszkania powiadamiania o tym wspólnotę, po to by móc aktywnie uczestniczyć w jej funkcjonowaniu oraz nie blokować możliwości podejmowania uchwał dotyczących wspólnoty.

Podkreślił przy tym Sąd I instancji, że powód skarży uchwały sprzed kilku, a nawet kilkunastu lat, twierdząc, iż przed otrzymaniem nakazu zapłaty w sprawie I Nc 647/ 13, tj. w dniu 30 kwietnia 2013 roku, nie wiedział o ich istnieniu, przy czym powyższe twierdzenia powoda nie są zgodne z prawdą. Sąd Okręgowy podkreślił, że powód jest osobą wykształconą, a przy tym obeznaną w problematyce ustawy o własności lokali i w tym kontekście zupełnie niewiarygodne jest jego twierdzenie, że wcześniej nie wiedział, że uchwały zapadły, że nie wiedział o terminach zebrań wspólnoty. Dodatkowo z pisma powoda z dnia 8 grudnia 2011 roku wynika, iż w tej dacie miał on wiedzę zarówno o osobie zarządcy nieruchomości - K. L. (1) ( do niej kieruje pismo ) jak i o fakcie, że we wspólnocie funkcjonuje fundusz

remontowy oraz jaka jest jego wysokość ( w piśmie tym pisze bowiem o opłatach na fundusz remontowy, na który wpłacił 14.370,72 zł, żądając jednocześnie przesunięcia uiszczonych przez powoda opłat na utrzymanie nieruchomości na fundusz remontowy, jeśli zaistnieje taka konieczność). Za przekonujące Sąd uznał twierdzenia pozwanej, iż nie dysponuje ona już pocztowymi książkami nadawczymi z uwagi na upływ w stosunku do uchwały z 2001 roku - 14 lat, 2004 roku - 10 lat i 2008 roku - 6 lat.

Podkreślił Sąd Okręgowy, że w jego ocenie powód w sposób prawidłowy powiadamiany był przez pozwaną wspólnotę o miejscu i terminie zebrań oraz o treści podejmowanych uchwał a nadto gdy przyjeżdżał do S., zapoznawał się z tymi przesyłkami wyjmując je ze skrzynki pocztowej. Wytoczenie powództwa w niniejszej sprawie, jest w ocenie Sądu, wywołane faktem wniesienia przez pozwaną pozwu o zapłatę w sprawie I Nc 647/13 Sądu Rejonowego Szczecin Centrum w S. i obliczone na wydłużenie tegoż postępowania.

Kierując się powyższymi przesłankami i uznając iż powód nie dochował określonego w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali - 6 tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwał, Sąd powództwo oddalił, co znalazło odzwierciedlenie w rozstrzygnięciu zawartym w punkcie I sentencji.

Marginalnie Sąd wskazał, że również podniesione przez powoda zarzuty formalne co do trybu podejmowania uchwał, tj. nieprawidłowego według powoda zastosowania zasady jeden właściciel - jeden głos, bez wcześniejszej, osobnej uchwały, są chybione. Określona w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przesłanka niezgodności uchwały 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. Mimo, 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 – to jednak zarzuty formalne mogą być podstawą uchylecia uchwały tylko w sytuacji, gdy zostanie wykazane, że tego rodzaju naruszenie miało wpływ na podjęcie i treść uchwały.

Skoro zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali, ogół właścicieli lokali podejmuje uchwały albo na zebraniu właścicieli, albo w drodze indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą przez zarząd, albo na oba sposoby, a podejmowanie przez właścicieli uchwał odbywa się jedynie w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu oraz w przypadku podziału lokalu i połączenia dwóch lokali w jeden , to takie rozwiązanie związane jest z tym, że w sprawie podejmowania uchwał przez właścicieli na zebraniu nie występuje wymóg określonego quorum, a o tym, czy uchwała została podjęta, decyduje fakt, czy za jej podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej (będących w chwili podejmowania uchwały właścicielami lokali w danej nieruchomości). Aby zatem wspólnota mieszkaniowa mogła sprawnie funkcjonować nawet w sytuacji, gdy większość właścicieli lokali nie uczestniczy w zebraniu, wprowadzono możliwość indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą, przy czym zbierania głosów w ten sposób dokonywać może (zgodnie z art. 23 ust. 1 u.w.l.) wyłącznie zarząd.

Jeśli umowa właścicieli lokali nie przewiduje innego sposobu obliczania większości (a w pozwanej wspólnocie nie ma takiej sytuacji), to uchwała jest podjęta, jeżeli głosowała za nią większość właścicieli lokali, która może być obliczana na dwa sposoby. Istotne znaczenie dla podejmowania uchwał ma zatem sposób obliczania tej większości.

**Podstawową zasadą, wskazaną art. 23 ust. 2,** jest zachowanie proporcji między wpływem poszczególnych właścicieli na podejmowanie decyzji a ich udziałem we współwłasności. Zgodnie z tą zasadą każdy właściciel ma tyle głosów, ile wynosi jego udział w nieruchomości wspólnej, a większość udziałów to ponad 50% udziałów wszystkich właścicieli lokali.

Od tej zasady ustawa o własności lokali wprowadza kilka wyjątków umożliwiających zastosowanie w określonych sytuacjach innego sposobu obliczania głosów oddanych za uchwałą, tj. zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Podejmowanie uchwał w ten sposób utrzymuje generalną zasadę, że uchwałę musi podjąć większość właścicieli lokali, ale sprawia, że większość ta nie jest obliczana według udziałów we współwłasności, lecz według

liczby właścicieli. Chodzi przy tym nie o liczbę lokali, lecz o liczbę właścicieli bez względu na to, ile lokali w danej nieruchomości ma każdy z nich.

Określone w ustawie o własności lokali wyjątku umożliwiającego wprowadzenie zasady głosowania według zasady "jeden właściciel - jeden głos" może mieć miejsce wtedy kiedy suma udziałów nie jest równa 1, i tam, gdzie jeden właściciel posiada większość udziałów (lub gdy obie te okoliczności występują naraz), na każde żądanie właścicieli lokali posiadających łącznie co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej (art. 23 ust. 2a).

Właściciele żądający wprowadzenia takiego trybu głosowania nie mogą też żądać, aby wprowadzono ten tryb głosowania w wielu (wszystkich) niesprecyzowanych sprawach, ale - biorąc pod uwagę zasadę wyrażoną w art. 23 ust. 2 - mogą żądać wprowadzenia takiego trybu w określonej sprawie. Ponieważ uchwały właścicieli lokali podejmowane być mogą także w drodze indywidualnego zbierania głosów pod uchwałą, żądanie, o którym mowa w art. 23 ust. 2a u.w.l., właściciele lokali posiadający co najmniej 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej mogą złożyć ustnie na zebraniu (zostanie ono wówczas zaprotokołowane) albo na piśmie na ręce zarządu (lub zarządcy), który z kolei, obliczając głosy pod uchwałą w danej sprawie, będzie musiał wziąć pod uwagę, że w tej sprawie każdemu właścicielowi przysługuje jeden głos.

Ponieważ w art. 23 ust. 2a u.w.l. przewidziano, że wprowadzenie głosowania według zasady, iż na każdego właściciela przypada jeden głos, będzie się odbywać na każde żądanie właścicieli lokali dysponujących określoną częścią udziałów, aby żądanie to zostało zrealizowane, nie trzeba dokonywać żadnych dodatkowych czynności, np. nie trzeba wcześniej przegłosowywać jego wprowadzenia w trybie określonym w art. 23 ust. 2 u.w.l. (tj. w głosowaniu większością udziałów), ani podejmować w tej sprawie uchwały (por. wyrok SN z dnia 7 października 2005 r., IV CK 129/05, M. Praw. 2005, nr 23, poz. 1164, oraz wyrok SA w Warszawie z dnia 22 września 2005 r., I ACa 195/05, Apel.-W-wa 2006, nr 3, poz. 23). Jeśli więc istnieje sytuacja upoważniająca do zastosowania art. 23 ust. 2a u.w.l., wystarczy, że odpowiednia liczba właścicieli zgłosi żądanie, aby głosowanie w danej sprawie odbyło się według zasady "jeden właściciel - jeden głos". Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy wskazał, że działanie pozwanej w przedmiocie zastosowania zasady „jeden właściciel - jeden głos” było prawidłowe.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 100 k.p.c. Stosownie do wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c. przy uwzględnieniu, że pozwany wygrał sprawę w całości Sąd Okręgowy zasądził od powoda koszty procesu poniesione przez pozwanego w kwocie 197 złotych, na którą składało się 180 złotych tytułem wynagrodzenia radcy prawnego za postępowanie przed sądem pierwszej instancji ustalonego na podstawie § 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] oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

***Z takim rozstrzygnięciem nie zgodził się powód . W wywiedzionej apelacji zaskarżył w całości wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie zarzucając:***

1. błędy w ustaleniu przez Sąd I instancji stanu faktycznego, mające istotny wpływ na treść wydanego orzeczenia, a w szczególności

a) Sąd I instancji ustalając stan faktyczny dotyczący uchwały nr (...) z dnia 10 marca 2001 stwierdził , że żądanie głosowania według zasady jeden właściciel jeden głos, zgłosili pisemnie właściciele reprezentujący ponad 1/5 udziałów w nieruchomości wspólnej", gdy w rzeczywistości właściciele (nieruchomości) obecni na zebraniu nie zgłosili żadnego pisemnego żądania głosowania wg zasady jeden właściciel - jeden głos, nie ma żadnego takiego dowodu z dokumentu w aktach sprawy, a przywołany przez Sąd -żądanie w przedmiocie sposobu głosowania k.66-67 nie dotyczy przedmiotowej uchwały nr (...), lecz uchwały nr (...) z dnia 10.03.2001r. dotyczącej udzielenia absolutorium dla Zarządu za rok 2000. Iza tym owe głosowanie, a nadto żądanie głosowania 1 właściciel – 1 głos jest nieprawidłowe i nieważne, bowiem głosowanie przeprowadzono na żądanie według zasady jeden właściciel - jeden głos, a powinno być to głosowanie przeprowadzone według ogólnej reguły udziałami właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej,

uczestniczących w zebraniu. Stwierdzenie zatem Sądu I instancji w ustaleniu stanu faktycznego, że uchwała podjęta została na zebraniu jest niezgodna z dowodami z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy.

W związku z przeprowadzeniem niewłaściwego sposobu głosowania nad uchwałą nr (...) z dnia 10 marca 2001 r. - nieuzasadnione bowiem było przeprowadzone głosowanie według zasady jeden właściciel - jeden głos - i uchwała nr (...) nie tylko nie uzyskała w głosowaniu wymaganej większości głosów, lecz nie uzyskała żadnego ważnego głosu i dlatego nie istnieje jako uchwała (pozostała tylko projektem niepodjętej uchwały). Powód wskazał, że do wyróżnienia kategorii uchwał nieistniejących w orzecznictwie doszło także w Sądzie Najwyższym, przywołał przy tym wyrok SN z dnia 30 września 2004 r., IV Cl 713/03, OSKO 2005, nr 9, poz. 160; wyrok SN z dnia 16 lutego 2005 r., III CK 296/04, OSNC 2006, nr 2, poz. 31.

W ocenie powoda istnienie pewnego faktu instytucjonalnego jest skutkiem, właściwego sposobu jego wydania. Dochowanie reguł instytucyjnych faktu instytucjonalnego, jakim jest każda czynność prawna, stanowi o jej istnieniu (por. Tomasz Pietrzykowski, *Negatium non existens*, REJENT 2008, nr 12, s.118 i nast.). W polskiej nauce prawa (por. J. Pisuliński, *System prawa prywatnego*, tom 4, *Prawo rzeczowe*, pod red. E. Gniewka, 2 wydanie, Warszawa 2007, s.302) wyrażany jest pogląd, że na gruncie ustawy o własności lokali za nieistniejącą uchodzić będzie uchwała wspólnoty mieszkaniowej, która nie uzyskała wymaganej w głosowaniu większości głosów, tudzież uchwała, nad którą głosowano, ale nie na zebraniu ani nie w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Skoro uchwała nr (...) w głosowaniu nie tylko nie uzyskała wymaganej większości głosów, lecz na skutek nieprawidłowego głosowania, nie uzyskała żadnego ważnego głosu właścicieli lokali obecnych na zebraniu, to należy uznać ją za uchwałę nieistniejącą, w trybie powództwa z art. 189 k.p.c. Powód pismem procesowym z dnia 24 sierpnia 2013 r. wskazał Sądowi I instancji, że "ma interes prawny, bowiem istnieje niepewność stanu prawnego (według racjonalnej oceny sytuacji)", gdyż pozwana wspólnota mieszkaniowa do Sądu Rejonowego w Szczecinie wniosła pozew o zapłatę dołączając do niego jako dowody w sprawie uchwały nr (...), nr (...) i nr (...) (akta sprawy k.33-35). Powód podkreślił, że Sądy Apelacyjne w Polsce wydają wyroki o nieistnieniu uchwał wspólnot mieszkaniowych ( wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 sierpnia 2005 r., I ACa 893/05 (niepubl.), wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 20 marca 2009 r., IACa 53/09)

b) odnosząc się do uchwały numer nr (...) z dnia 5.03.2004 r. apelujący podkreślił, że Sąd Okręgowy w Szczecinie ustalając stan faktyczny dotyczący tej uchwały popełnił aż 6 (sześć) błędów i niedomówień wprost kardynalnych, a mianowicie, po pierwsze, nie podano daty podejmowania uchwały, bowiem powód na rozprawie przedstawił dowód z dokumentu - zawiadomienie właścicieli informujące, że zebranie odbędzie się 3.03.2004 r., a uchwała (...) z tego zebrania jest datowana na dzień 5 marca 2004 r., uchwała nr (...) może być fikcyjną, po drugie, ustalono - cytując: "W § 2 (uchwały - P.Ż.) wskazano, że głosowanie przeprowadzono zgodnie z art.23 u.w.1.", a w § 2 uchwały jest zapisane, że ..zgodnie z art.23 ust.2, co istotne jest i uściśla sposób głosowania nad uchwałą, mianowicie głosowanie nad tą uchwałą może się dokonać według zasady jeden właściciel - jeden głos, ale konieczne jest uprzednie podjęcie przez właścicieli lokali uchwały według ogólnej reguły głosowania udziałami we własności wspólnej, natomiast żądanie właścicieli lokali posiadających co najmniej 1/5 u-działów jest niepotrzebne i nieważne przy głosowaniu nad uchwałą nr (...) zgodnie z art.23 ust.2 u.w.1. wolą więc właścicieli było, by uchwała ta była podjęta większością udziałów we własności wspólnej, po trzecie, Sąd ustalił, że za uchwałą głosowało 12 właścicieli, wstrzymała się Gmina Miasto S.", co rażąco sprzeczne ze stanem rzeczywistym, gdyż faktycznie powinno być ... 12 właścicieli nieruchomości, głosowała przeciw Gmina Miasto S. posiadająca 538 /1000 udziałów dnia 13.03.2004, a więc trzy istotne błędy, po czwarte, zapis Sądu: "Żądanie głosowania według zasady ...itd. jest zbędny, nie ma znaczenia i mylący, gdyż w § 2 uchwały stwierdza się, że "głosowanie przeprowadzono zgodnie z art.23 ust.2" u.w.1., a to oznacza, po piąte, że Sąd I instancji nie ustalił i nie zapisał koronnego faktu, iż właściciele nieruchomości (wg zapisu uchwały) nad uchwałą nr (...) głosowali na podstawie przepisu art.23 ust,2 u.w.1. według zasady jeden właściciel - jeden głos, ale bez uprzedniego podjęcia przez właścicieli lokali uchwały wg ogólnej reguły głosowania udziałami, by można było głosować według powyższej zasady. Wobec niepodjęcia przez właścicieli koniecznej uchwały, głosowanie nad uchwałą nr (...) według zasady jeden właściciel - jeden głos jest nieprawidłowe i uchwała nr (...) w wyniku głosowania nie uzyskała nie tylko wymaganej większości głosów, lecz nie uzyskała żadnego ważnego głosu właścicieli lokali. Zatem uchwałą nr (...) należy uznać

za uchwałę nieistniejącą i dopuszczalne jest kwestionowanie jej na podstawie art.189 k.p.c. , gdyż powód ma w tym interes prawny. Końcowe ustalenie Sądu I instancji dotyczące uchwały nr (...), że powód o treści tej uchwały został powiadomiony listownie nie odpowiada prawdzie, gdyż powód nie został powiadomiony skutecznie, nie ma dowodu nadania listu na pocztę, w dokumencie - pokwitowanie odbioru korespondencji nie ma podpisu powoda, a odręczny wpis o wysłaniu pocztą 16.04.04 jest fikcyjny, skoro zarząd wspólnoty "był poinformowany przez powoda, że w lokalu (...) nikt nie przebywa od roku 1997, aktualny adres powoda był łatwy do ustalenia ze zbioru PESEL, poza tym pozwana wspólnota w odpowiedzi na pozew z dnia 9 maja 2014 r. na piśmie poinformowała, że korespondencja do powoda była kierowana na adres (...). Powód o uchwałę nr (...) po raz pierwszy dowiedział się 30 kwietnia 2013 r. z pozwu o zapłatę wniesionego przez pozwaną wspólnotę do Sądu Rejonowego w Szczecinie I Wydział Cywilny, ul.(...). Tak więc powód nie uchybił terminowi do złożenia pozwu także na podstawie art.25 u.w.l.

Powód nie był skutecznie powiadomiony przez pozwaną wspólnotę o treści uchwały nr (...) z dnia 5.03.2004 r. Poza tym uchwała nr (...) jest podjęta przez właścicieli nieruchomości (co stwierdza się w uchwale), a nie przez właścicieli lokali, jak tego wymaga przepis art.23 u.w.l.

c) Odnośnie uchwały numer (...) z dnia 23.01.2008r. w ocenie apelującego Sąd I instancji pominął najistotniejsze informacje mające tu zasadnicze znaczenie. Mianowicie ustalił, że pod uchwałą przytoczono wyniki głosowania: za głosowało 0,514 udziałów, przeciw 0,023 udziałów, wstrzymało się od głosu 0,219 udziałów, ale nie ustalił dalej już, że ważnych głosów za uchwałą oddano nie 0,514 udziałów, tylko 0,491 udziałów, gdyż na liście do głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów w pozycji 12 właściciel lokalu ul.(...) T. (o wielkości 0,023 udziału) złożył dwa podpisy: raz w rubryce-kolumnie "wstrzymał się", a drugi raz w rubryce- kolumnie "za", co oznacza, że oddany głos przez T. jest nieważny i należy go odjąć od wyniku głosowania podanego w uchwale. Zatem ogólna liczba głosów ważnych oddanych za uchwałą nr (...) jest równa 0,491 (0,514 - 0,023) udziałów we własności wspólnej.

Wobec faktu, że uchwała nr (...) z dnia 23.01.2008 r. w głosowaniu nie uzyskała wymaganej większości ważnych głosów liczonych udziałami we własności wspólnej, to należy uznać ją za uchwałę nieistniejącą, zwłaszcza przy uwzględnieniu treści zeznań świadka H. T.. Również w odniesieniu do tej uchwały ustalenie przez Sąd I instancji, że powód został powiadomiony o jej treści jest niezgodne ze stanem faktycznym.

Powód nadto wskazał, że nie ma jego pisma z dnia 8.12. 2011 r. tylko z dnia 8 grudnia 2012 r. i jest ono odpowiedzią na pismo członka zarządu i dotyczy roku 2012, nie ma tam żadnej informacji o treści zaskarżonych uchwałach nr (...), nr (...) czy nr (...). Powód wpłacał na konto wspólnoty na pokrycie kosztów zarządu, a właśnie pozwana wspólnota poprzesuwała wpłaty powoda na różne fundusze, ale nie przesłała powodowi żadnych uchwał, które skarży powód. Powód sprawę wyjaśniał w zeznaniach na rozprawie, żadnej treści zaskarżonych uchwał pozwana wspólnota powodowi nie przesłała, ani też w inny sposób nie przekazała. Powód ma nadpłatę czynszu na ponad 26 tysięcy zł, pozew o zapłatę jest w tej sytuacji bezzasadny.

Nadto powód zarzucił:

2. Obrazę przepisów prawa materialnego - w szczególności:

a) art. 23 ust.2 ustawy o własności lokali przez jego nie zastosowanie (stanowiącego, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w

umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos) i uznanie, że uchwała nr (...) z dnia 23.01.2008 r., uchwała nr (...) z dnia 5.03.2004 r. i uchwała nr (...) r. były podjęte - co stwierdza się w treści tych uchwał - przez ogół właścicieli nieruchomości, a nie przez właścicieli lokali jak stanowi ustawa, nie istnieją jako uchwały właścicieli lokali we wspólnocie i są nieważne. Organa: właściciele nieruchomości i właściciele lokali w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej to nie tożsame struktury. Właścicielem nieruchomości pozwanej wspólnoty jest Gmina Miasto S., do której należy w 100% nieruchomość



gruntowa zabudowana budynkiem i mieszkania komunalne, właściciele indywidualni lokali mają tylko wieczyste użytkowanie;

b) art.189 k.p.c. przez (w znaczeniu materialnym) nie zastosowanie jego do ustalenia, że uchwała nr (...), uchwała nr (...) i uchwała nr (...) nie istnieją (są nieważne), ponieważ uchwały te w głosowaniu nie uzyskały wymaganej większości głosów, to należało uznać je za uchwały nieistniejące, gdyż powód ma w tym interes prawny, ponieważ pozwana wspólnota mieszkaniowa wystąpiła do Sądu Rejonowego w Szczecinie z pozwem o zapłatę i załączyła powyższe uchwały jako dowody z dokumentów.;

c) art. 23 ust.3 ustawy o własności lokali przez jego niezastosowanie i nie powiadomienie powoda skutecznie na piśmie w stosownym czasie o podjęciu uchwały nr (...) z dnia 5.03.2004 r. z udziałem głosów zebranych indywidualnie oraz uchwały nr (...) z dnia 23.01.2008 r. podjętej w drodze indywidualnego zbierania głosów, co naraziło powoda na dodatkowe koszty w procesie dochodzenia swych praw.

d) art. 23 ust. 2a ustawy o własności lokali przez niewłaściwe (błędne) jego zastosowanie dotyczące uchwały (...) i ustalenie, że głosowanie nad tą uchwałą powinno przebiegać według zasady jeden właściciel - jeden głos;

e) art.25 ust.1 ustawy o własności lokali przez niewłaściwe jego zastosowanie i uznanie, że uchwały, a właściwie projekty uchwał, które w głosowaniu nie uzyskały wymaganej większości głosów i w istocie są uchwałami nieistniejącymi, a takimi są uchwały nr (...), nr (...) i nr (...), właściciel lokalu może zaskarżyć ich do sądu, co zdaniem powoda jest nie logiczne; poza tym zaskarżone uchwały były podjęte (a właściwie podejmowane) przez ogół właścicieli nieruchomości, a nie, jak stanowi art.23 ust.2 u.w.l., przez właścicieli lokali ;

f) art.25 ust. 1 a ustawy o własności lokali przez jego zastosowanie, gdyż nie jest możliwe określenie momentu dokonania się czynności prawnej podjęcia uchwały nieistniejącej, a takimi są uchwały nr (...), nr (...) i nr (...).

3. naruszenie przepisów postępowania mogących mieć wpływ na wynik sprawy (art.233 § 1 k.p.c.) przez dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego i dokonanie ustaleń faktycznych i prawnych sprzecznych z zebrany materiałem dowodowym.

Stawiając powyższe zarzuty - na podstawie art. 386 § 1 pkt 5 –apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości lub uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z uwagi na błędne ustalenie stanu faktycznego i nierozpoznanie przez Sąd I instancji istoty sprawy.

Na rozprawie w dniu 26 kwietnia 2018 roku powód dodatkowo zwrócił uwagę na nienależyte umocowanie pełnomocników Gminy do oddawania głosów na zebraniach wspólnoty, co dodatkowo powoduje nieważność głosów, tym samym nieważność uchwał.

Pełnomocnik pozwanej na rozprawie w dniu 26 kwietnia 2018 roku wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

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

Apelacja powoda jedynie w zakresie żądania sformułowanego jako stwierdzenie , że uchwała numer (...) Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) przy ulicy (...) w S. nie istnieje okazała się zasadna, w pozostałym zakresie jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podziela w większości ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji, w szczególności w zakresie uchwał numer (...) z 10 marca 2001r. oraz (...) z 5 marca 2004r. , oraz w zakresie uchwały numer (...) z tą jednakże ważną zmianą, że Sąd Apelacyjny poczynił odmienne ustalenia co do braku podstaw do przyjęcia, że o podjęciu zaskarżonych uchwał powód został powiadomiony listownie na adres przy ulicy (...); nie podzielił również Sąd Apelacyjny tego ustalenia faktycznego Sądu I instancji, co do przyjęcia , że za podjęciem uchwały numer (...) głosowała ponad połowa udziałów. Poza powyższymi zmianami w pozostałym zakresie ustalenia faktyczne Sądu I instancji sąd odwoławczy

czyni integralną częścią swojego uzasadnienia, natomiast nie akceptuje wywiedzionych w oparciu o te ustalenia wniosków prawnych odnośnie istnienia uchwały (...) pozwanej wspólnoty nr (...), jak i porządkuje kwestie dotyczące podstawy prawnej żądań zgłoszonych przez powoda.

Odnosząc się do kwestii podstaw prawnych powództwa poddanych pod osąd Sadu i instancji w pierwszej kolejności Sad Apelacyjny wskazuje, że analiza zarówno pozwu jak i dalszych pism procesowych powoda wskazuje, że po pierwsze słusznie Sąd I instancji co do zasady wskazuje, że powód pismem z dnia 25 sierpnia 2013r. sprecyzował swoje stanowisko. Niemniej analiza powyższego pisma wskazuje, że powód zaskarża uchwałę pozwanej wspólnoty numer (...) z dnia 5 marca 2004r. i wnosi o ustalenie (stwierdzenie), że uchwała numer (...) jest nieważna, nie istnieje i przywołuje przyczyny świadczące w ocenie powoda o przyjęciu nieważności powyższej uchwały (ponieważ przyjmowana była przez ogół właścicieli nieruchomości, a nie właścicieli lokali jak stanowi art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, i głosowanie nad tą uchwałą przeprowadzono według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos bez uprzedniego podjęcia uchwały przez właścicieli lokali w trybie zasady ogólnej większości głosów oddanych za uchwałą, liczonych według wielkości udziałów we własności wspólnej (art. 23 ust. 2 u.w.l. ). Gmina m. S. (posiadająca 538/1000 udziałów) głosowała przeciw tej uchwale. Powyższe jak wskazuje powód oznacza, że powyższa uchwała jako nie podjęta nie istnieje.

Odnosnie uchwały numer (...) z dnia 10 marca 2001r. powód wskazuje, że wnosi o ustalenie (stwierdzenie), że jest ona nieważna od samego początku (nie istnieje jako uchwała) podnosząc, że powodem takich twierdzeń powoda jest okoliczność, że podobnie jak uchwała numer (...) została podjęta przez ogół właścicieli według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, bez uzyskania większości głosów właścicieli lokali (po przeliczeniu oddanych głosów za uchwałą na wielkość ich udziałów we własności wspólnej) liczonej według zasady ogólnej wielkości udziałów. Wskazał nadto, że Gmina m. S. (posiadająca 651/1000 udziałów) wstrzymała się od głosu, tym samym za uchwałą głosowało jedynie 260/1000 udziałów, co oznacza – w ocenie powoda, że uchwała podjęta w trybie, że na każdego właściciela przypada jeden głos jest nieważna i nie istnieje.

Odnosnie uchwały numer (...) z dnia 23 stycznia 2008r. powód wskazał, że wnosi o ustalenie (stwierdzenie), że uchwała jest nieważna, nie istnieje, ponieważ podjęta była przez ogół właścicieli nieruchomości, a nie przez właścicieli lokali i za przyjęciem uchwały głosowało nie 0,514 udziałów, lecz tylko 0,491 udziałów (z powodu nieważności głosu T.). Nadto nieważny jest również głos oddany przez pełnomocnika Gminy W. R., która głosowała w imieniu Gminy bez stosownego pełnomocnictwa Prezydenta Miasta S..

W odniesieniu do wszystkich uchwał powód podniósł, że nie był skutecznie powiadomiony na piśmie o treści zaskarżonych uchwał. Podnosząc powyższe powód wskazał, że ma interes prawny, bowiem istnieje niepewność stanu prawnego według racjonalnej oceny sytuacji (k. 34-35).

**Nadto na rozprawie w dniu 20 listopada 2014r.** powód ponownie podkreślił, że nigdy informacja o podjęciu przedmiotowych uchwał nie została mu doręczona, ponieważ w lokalu przy ulicy (...) nie zamieszkiwał. Podkreślił, że z jego pism z 8 grudnia 2011r. nie można wysnuć wniosku, że powód wiedział o uchwałach numer (...) i numer (...). Z treści tego pisma nigdzie nie wynika, aby powód powoływał się na te uchwały.

Dodatkowo ostatecznie podkreślił, że wnosi o ustalenie, że uchwała numer (...) nie została podjęta, z punktu widzenia interesu prawnego, a nie według art. 25 ustawy o własności lokali, wskazał, że uchwałę (...) zaskarża zarówno z art. 25 ustawy o własności lokali jak i na podstawie istnienia interesu prawnego (na zebraniu nie było quorum, zatem nie można było zastosować trybu mieszanego), a uchwała numer (...) nie została podjęta, tym samym jest nieważna, przy czym wskazał, że zaskarża ją zarówno z art. 25 ustawy o własności lokali jak i z powodu istnienia interesu prawnego.

**Na kolejnej rozprawie w dniu 18 grudnia 2014r.** ponownie uściślił, że wnosi o ustalenie nieważności wszystkich uchwał jako nieistniejące, ponieważ nie zostały podjęte, wskazywał też na nieważność uchwały numer (...) i jej nieważność w oparciu o art. 58 k.c. Jednocześnie powód wyraźnie nie wskazał, aby aktualnie nie opierał swojego żądania w zakresie uchwał (...) i (...) na dyspozycji art. 25 u.w.l.

Powyższe oznacza, że precyzując roszczenie powód ostatecznie wskazał, że w zakresie uchwały numer (...) swoje żądanie formułuje w oparciu o art. 189 k.p.c. ; w zakresie pozostałych uchwał to jest numer (...) i numer (...) w oparciu o dyspozycję art. 25 ustawy o własności lokali jak i na podstawie art. 189 k.p.c. Tymczasem Sąd I instancji mimo wyraźnego stanowiska powoda w powyższym zakresie przyjął, że w zakresie wszystkich trzech uchwał powództwo zostało oparte na dyspozycji art. 25 ustawy o własności lokali.

Przed przystąpieniem do merytorycznej oceny zaskarżonego orzeczenia wskazać należy, że zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. Przepis ten reguluje przedmiotowe granice rozpoznania sprawy przez sąd drugiej instancji. Ustalając pojęcie granic apelacji - zgodnie z tym unormowaniem - stwierdzić należy, że co do zasady przepis art. 378 § 1 k.p.c. nie zezwala na dokonywanie oceny poprawności zastosowania przepisów postępowania przez Sąd pierwszej instancji z urzędu, poza treścią zarzutów zawartych w apelacji. W zakresie przepisów postępowania Sąd drugiej instancji bierze bowiem pod uwagę z urzędu jedynie nieważność postępowania, oczywiście w granicach zaskarżenia. Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest natomiast związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego ( por. uchwała SN z 31 stycznia 2008 roku, III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55; wyrok SN z 31 stycznia 2008 roku, II CSK 400/07, LEX nr 371445).

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że Sąd Apelacyjny rozpoznając niniejszą sprawę poza oceną wpływu podniesionych w apelacji zarzutów na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia obowiązany był do dokonania weryfikacji prawidłowości rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji w świetle przepisów prawa materialnego i to właśnie wynik tej oceny stanowił zasadniczą podstawę uznania, że wyrok Sąd Okręgowy należało częściowo zmienić.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że żądanie stwierdzenia nieistnienia uchwał ma oparcie w przepisie art. 189 k.p.c., zgodnie z którym powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Interes prawny występuje jeśli sfera prawna powoda jest zagrożona lub została naruszona, brak jest innych środków prawnych pozwalających na wyeliminowanie tego stanu, a jednocześnie sam skutek, jaki wywoła uprawomocnienie się wyroku ustalającego, zapewni powodowi ochronę jego prawnie chronionych interesów, czyli definitywnie zakończy spór istniejący lub prewencyjnie zapobiegnie powstaniu takiego sporu w przyszłości. W orzecznictwie daje się zauważyć postępującą tendencję do elastycznego, szerokiego pojmowania pojęcia „interesu prawnego” w rozumieniu art. 189 k.p.c., z uwzględnieniem celowościowej jego wykładni, konkretnych okoliczności danej sprawy oraz tego, czy w drodze innego powództwa np. o świadczenie strona może uzyskać pełną ochronę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2004 r. II CK 387/02, niepubl.). Pojęcie interesu - w obecnie obowiązującym porządku prawnym - powinno być nadto interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej. Wynika to z obowiązujących standardów międzynarodowych i art. 45 Konstytucji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2004 r., II CK 125/03, LEX nr 484673). Jeśli tylko w świetle danych okoliczności sprawy zachodzi potrzeba wprowadzenia jasności i pewności w sferze sytuacji prawnej powoda, wyznaczonej konkretnym stosunkiem cywilnoprawnym, uznać należy, iż ma interes prawny w znaczeniu użytym w art. 189 k.p.c., niezależnie od przysługujących mu roszczeń o świadczenie.

Powód jest członkiem pozwanej Wspólnoty, zaś zaskarżone przez niego uchwały traktowane przez pozwaną jako akty zawierające wyrażenie woli przez większość członków Wspólnoty i wprowadzane w życie. Niewątpliwym jest zatem, że powodowi z uwagi na relacje łączące go z pozwaną oraz obowiązek podporządkowania się uchwałom Wspólnoty, przysługuje interes prawny w ustaleniu, że zaskarżone uchwały nie istnieją ( przy czym w odniesieniu do uchwały numer (...) jest to jedyna podstawa prawna, zaś w odniesieniu do pozostałych uchwał żądanie ustalenia ich nieistnienia zostało podniesione jako drugie z kolei (które należało potraktować jako ewentualne), bowiem w pierwszej kolejności powód wskazał, że opiera powództwo na art. 25 ustawy o własności lokali). Jednocześnie uwzględnienie tego rodzaju powództwa zagwarantuje pełną ochronę praw powoda, albowiem definitywnie i kompleksowo rozstrzygnie spór w kwestiach dotyczących przedmiotu uchwały.

W konsekwencji należało ustalić, czy zaskarżona uchwała numer (...) istnieje.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do terminu zaskarżenia uchwał opartych na dyspozycji art. 25 ustawy o własności lokali nie sposób podzielić argumentu Sadu i instancji, że 6 tygodniowy termin do zaskarżenia uchwały ma zastosowanie zarówno do powództwa zmierzającego do wzruszenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej, jak i do powództw o ustalenie nieistnienia lub nieważności umowy. Powyższe oznacza, że o ile w przypadku powództw opartych na dyspozycji art. 25 u.w.l. koniecznym jest zachowanie 6 tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwał, o tyle powództwa oparte na dyspozycji art. 189 k.p.c. nie są obwarowane żadnym terminem, a koniecznym elementem jest wykazanie interesu prawnego w wytoczeniu tak sformułowanego powództwa. W ocenie Sądu Apelacyjnego powództwo o uchylenie uchwały przewidziane w art. 25 u.w.l. ma określone w przepisie tym przesłanki zaskarżenia i tylko wystąpienie którejs z nich może być podstawą do uwzględnienia roszczenia. Powództwo zaś o ustalenie nieistnienia uchwały wytaczane na podstawie art.189 k.p.c. nie jest uregulowane w przepisach, aczkolwiek dopuszczalne w praktyce orzeczniczej i w doktrynie, także gdy chodzi o uchwały wspólnot mieszkaniowych. Jest ono odrębne od regulacji zawartej w art. 25 u.w.l. i z reguły wymaga wykazania tak rażących uchybień przy podejmowaniu uchwały, że powodują one, iż uchwała w istocie nie istnieje (podobne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 3 września 2013 r. I ACa 250/13, LEX nr 1378897 jak i Sąd Apelacyjny w Gdańsku z dnia 27 marca 2013 r., V ACa 75/13 LEX nr 1353711). Tym samym powód nie mógł uchybić terminowi do wytoczenia powództwa opartego na dyspozycji art. 189 k.p.c. w zakresie żądań sformułowanych do każdej z uchwał.

Skoro w istocie jedynie dwie uchwały powód zaskarżył w oparciu o dyspozycję art. 25 u.w.l. to odnosząc się w powyższym zakresie do kwestii związanych z zachowaniem terminu do ich zaskarżenia wskazać należy, że co do zasady brak podstaw do przyjęcia, że powodowi zaskarżone uchwały zostały doręczone na adres (...), w sytuacji kiedy powód w istocie już w 1997r. powiadomił pozwaną wspólnotę o nie zamieszkiwaniu w przedmiotowym lokalu. Niemniej Sąd Apelacyjny podkreśla – tak jak przyjął to również Sąd I instancji, choć przywołał błędną datę pisma (co słusznie podniósł powód), że powód najpóźniej w dacie 8 grudnia 2012 r. miał wiedzę o powołaniu zarządu nieruchomością wspólną, co przecież nastąpiło uchwałą numer (...), jak i miał wiedzę o obowiązywaniu funduszu remontowego w pozwanej Wspólnocie, który został z kolei utworzony uchwałą numer (...). Nie sposób przyjąć po wielokroć powtarzanej przez powoda argumentacji, że w treści pisma nie wymienia powyższych uchwał. Nie jest bowiem istotne czy powód wymienia konkretne uchwały ( (...) i (...)) , ale to czy z kontekstu pisma wynika, że posiada wiedzę o konkretnym zarządzie nieruchomością wspólną jak i o utworzeniu funduszu remontowego. Analiza powyższego pisma w ocenie Sądu nie pozostawia w tym zakresie wątpliwości, że skoro powód, swoje pismo kieruje do Pani Dyrektor K. L. (1) i dalej wskazuje (...) i wyjaśnia kwestie dotyczące nie zalegania w ocenie powoda z opłatami, tym samym powód miał wiedzę co do tego, że określona osoba sprawuje zarząd nieruchomością wspólną. Podobnie w końcowej części pisma powód wprost stwierdza, że nie posiada żadnych zaległości na fundusz remontowy, zatem co najmniej w tej dacie musiał mieć wiedzę o utworzeniu takiego funduszu. Zatem pozew wniesiony pismem z dnia 13 maja 2013r. (sprzeciw od nakazu zapłaty wniesiony do Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie do sprawy I Nc 647/13 ) i wyłączony zarządzeniem z dnia 12 lipca 2013r. do osobnego rozpoznania w zakresie zaskarżenia przedmiotowych uchwał wskazuje, że powód uchybił 6 tygodniowemu terminowi przewidzianemu w art. 25 u.w.l do zaskarżenia uchwały numer (...) (żądanie w zakresie uchwały numer (...) powód opiera jedynie na dyspozycji art. 189 k.p.c.).

Sąd Apelacyjny podkreśla, że podjęcie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów lub w formie mieszanej (na zebraniu oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów) wymaga indywidualnego powiadomienia właścicieli lokali o ich treści. Niemniej wobec braku bliższego uregulowania w zakresie zawiadamiania znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, w szczególności art. 61 k.c. i 65 k.c. Skoro okoliczności przywołane powyżej a wynikające z treści pisma powoda z dnia 8 grudnia 2012r. (k. 142-143) wskazują, że powód miał wiedzę zarówno co do powołania Zarządu jak i co do utworzenia funduszu remontowego tym samym powód nie dochował terminu do zaskarżenia uchwały (...). Nadto w piśmie z dnia 2 stycznia 2013r. wysłanym do powoda w dniu 8 stycznia 2013r. (k. 144) powód został poinformowany, że zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej oraz na fundusz remontowy wyliczane są na

podstawie uchwał podjętych przez ogół właścicieli, co również wskazuje, że co do zasady powód miał wiedzę o podjęciu uchwał w przedmiocie zarówno powołania zarządu jak i utworzenia funduszu remontowego .

Odnosząc się do niezawiadomienia powoda jako członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli wskazać należy, że powyższe uchybienie może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść (art. 25 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali)" (tak m.in. SN w wyroku z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40). Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie, do czego jeszcze odniesie się Sąd w dalszej części uzasadnienia.

Już tylko marginalnie w zakresie wskazania jako pierwszej podstawy zaskarżenia uchwały numer (...) i (...) art. 25 u.w.l. Sąd Apelacyjny wskazuje, że uchwała numer (...) dotycząca utworzenia funduszu remontowego została podjęta zgodnie z żądaniem 1/5 ogółu właścicieli (k. 61) według zasady, że na jednego właściciela przypada jeden głos. O ile w istocie w uchwale jako podstawę prawną wskazano art. 23 ust 2 u.w.l., a nie art. 23 ust. 2a u.w.l. to jednak nie może budzić wątpliwości, że w istocie możliwość zgłoszenia żądania według zasady jeden właściciel- jeden głos uregulowane jest w art. 23 ust. 2 a u.w.l. Sama nieprecyzyjność w przywołaniu podstawy prawnej podejmowanej uchwały w sytuacji, gdy w treści uchwały przywołano podjętą zasadę głosowania ( głosy poszczególnych właścicieli liczone według głosów, przy dołączeniu samego żądania przeprowadzenia takiego sposobu głosowania oznacza, że większość współwłaścicieli opowiedziało się za utworzeniem funduszu remontowego. Podobnie należy podejść do zarzutu powoda, że przedmiotowa uchwała ((...)) nie została podjęta przez ogół właścicieli lokali tylko nieruchomości. Argumentacja powoda jest w powyższym zakresie chybiona. Analiza treści uchwały w ocenie sądu nie pozostawia wątpliwości , że za podjęciem przedmiotowej uchwały głosowali właściciele poszczególnych lokali , zapis zaś w paragrafie 1 tej uchwały mimo, że nieprecyzyjny, to jednak wskazanie „ogół właścicieli nieruchomości j.w.” odnosi się do oznaczenia, że chodzi o Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości Nr (...) przy ulicy (...) w S.. Tym samym mimo , że Gmina głosowała przeciw podjęciu powyższej uchwały, to jednak większość właścicieli lokali w liczbie 12 na 22 właścicieli opowiedziało się za podjęciem przedmiotowej uchwały.

Zatem skoro przewidziany w art. 23 ust. 2a ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali sposób głosowania według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, oznacza, iż większość głosów obliczana jest według liczby właścicieli, którzy oddali głos za uchwałą niezależnie od tego, ile lokali w nieruchomości – wyodrębnionych lub nie – stanowi ich własność i żądanie takiego sposobu głosowania zgłosili właściciele lokali mających łącznie co najmniej 20% udziałów, o którym mowa w omawianym przepisie, powoduje (z chwilą jego złożenia zarządowi lub zarządcy), że do stwierdzenia, czy została podjęta uchwała w sprawie lub w sprawach, których żądanie dotyczy, stosuje się ten właśnie sposób liczenia głosów (porównaj wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2006 r. – II CSK 47/06; OSNC 2007, nr 2, poz. 32). Powyższe wskazuje na bezzasadność zarzutów apelacji w tym zakresie.

Co do zasady zgłoszenie żądania może nastąpić najpóźniej do momentu zakończenia głosowania w danej sprawie. Zatem w sytuacji, w której spełnione są przesłanki określone w art. 23 ust. 2 a u.w.l., zasada, według której na właściciela przypada jeden głos, obowiązuje bez potrzeby podejmowania w tym celu specjalnej uchwały (tak SN w wyroku z dnia 7 października 2005 r., IV CK 129/05, LEX nr 159696).

Zgodnie z art. 23 ust. 1 u.w.l. uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Art. 23 ust. 2 u.w.l. stanowi, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

Odnosnie uchwały numer (...) Sąd Apelacyjny przyjął zasadność zarzutów powoda, który wskazał, że przedmiotowa uchwała nie zapadła albowiem brak było przewidzianego w art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali większości głosów liczonych według wielkości udziałów. Wbrew twierdzeniom Sądu Okręgowego nie sposób przyjąć, aby za przyjęciem przedmiotowej uchwały głosowała również H. T. (1), posiadająca 23/1000 udział w nieruchomości. Analiza zeznań świadka H. T. (1) nie pozostawia wątpliwości, że podpis na karcie 71 akt nie jest podpisem świadka ani w rubryce 12

(głos „za”); ani w rubryce 11 (głos „przeciw”), tym samym nie sposób przyjąć, aby za podjęciem przedmiotowej uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów głosowało 0,514. Odjęcie udziału przypadającego na Państwa T. daje wynik wskazywany przez powoda, to jest 0,491 udziałów za podjęciem przedmiotowej uchwały, tym samym uchwała ta jako podjęta z naruszeniem prawa (art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali) jest nieważna, stąd też Sąd Apelacyjny w Szczecinie w powyższym zakresie zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie i stwierdził nieważność przedmiotowej uchwały. Podkreślić należy, że powód na ostatniej rozprawie wskazywał na naruszenie art. 58 k.c. i wnosił o stwierdzenie nieważności uchwały numer (...), tym samym powyższe stanowisko powoda jaki i podniesione wyżej okoliczności wskazywały na konieczność zmiany zaskarżonego wyroku, w oparciu o dyspozycję art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 189 k.p.c.

Odnosząc się z kolei do zarzutów dotyczących uchwały numer (...) nie sposób podzielić zarzutu podniesionego przez powoda, że zastosowany tryb głosowania jeden właściciel – jeden głos nie był prawidłowy. Apelujący swoje twierdzenie opiera na wskazaniu, że w istocie żądanie zastosowania trybu głosowania przewidzianego w art. 23 ust. 2a u.w.l. było nieprawidłowe. W szczególności mimo, że w istocie żądanie znajdujące się w aktach sprawy na karcie 66 wskazuje, że dotyczy uchwały (...) z 10 marca 2001 roku, a nie uchwały numer (...) z dnia 10 marca 2001, wskazać jednak należy, że mimo powyższych rozbieżności z treści uchwały numer (...) wynika, że głosowanie nad uchwałą przeprowadzono zgodnie z dyspozycją art. 23 ustawy o własności lokali, bez wskazania ustępu, niemniej dalej doprecyzowano, że głosy poszczególnych właścicieli liczono według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Analiza karty do głosowania – k. 68 w istocie wskazuje, że przy nazwiskach właścicieli poszczególnych lokali wskazano wielkość udziału „1”. Powyższe oznacza, że w dacie głosowania właściciele lokali mieli świadomość co do głosowania według zasady wyrażonej według zasady uregulowanej w art. 23 ust. 2a u.w.l. . Nadto powyższa uchwała została podjęta na zebraniu . Powyższe ma o tyle istotne znaczenie, że co do zasady odstępstwo od udziałowego sposobu głosowania następuje na każde żądanie właścicieli w danej sprawie poddanej pod regulację danej uchwały. Nie ma jednak żadnych powodów, aby temu żądaniu właścicieli odmawiać cech oświadczenia woli w rozumieniu art. 60 k.c., tym samym będą do niego miały zastosowanie odpowiednie reguły interpretacji oświadczeń woli przewidziane w art. 65 k.c. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 kwietnia 2008r. II CSK 605/07). Art. 65 k.c. stanowi, że oświadczenia woli należy tak tłumaczyć jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Tym samym w ocenie Sądu Apelacyjnego takie żądanie mogło zostać również zgłoszone ustnie na zebraniu, koniecznym bowiem elementem jest dojście do przewodniczącego zebrania Wspólnoty. Znamienne przy tym, że nikt inny poza powodem nie miał wątpliwości co do przyjęcia zasady głosowania, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Powyższe oznacza, że argumenty powoda podniesione w apelacji nie mogły zostać uwzględnione, w konsekwencji żądanie ustalenia nieistnienia uchwały numer (...) nie mogło zostać uwzględnione.

Dodatkowo Sąd Apelacyjny wskazuje, że co do zasady przyjmuje, że powód jako właściciel lokalu położonego w pozwanej wspólnotcie ma interes prawny w zaskarżaniu uchwał w oparciu o dyspozycję art. 189 k.p.c. W istocie bowiem wyeliminowanie stanu niepewności wynikającego z uchwały wspólnoty mieszkaniowej wskazuje na istnienie interesu prawnego, niemniej interes prawny powoda w przypadku zarówno uchwały numer (...) jak i (...) w żadnym zakresie nie został naruszony. Podkreślenia bowiem wymaga, że uchwały dotyczące nieruchomości wspólnej muszą godzić interesy ogółu z interesami poszczególnych właścicieli, a ochrona w formie zaskarżenia uchwał do sądu, czy też ich wyeliminowania została ustanowiona w interesie nie tylko konkretnego właściciela lecz także interesów wspólnoty mieszkaniowej i nieruchomości wspólnej jako całości. Powszechnie przyjmuje się, że drobne uchybienia, nawet uchybienia w uchwale jeżeli nie miały wpływu na jej treść, nie będą skutkować jej uchyleniem czy też ustaleniem nieistnienia.

Odnosząc się do wadliwości, bądź braku zawiadomienia o zebraniu właścicieli może doprowadzić do unieważnienia uchwały tylko wtedy, gdy mogła mieć wpływ na wynik głosowania. (tak SN w wyroku IV CKN 1351/00) . Liczba głosów oddanych za podjęciem zaskarżonych uchwał wskazuje, że nawet zagłosowanie przez powoda przeciw przedmiotowym uchwałom nie zmieniło by ogólnego wyniku głosowania.

Przechodząc wreszcie do zarzutów powoda sformułowanych wobec przedstawicieli Gminy Miasta S. biorących udział w głosowaniu w odniesieniu do wszystkich trzech uchwał. W powyższym zakresie prawidłowo Sąd I instancji przyjął, że

wszystkie trzy osoby, które głosowały za Gminę Miasto S. legitymowały się stosownym pełnomocnictwem udzielonym przez Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych Zakładu Budżetowego w S. (k. 245-246; 247 i 249) , co więcej w każdym z pełnomocnictw jest powołanie się czy to na upoważnienie Prezydenta Miasta S. (k. 245; 252) czy uchwałę Zarządu Miasta S. (k. 249). Nie może również zniknąć z pola widzenia , że przedmiot sporu dotyczy uchwał podejmowanych wiele lat temu , a nadto podkreślenia wymaga, że Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych został powołany właśnie do zarządzania lokalami komunalnymi w imieniu Gminy. Słusznie przy tym powód dostrzega nieścisłość Sądu I instancji , że błędnie sąd okręgowy przyjął, że gmina w przypadku uchwały numer (...) wstrzymała się od głosu, podczas gdy w istocie głosowała przeciw. Powyższe nie miało większego znaczenia, skoro uchwała 12 głosami za przy jednym przeciw na 22 głosy uprawnione została podjęta.

Mając powyższe na uwadze zarzuty powoda okazały się zasadne jedynie w odniesieniu do uchwały numer (...), co skutkowało zgodnie z dyspozycją art. 386 § 1 k.p.c. zmiana zaskarżonego wyroku , o czym orzeczono w punkcie I.1 wyroku, konsekwencją tego powództwo w pozostałym zakresie jako bezzasadne zostało oddalone. Jednocześnie w realiach niniejszej sprawy Sąd Apelacyjny uznał za zasadne zastosowanie art. 102 k.p.c. i nie obciążanie powoda kosztami zastępstwa procesowego pozwanej w postępowaniu przed sądem I instancji. Sad miał bowiem na uwadze, że pozwana wspólnota, przy posiadaniu wiedzy o braku zamieszkiwaniu powoda w lokalu przy ulicy (...), jak twierdziła informacje o zebraniach pozwanej wspólnoty, jak i o podjętych uchwałach wrzucała do skrzynki. Nie bez znaczenia są również drobne uchybienia opisane wyżej, tym samym Sąd Apelacyjny uznał za stosowane skorzystanie z dyspozycji art. 102 k.p.c. i nie obciążenia powoda kosztami zastępstwa procesowego pozwanej Wspólnoty. W ocenie sadu Apelacyjnego w realiach niniejszej sprawy nie sprzeciwia się temu poddania pod osąd rozstrzygnięcie w punkcie II zaskarżonego wyroku wskutek odrębnie wniesionego przez pozwaną zażalenia na punkt II wyroku Sądu Okręgowego. Należy mieć bowiem na uwadze, że powód zaskarżył wyrok w całości , przy czym apelacja została wywiedziona w marcu 2015r. i n niewiadomych powodów akta sprawy nie zostały niezwłocznie przekazane do sadu apelacyjnego zarówno z apelacją powoda jak i z zażaleniem pozwanej.

Apelacja w pozostałym zakresie jako bezzasadna została, zgodnie z dyspozycją art. 385 k.p.c. oddalona, o czym orzeczono w punkcie II wyroku. Również w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym Sąd postanowił, zgodnie z dyspozycją art. 102 k.p.c. nie obciążać powoda kosztami zastępstwa procesowego pozwanej w postępowaniu apelacyjnym kierując się analogicznymi przesłankami jak wyżej wskazanymi – o czym orzeczono w punkcie III wyroku.

Marginalnie już tylko Sąd Apelacyjny wskazuje, że nie uwzględnił wniosku powoda zawartego w piśmie z dnia 3 maja 2018r. o otwarcie na nowo zamkniętej rozprawy. Sprawa toczy się od 2013r. i powód miał dość czasu, aby wszystkie istotne kwestie podnieść w toku procesu.

Krzysztof Górski Małgorzata Gawinek Halina Zarzeczna