

Sygn. akt I ACa 1137/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 kwietnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Bogusław Dobrowolski (spr.)
Sędziowie	:	SA Magdalena Pankowicz SA Jadwiga Chojnowska
Protokolant	:	Anna Bogusławska

po rozpoznaniu w dniu 22 kwietnia 2016 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej w O.**

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

**o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej**

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 3 listopada 2015 r. sygn. akt I C 266/15

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 135 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.**

(...)

## UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa w O. wносиła o uchylenie uchwał o numerach (...), (...), (...) podjętych w dniu 16 lutego 2015 r. przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. (...) w O.. Wskazała, że

odmówiła właścicielom nieruchomości zwołania zebrania właścicieli, albowiem na przełomie 2014/2015 r. w Spółdzielni funkcjonował jedynie zarząd tymczasowy. Przedmiotowe uchwały zostały podjęte na zebraniu, o którym nie została poinformowana. Narusza to treść art. 32 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 80, poz. 903 ze zm. - dalej u.w.l.). Nadto, uchwała nr (...)w sprawie powierzenia zarządzania nieruchomością wspólną

osobie fizycznej została podjęta z uchybieniem przepisanej prawem formy, gdyż nie została zaprotokołowana przez notariusza zgodnie z dyspozycją art. 18 ust.2 a u.w.l.

W toku procesu powódka dodatkowo podniosła, że o terminie zebrania nie został powiadomiony także jeden z właścicieli, zaś podjęcie uchwał nastąpiło w trybie indywidualnego zbierania głosów, jak również, że pismo dotyczące zawiadomienia o zwołaniu zebrania właścicieli zostało odebrane przez pracownika powódki - W. U., który nie posiadał uprawnień do odbioru korespondencji.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w O. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 3 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 197 tytułem zwrotu kosztów procesu.

Z ustaleń Sądu wynikało, że na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w O. w dniu 5 grudnia 2014 r. z uwagi na brak organów Spółdzielni, wybrana została Rada Nadzorcza, która zobowiązana została do powołania nowego zarządu Spółdzielni. Rada Nadzorcza delegowała dwóch członków Rady Nadzorczej - L. P. i M. P. do pełnienia funkcji w organie zarządu Spółdzielni.

Spółdzielni Mieszkaniowej w O. przysługują wynoszące mniej niż połowę udziały w nieruchomości położonej pod wyżej wymienionym adresem. Pozostałe 10 lokali mieszkalnych w tym budynku stanowi odrębną własność ich właścicieli. Pismem z dnia 22 grudnia 2014 r. właściciele wyodrębnionych lokali wnieśli o zwołanie na dzień 29 stycznia 2015 r. zebrania w celu podjęcia uchwały o powołaniu Wspólnoty Mieszkaniowej. Zarząd Spółdzielni nie wyraził na powyższe zgody argumentując, że nastąpiła zmiana w zarządzie spółki i brak jest osób, które podjęłyby decyzję w tym przedmiocie.

Nowy termin zebrania wyznaczono na dzień 16 lutego 2015 r., o czym właściciele wyodrębnionych lokali poinformowali zarząd Spółdzielni pismem z dnia

27 stycznia 2015 r. Przedmiotowe pismo doręczone zostało na adres siedziby powódki w dniu 30 stycznia 2015 r. i zostało odebrane przez jej pracownika - W. U.. W. U. i G. P. byli zatrudnieni w spółdzielni na stanowiskach konserwatorów, przy czym G. P. posiadał upoważnienie do odbierania korespondencji z poczty. O zebraniu zostali poinformowani także jedni z właścicieli wyodrębnionych lokali - państwo K..

W dniu 16 lutego 2015 r. odbyło się zebranie właścicieli lokali, na którym reprezentowani byli właściciele posiadający większość udziałów ( (...)), przy czym nie było tam przedstawicieli powódki. Na zebraniu obecni właściciele podjęli uchwałę nr (...) w sprawie zastosowania do praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną przepisów ustawy o własności lokali, uchwałę nr(...)w sprawie wyboru zarządu członków wspólnoty oraz uchwałę nr (...) w sprawie powierzenia zarządzania nieruchomością wspólną od dnia 1 marca 2015 r. osobie fizycznej (...).

Zgodnie z treścią statutu Spółdzielni w brzmieniu obowiązującym do 30 stycznia 2015 r. - wybór i odwoływanie członków zarządu, w tym prezesa i jego zastępcy, należało do zakresu działania Rady Nadzorczej (§ 131 pkt 9 statutu). Zgodnie z § 141 ust. 2 w uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza uprawniona była do wyznaczenia jednego lub kilku członków do czasowego pełnienia funkcji członka zarządu. Stosownie zaś do treści § 140 ust. 3 statutu oświadczenia pisemne skierowane do Spółdzielni, a złożone w jej lokalu albo jednemu z członków zarządu lub pełnomocnikowi mają skutek prawny względem Spółdzielni.

W lutym 2015 r. do pełnienia funkcji członka zarządu powołany został J. K., który pełnił te funkcję przez 11 dni, tj. do dnia 24 lub 25 lutego, przy czym powódka nie zgłosiła faktu wyboru stosownym rejestrom. Uchwałą nr(...) z dnia 26 lutego 2015 r. na Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w O. wybrano M. M..

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd I instancji podkreślił, że powódka jako ówczesny zarządca nieruchomości przy ul. (...) w O. zobowiązana była do zwołania zebrania ogółu właścicieli lokali, skoro taki wniosek został złożony przez właścicieli lokalu posiadających co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej, co wynika z treści art. 31 b ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Okoliczności tej nie zmieniał fakt, że w dacie wystosowania wniosku przez właścicieli lokali, w Spółdzielni działał jedynie tzw. zarząd tymczasowy. Uprawnienie Rady Nadzorczej do wyznaczenia jednego lub kilku ze swoich członków do czasowego pełnienia funkcji członka (członków) zarządu wynika z art. 56 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, przy czym wyznaczone w taki sposób osoby nabywają wszelkie prawa i obowiązki członka zarządu, stąd też podlegają wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego. Stąd też powołany w dniu 5 grudnia 2014 r. zarząd, składający się z członków Rady Nadzorczej oddelegowanych do pełnienia funkcji członków zarządu, miał takie same uprawnienia i obowiązki jak zarząd powołany w normalnym toku funkcjonowania Spółdzielni. W ocenie Sądu Okręgowego niezasadnym było zatem odmówienie właścicielom zwołania zebrania i sugerowanie im, aby powstrzymali się z procedurą zawiązania wspólnoty mieszkaniowej do czasu powołania nowego zarządu.

Sąd I instancji podkreślił, że powódka nie udowodniła, że przy trybie podjęcia zaskarżonej uchwały doszło do takich uchybień, które miałyby istotnie ważki wpływ na wynik głosowania. Uznał, że została ona zawiadomiona w sposób prawidłowy o terminie zebrania zaplanowanego na dzień 16 lutego 2015 r. Pismo z dnia 27 stycznia 2015 r. informujące o powyższym zostało skierowane do „zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w O.” i odebrane przez pracownika powódki - W. U. w dniu 30 stycznia 2015 r. Wprawdzie powódka twierdziła, że doręczenie nie może być uznane za skuteczne, gdyż pracownik ten nie był osobą upoważnioną do odbioru korespondencji, jednakże powyższe argumenty nie mają znaczenia w świetle teorii dotyczącej momentu złożenia oświadczenia woli (art. 61 § 1 k.c.), a także w świetle treści art. 54 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze w zw. z art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który określa krąg osób uprawnionych do przyjmowania oświadczeń pisemnych skierowanych do spółdzielni. Zgodnie z powołanymi przepisami takie oświadczenie może być złożone - ze skutkiem prawnym wobec spółdzielni - wobec każdej osoby czynnej w lokalu spółdzielni przeznaczonym do obsługi publiczności albo wobec jednego (któregokolwiek) z członków zarządu lub pełnomocnika. Zawiadomienie o terminie zebrania było zatem skuteczne, skoro odebrał je pracownik Spółdzielni, nawet nie dysponujący upoważnieniem do odbioru korespondencji.

Sąd Okręgowy podkreślił, że powodowej Spółdzielni nie udało się wykazać, aby jej nieobecność na zebraniu miała lub mogła mieć wpływ na treść podjętych uchwał. Pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową tworzy ogół 11 właścicieli lokali, przy czym za spornymi uchwałami głosowało 9 z nich, a ich udziały w nieruchomości wspólnej wynosiły na dzień podjęcia uchwał łącznie (...). Niezasadne okazały się również dalsze zarzuty powódki o niezawiadomieniu jednych z właścicieli wyodrębnionych lokali o zebraniu, w sytuacji gdy pozwana przedłożyła dokument, na którym widnieje podpis H. K. złożony pod treścią informacji o terminie zebrania czy też zarzuty dotyczące nieodbycia się zebrania w dniu 16 lutego 2015 r., na które nie przedstawiła żadnych wiarygodnych dowodów. Również wskazywane przez nią uchybienie dotyczące braku dopisku „przewodniczący” nie może skutkować nieważnością uchwały. J. D. podpisał się pod każdą z podjętych uchwał, a brak wskazania, że był on przewodniczącym zebrania właścicieli lokali nie miał wpływu na treść uchwał.

Nadto niezasadny, zdaniem Sądu I instancji, był zarzut niedochowania formy zmiany zarządcy nieruchomością. Wbrew zarzutom powódki, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa pozostała przy reżimie ustawowym zarządu nieruchomością wspólną nie powierzając go w rozumieniu art. 18 ustawy o własności lokali żadnemu odrębnemu podmiotowi. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że zasadniczym celem podjęcia uchwały nr (...) była chęć powierzenia administrowania nieruchomością wspólną podmiotowi profesjonalnemu. (...) nieruchomością to szerszy zakres czynności niż administrowanie. Rolą zarządcy jest aktywne zarządzanie majątkiem właściciela ulokowanym w nieruchomości, natomiast administrowanie to wyłącznie prowadzenie bieżących czynności zwianych z obsługą nieruchomości. Ponadto już samo podjęcie uchwały nr (...) dotyczącej wyboru zarządu wspólnoty, jako jej organu stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy o własności lokali, dobitnie świadczy o tym, że uchwałą nr (...) pozwana Wspólnota

nie powierzyła zarządowi innej osobie fizycznej, a jedynie upoważniła ją do administrowania nieruchomością wspólną. Nie może bowiem we wspólnocie mieszkaniowej jednocześnie funkcjonować zarząd, jak i zarządca. Sąd Okręgowy odwołał się przy tym do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19.10.2012 r. (sygn. akt V CSK 459/11), w którym Sąd wskazał, że do powołania administratora nie jest wymagana żadna forma szczególna. Zwrócił również uwagę, że zarzut niedochowania formy zmiany zarządcy nieruchomości dotyczy tylko podmiotu obranego w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. Zarząd przysługujący powodowej Spółdzielni powstał i był tu wykonywany ex lege, podczas gdy zarząd powierzony według art. 18 ust. 1 u.w.l. powstaje i jest wykonywany na podstawie uchwały podjętej przez właścicieli lokali.

Sąd I instancji uznał, że zmiana sposobu zarządu nieruchomością wspólną w formie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza nie była wymagana, albowiem z mocy prawa powstało uprawnienie wspólnoty mieszkaniowej do zarządu nieruchomością wspólną, nie była to więc zmiana uprzednio ustalonego w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali sposobu zarządu nieruchomością.

Sąd Okręgowy ocenił, że zarówno uchwała nr(...), jak i będąca jej konsekwencją uchwała nr (...) oraz uchwała nr (...) w sprawie wyboru administratora nieruchomości wspólnej, są zgodne z przepisami prawa i nie ma formalnych podstaw do ich uchylenia.

W konsekwencji w oparciu o art. 25 u.w.l. oddalił powództwo. O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. mając na uwadze wynik procesu.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyła apelacją powódka zarzucając:

1) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegający na błędnym założeniu, że pozwana upoważniła firmę (...) do administrowania wspólną nieruchomością w sytuacji, gdy tej firmie został powierzony zarząd, co wynika wprost z treści uchwały załączonej do akt sprawy;

2) naruszenie prawa procesowego, w szczególności art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranych w sprawie dowodów, co wyraziło się w zaniechaniu poddania ocenie zeznań świadków przesłuchanych w sprawie i w konsekwencji dokonanie dowolnej zamiast swobodnej oceny dowodów, objawiającej się uznaniem, że zakres uchybień proceduralnych przy podejmowaniu zaskarżonych uchwał nie miał żadnego wpływu na ich ważność oraz, że Spółdzielnia została prawidłowo zawiadomiona o terminie zebrania, a przy tym nie wykazała, że jej obecność na tym zebraniu miałaby realny wpływ na wynik przeprowadzonego głosowania.

Wskazując na powyższe zarzuty powódka wносиła o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wносиła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa według norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja nie jest zasadna.**

Sąd Okręgowy, wbrew zarzutom apelacyjnym dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, oceniając materiał dowodowy zgromadzony w sprawie zgodnie z zasadami wyrażonymi w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny w całości aprobuje ustalenia faktyczne i przyjmuje je za własne, jak też podziela stanowisko Sądu Okręgowego wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Zgodnie z art. 233 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W doktrynie i orzecznictwie przyjęte jest, że ramy swobodnej oceny

dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r. (sygn. akt I ACa 180/08, LEX nr 468598), jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia powyższego przepisu nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie.

W szczególności skarżąca - w ocenie Sądu Apelacyjnego - powinna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Tymczasem powódka nie precyzuje, jakie dowody Sąd I instancji ocenił sprzecznie z zasadą wynikającą z art. 233§1 k.p.c. wskazując jedynie, że Sąd ten zaniechał poddania ocenie zeznań przesłuchanych świadków. Zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż w istocie dokonanie takiej oceny było zbędne. Stan faktyczny sprawy był niesporny, zaś dla jej rozstrzygnięcia konieczna była tylko prawna analiza podjętych przez pozwaną Wspólnotę uchwał oraz ocena, czy uchwały te naruszają prawo, umowę właścicieli lokali, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszają interesy właścicieli lokalu. Podkreślić przy tym należy, że sąd orzekający w niniejszej sprawie w sposób wyczerpujący uzasadnił, dlaczego zaskarżone uchwały nie naruszały interesu właścicieli w rozumieniu art. 25 ust. 1 u.w.l. co - zdaniem Sądu Apelacyjnego - znajdowało pełne pokrycie w zebranych materiale dowodowym. Stąd też zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c. należało uznać za chybiony.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali 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 uchwały wspólnoty mieszkaniowej z prawem może wynikać nie tylko z treści uchwały, ale także z wad postępowania prowadzącego do jej podjęcia, właściciel lokalu może więc podnosić zarówno zarzuty merytoryczne skierowane przeciwko treści uchwały, jak i zarzuty formalne. Zarzuty formalne dotyczące procedury podjęcia uchwały mogą stanowić podstawę uchylecia uchwały tylko wówczas, gdy zarzucana wadliwość miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17.01.2013 r., I ACa 786/12, Legalis).

Przechodząc do kwestii uchybień proceduralnych w podjęciu zaskarżonych uchwał, Sąd Apelacyjny jako sąd meriti, po ponownym przeanalizowaniu materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy podzielił ustalenia Sądu Okręgowego, że powódka prawidłowo została zawiadomiona o terminie zebrania .

W niniejszej sprawie skarżąca kwestionuje przede wszystkim stanowisko co do możliwości stosowania doręczenia zastępczego w sferze oświadczeń woli prawa materialnego. Stanowisko to nie jest uprawnione. Należy przede wszystkim stwierdzić, że z art. 61 k.c. wynika, iż w sprawie składania oświadczenia woli Kodeks cywilny przyjął teorię doręczenia. Według tej teorii dla przyjęcia, iż oświadczenie woli zostało złożone innej osobie jest chwila dojścia treści tego oświadczenia do wiadomości tej osoby, a w wypadku składania oświadczenia publicznie - chwila jego publicznego złożenia. Ze względu na interes i bezpieczeństwo obrotu oraz ułatwienia dowodowe domniemywa się, iż adresat zapoznał się z treścią oświadczenia, gdy doszła do niego w taki sposób, iż powzięcie o nim wiadomości stało się możliwe. Art. 61 k.c. nie wymaga, aby adresat faktycznie zapoznał się z jego treścią. Decydujące jest to, iż istniała możliwość zapoznania się. Tak więc, jak wynika z orzecznictwa Sądu Najwyższego, złożenie oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy ma miejsce także wtedy, gdy adresat mając możliwość zapoznania się z jego treścią, z własnej woli nie podejmuje przesyłki pocztowej zawierającej to oświadczenie (por. wyrok SN z dnia 11 grudnia 1996 r., I PKN 36/96, OSNAPiUS 1997 nr 14, poz. 251; wyrok z dnia 13 grudnia 1996 r., I PKN 41/96, OSNAPiUS 1997 nr 13, poz. 268 oraz wyrok z dnia 23 stycznia 1998 r., I PKN 501/97, OSNAPiUS 1999 nr 1, poz. 15). Na składającym oświadczenie woli spoczywa ciężar dowodu, że doszło ono do adresata w sposób umożliwiający mu - według zasad doświadczenia życiowego - zapoznanie się z jego treścią. Jeśli więc oświadczenie zostało wysłane adresatowi listem albo innym

sposobem porozumiewania się na odległość, składający powinien wykazać np. za pomocą pocztowego dowodu nadania lub zwrotnego poświadczenia odbioru, że list (telegram) został adresatowi doręczony. Powstały dowód nadania listu poleconego nie jest wprawdzie dowodem doręczenia go adresatowi, lecz jest dowodem prima facie (por. S. Rudnicki, S. Dmowski: Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga pierwsza, Warszawa 2003 r.). Adresat oświadczenia może obalić to domniemanie wykazując, iż nie miał możliwości zapoznania się z treścią oświadczenia.

W niniejszej sprawie pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów, że nie miała możliwości zapoznania się z treścią oświadczenia z dnia 27 stycznia 2015 r. Ustalenia faktyczne Sądu I instancji wskazują, że pismo z dnia 27 stycznia 2015 r. informujące o terminie zebrania zaplanowanego na dzień 16 lutego 2015 r. zostało skierowane do „zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w O.” i odebrane przez pracownika powódki - W. U. w dniu 30 stycznia 2015 r. (pismo z Poczty Polskiej S.A. k. 77, wydruk ze strony emonitoring poczta - polska k. 50). Odebranie stosownej korespondencji przez pracownika powódki w jej siedzibie i złożenie podpisu potwierdzającego odbiór było zatem wystarczające, aby uznać, że Spółdzielnia miała możliwość zapoznania się z jego treścią przed upływem terminu zwołania zebrania. W tej sytuacji nie mają znaczenia w niniejszej sprawie zarzuty apelującej odnoszące się do osoby pracownika W. U., który nie posiadał uprawnień do odbioru korespondencji. Zauważyć również wypada, że obecność przedstawiciela powódki na zebraniu w dniu 16 lutego 2015 r. była możliwa, gdyż w tym czasie funkcję Prezesa Zarządu Spółdzielni sprawował J. K..

Podkreślić należy, iż w orzecznictwie Sądu Najwyższego można uznać za utrwalone stanowisko opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych związanych ze zwoływaniem zebrań wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z tym poglądem, uchybienia formalne, jakich dopuszczono się przed zebraniem, mogą być podstawą do uchylenia podjętych na nim uchwał tylko wtedy, jeżeli zostanie dowiedzione, że miały wpływ na treść tych uchwał. Wskazuje się bowiem, że bardziej rygorystyczna interpretacja przepisów regulujących działanie wspólnot mogłaby doprowadzić do utrudnień, a nawet do niemożności ich funkcjonowania. Ustawodawca odnosi naruszenie prawa do samej uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie (por. wyrok z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 40, czy z dnia 8 lipca 2004 r., IV CK 543/03, OSNC 2005, nr 7 - 8, poz. 132). W drugim z tych orzeczeń Sąd Najwyższy stwierdził wprost, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Przyłączając się do tego stanowiska dodać należy, że decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Te zaś, jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, nie budziły wątpliwości. Oświadczenie woli zostało wyrażone przez ogół właścicieli tworzących Wspólnotę zgodnie z przepisami ustawy. Za spornymi uchwałami głosowało 9 spośród 11 właścicieli lokali, a ich udziały w nieruchomości wspólnej wynosiły na dzień podjęcia uchwał łącznie (...). Nie wykazano przy tym, aby udział powódki w zebraniu mógł mieć realny wpływ na treść podjętych na nim uchwał.

W okolicznościach sprawy niniejszej nie można również zgodzić się z zarzutem strony powodowej, że uchwała(...)w przedmiocie powierzenia zarządzania nieruchomością wspólną od dnia 1 marca 2015 r. osobie fizycznej prowadzącej jednoosobową działalność gospodarczą, tj.(...) ul. (...) O., zmierzała w istocie do zmiany sposobu zarządu przez powołanie jej w drodze zarządu powierzonego w rozumieniu art. 18 ust. 1 u.w.l. Z treści w/w uchwały jak i z jej brzmienia w kontekście wcześniejszych uchwał nr (...) oraz (...) wynika, że jej przedmiotem było tylko powierzenie administrowania nieruchomością wspólną podmiotowi profesjonalnemu. Godzi się zauważyć, że „zarządzanie” nieruchomością wspólną nie jest tożsame z zarządem lecz z administrowaniem, co wynika choćby z umocowania zarządu wspólnoty (wybranego uchwałą nr (...)) do zawarcia umowy o zarządzanie nieruchomością (§ 2 uchwały (...), czy też faktycznego reprezentowania wspólnoty po dacie analizowanego zebrania przez zarząd wybrany uchwałą nr (...). Uchwała ta mogła zatem zostać podjęta przez Wspólnotę w formie zwykłej, nie zaś w formie protokołu notarialnego, o czym stanowi art. 18 ust. 2a u.w.l. Podjęta uchwała nie narusza więc wskazanego przepisu, skoro ujęty w nim wymóg nie miał do nich zastosowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z 14.01.2004 r., I CK 108/03, LEX 508810). Dodać też należy, iż w judykaturze utrwalony jest pogląd, iż w przypadku ustanowienia zarządcy (w znaczeniu funkcjonalnym) na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, wykluczona jest możliwość tworzenia zarządu (w znaczeniu podmiotowym) według postanowień art. 20 ustawy. Za taką wyłączością określonej, przyjętej

już raz formuły prawnej zarządu nieruchomością wspólną przemawiają istotne względy natury organizacyjno-gospodarczej - brak potrzeby mnożenia struktur zarządu nieruchomością wspólną, problem ewentualnego rozkładu uprawnień pomiędzy takie struktury i in. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05, LEX nr 171751). W pozwanej Wspólnocie niewątpliwie został wybrany zarząd w trybie art. 20 ust. 1 u.w.l., czego dowodem jest uchwała nr (...). Świadczy to dobitnie, iż zamiarem Wspólnoty nie była zmiana sposobu zarządu, a jedynie wybór osoby zarządcy mającego wykonywać czynności administrowania tą nieruchomością.

Tym samym w świetle art. 25 ust.1u.w.l. nie zostały wykazane podstawy uzasadniające uchylenie zaskarżonych przez powódkę uchwał. Przesądza to o niezasadności wniesionej apelacji.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Niniejsze orzeczenie jest zbieżne z orzeczeniem tutejszego Sądu Apelacyjnego z dnia 9 marca 2016 r. (sygn. akt IA Ca 989/15), wydanego w zbliżonym stanie faktycznym i prawnym.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98§ 1 k.p.c.), ustalając wysokość należnych pozwanej kosztów zastępstwa procesowego, zgodnie ze stawkami minimalnymi przewidzianymi w Rozporządzeniu 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 (§ 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia).

(...)