

Sygn. akt I ACa 1330/12

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 24 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<u>SSA Jan Kremer</u>
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik SSA Jerzy Bess
Protokolant:	st.sekr.sądowy Barbara Piaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 24 stycznia 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. W. (1) i K. W. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Plac (...) w K.

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powódki A. W. (1) od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 11 września 2012 r. sygn. akt I C 177/11

***oddala apelację i zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 135zł ( sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.***

I ACa 1330/12

## UZASADNIENIE

Powodowie A. W. (2) i K. W. (2) wnieśli o uchylenie uchwał Wspólnoty (...)w K. objętych protokołem Zebrania z dnia 17 grudnia 2010 r. z powodu nieważności w związku z podjęciem ich w sposób niezgodny z przepisami ustawy o własności lokali oraz niemożliwością przedstawienia stanowiska i sprawozdania przez dotychczasowy Zarząd Wspólnoty przed głosowaniem. Powodowie podali, że nie wszyscy właściciele lokali w powyższej nieruchomości zostali powiadomieni o zebraniu w prawidłowy sposób, a ich powiadomienie i udział w zebraniu wraz z możliwością przedstawienia stanowiska miałyby istotny wpływ na sposób głosowania za tym Zebraniem, a tym samym na treść podjętych uchwał. Powodowie podnieśli, że zarzut niezgodności uchwał z prawem dotyczy nie tylko postanowień uchwały sprzecznych z prawem, ale także błędów proceduralnych ; wadliwego sposobu jej podjęcia. Powodowie wnieśli o uchylenie następujących uchwał podjętych na zebraniu właścicieli w dniu 17 grudnia 2010 r.:

uchwały o odwołaniu A. W. (2) z funkcji członka zarządu Wspólnoty, uchwały o odwołaniu M. Ż. (1) z funkcji członka zarządu Wspólnoty,

uchwały o powołaniu A. Z. na funkcję członka zarządu Wspólnoty,

uchwały o powołaniu J. Ż. na funkcję członka zarządu Wspólnoty,

uchwały o powołaniu A. S. na funkcję członka zarządu Wspólnoty,

uchwały o ustaleniu nowej opłaty za administrowanie nieruchomością wspólną -uchwały o powołaniu firmy zewnętrznej do administrowania budynkiem.

Na rozprawie w dniu 10 października 2011 r. pełnomocnik powodów sprecyzował, że jedynym i głównym zarzutem jest to, że powodowie o zebraniu w dniu 17 grudnia 2010 r. nie zostali zawiadomieni i nie wiedzieli o terminie zebrania i jego przedmiocie, co uniemożliwiło powodce jako jednej z dwóch członków zarządu wspólnoty złożenie sprawozdania i wskazania czynności jakie wykonała.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa reprezentowana przez członków zarządu: A. Z., A. S. i J. Ż. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz strony pozwanej kosztów procesu. Strona pozwana podniosła, że wszyscy właściciele przedmiotowej nieruchomości przy Placu (...) w K., w tym także powód i powódka, byli powiadomieni i posiadali wiedzę o zebraniu członków zwołanym na dzień 17 grudnia 2010 r. Ponadto, obecność A. W. (1) i M. Ż. (1), jak również K. W. (1) na zebraniu w dniu 17 grudnia 2010 r. nie miałyby żadnego wpływu na treść zapadłych na nim uchwał, w tym zwłaszcza uchwały o odwołaniu członków Zarządu, a to wobec ewidentnej woli większości właścicieli nieruchomości co do podjęcia uchwał objętych protokołem tego zebrania, którą to wolę właściciele ci wyrazili w jednomyślnym głosowaniu. Strona pozwana podniosła, że wśród właścicieli nieruchomości tworzących Wspólnotę (...)Plac (...) w K. od pewnego czasu narastało niezadowolenie ze sposobu w jaki sprawowany był zarząd nieruchomością wspólną i wola ich była zmiana zarządu.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Sąd ustalił, że A. W. (1) oraz K. W. (1) są właścicielami lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość położonego w budynku narożnym przy ul. (...) i (...).Na mocy uchwały z dnia 27 stycznia 2009 r. podjętej za Zgromadzeniu Wspólnoty (...) Plac (...) w K. do zarządu zostali wybrani: M. Ż. (1), A. Z., A. W. (1). Pismem z dnia 3 grudnia 2010 r. skierowanym do Zarządu Wspólnoty(...) Plac (...) w K. członkowie Wspólnoty (...)dysponujący co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej zawnioskowali o zwołanie Zgromadzenia Wspólnoty na dzień: 17 grudnia 2010 r. na godzinę 19:00 w lokalu Agencji (...)w K.. W proponowanym porządku obrad został ujęty punkt (...)stanowiący o podjęciu uchwały o odwołaniu obecnego zarządu Wspólnoty i powołaniu nowego zarządu. Pod pismem podpisali się członkowie Wspólnoty dysponujący 61,4 % udziału w nieruchomości. Wniosek ten został przekazany do rąk członka zarządu M. Ż. (1) dnia 7 grudnia 2010 r. Wniosek ten został również wysłany do A. W. (1) i K. W. (1) w dniu 10 grudnia 2010 r. Pisma nie zostały przez nich odebrane. W dniu 8 grudnia 2010 r. do A. W. (2) i M. Ż. (1) został wysłany mail z informacją o zebraniu wraz z załącznikami - skanami wniosków o zwołanie zebrania, z podaną datą, miejscem i porządkiem obrad. W dniu 10 grudnia 2010r. około godziny 10:00 kurier R. Z. na zlecenie A. Z. dostarczył przesyłkę listowną do Kancelarii (...) przy ul. (...) w K.. W recepcji pracownica przyjęła przesyłkę, ale odmówiła potwierdzenia jej przyjęcia. Zobowiązała się do jej dostarczenia adresatom A. W. (2) i K. W. (2). A. W. (1) oraz M. Ż. (1) w piśmie z dnia 15 grudnia 2010 r. skierowanym do współwłaścicieli nieruchomości Plac (...) w K. poinformowali, w związku z wpływem wniosku współwłaścicieli reprezentujących ponad 1/10 udziałów we współwłasności o zwołanie zebrania Zgromadzenia Współwłaścicieli, celem odwołania zarządu, że brak uprzedniego złożenia sprawozdania z działalności tego organu, wyklucza jakiegokolwiek merytoryczne rozpoznanie wniosku. Poinformowali, że zwołanie zebrania powinno być poprzedzone zaproszeniami wysyłanymi co najmniej 7 dni przed terminem Zgromadzenia, co powoduje, że najbliższym terminem możliwym do jego odbycia byłyby 23 grudnia 2010 r., który jednak wykluczałby obecność wielu współwłaścicieli z uwagi na okres przedświąteczny. Mając na względzie wynikający z przepisów ustawy o własności lokali termin zwołania corocznego Zgromadzenia Współwłaścicieli obejmującego niezbędne elementy wymagane prawem, Zarząd uznał za celowe zwołanie zgromadzenia w ustawowym terminie. Jednocześnie poinformowali członków wspólnoty mieszkaniowej, że zaproszenia w tej kwestii wraz z porządkiem obrad zostaną

wystosowane do współwłaścicieli jeszcze w 2010 r. za pośrednictwem poczty. Mailem z dnia 16 grudnia 2010 r. M. Ż. (1) poinformował współwłaścicieli nieruchomości Plac (...), że nie będzie mógł uczestniczyć w zebraniu z uwagi na udział w wigili w swojej firmie w piątek ze względu na Wigilię firmową. Mailem z dnia 16 grudnia 2010 r. A. Z. poinformowała A. W. (1) oraz K. W. (1), że 65% mieszkańców wniosło o zwołanie zebrania, że zarząd został poinformowany o tym w dniu 7 grudnia 2010 r., a wszyscy członkowie Wspólnoty (...) otrzymali mail z tą informacją w dniu 8 grudnia 2010 r. Zaprosiła A. W. (1) na spotkanie, które miało się odbyć w dniu 17 grudnia 2010 r., wskazując, że nagromadziło się sporo nieporozumień, które warto omówić i wyjaśnić. W dniu 17 grudnia 2010 r. odbyło się zgromadzenie Wspólnoty (...) Plac (...) w K.. Otwarcia Zgromadzenia dokonała A. Z. informując, że zgromadzenie zostało zwołane na wspólny wniosek współwłaścicieli reprezentujących 653 udziały, co stanowi 65,3 % własności nieruchomości. A. Z. stwierdziła na podstawie listy obecności, że na zgromadzeniu reprezentowane jest 614 udziałów, co stanowi 61,4% własności w nieruchomości, a zatem jest ono władne do podejmowania prawnie wiążących uchwał. Jednocześnie zaznaczyła, że zebranie powinno być zwołane przez zarząd, ale ponieważ celem zebrania jest odwołanie zarządu oraz że zarząd nie zwołał zgromadzenia w dniu wskazanym przez większość współwłaścicieli, należy odnieść się do zapisu ustawy, który stanowi, że „zarząd lub jego poszczególni członkowie mogą być w każdej chwili na mocy uchwały właścicieli zawieszeni w czynnościach lub odwołani”, i nie zwołanie zgromadzenia przez zarząd nie powinno być przeszkodą w jego odwołaniu. Na zebraniu podjęto m.in. następujące uchwały: 1. „Zgodnie z art. 20 ustawy o własności lokali - współwłaściciele nieruchomości przy Placu (...) - członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej (...) postanawiają z dniem dzisiejszym odwołać zarząd w osobach: A. W. (1) i M. Ż. (1) oraz wskazać na termin do 31 stycznia 2011 r. przekazanie wszelkiej dokumentacji, w tym księgowej i pozaksięgowej, wyciągów bankowych, dokumentacji technicznej nieruchomości, kluczy, kodów, dostępu do kont bankowych i wszystkich innych dokumentów i materiałów związanych z nieruchomością wspólną. Miejsce przekazania zostanie wskazane odrębnym pismem najpóźniej do dnia 20 stycznia 2011 r. Jednocześnie do końca pierwszego kwartału roku 2011 r. zostanie zwołane zgromadzenie współwłaścicieli, celem złożenia przez panią A. W. (1) i pana M. Ż. (1) rocznego sprawozdania ze swej działalności w zarządzie.” ( za uchwałą głosowało (...) udziałów; Zarząd składający się z A. W. (1) i M. Ż. (1) został odwołany. Ponadto podjęto uchwały w sprawie powołania nowego zarządu: powołano zarząd w składzie: A. Z., A. S., J. Ż. - większością głosów; w sprawie wynajęcia zewnętrznej firmy administrującej: „Współwłaściciele nieruchomości Plac (...) - członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej Plac (...)” upoważniają zarząd do dokonania wyboru i podpisania umowy na administrowanie kamienicą oraz prowadzenie księgowości przez zewnętrzny podmiot - firmę specjalizującą się w tego typu działalności na rzecz wspólnot mieszkaniowych i określają termin rozpoczęcia usług od stycznia 2011 r. w tym doprecyzowują uchwałę z dnia 27 stycznia 2009 r.” Wyniki głosowania: ZA (...); uchwała została przyjęta.

Kolejna uchwała to uchwała o treści Współwłaściciele nieruchomości przy Placu (...) członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej Plac (...)” postanawiają zmienić bank prowadzący konta Wspólnoty, tym samym zrezygnować z obsługi D. Banku oraz udzielają pełnomocnictwa wybranym w dniu dzisiejszym członkom zarządu w osobach: A. S., A. Z., J. Ż. do wyboru tańszego banku i zawarcia umowy z bankiem na prowadzenie rachunków bankowych Wspólnoty. Wynik głosowania: ZA (...). Mailem z dnia 30 grudnia 2010 r. A. Z. poinformowała A. W. (1) oraz M. Ż. (1), że zakończono zbieranie podpisów pod Protokołem Zgromadzenia z dnia 17 grudnia 2010 r., który będzie do nich wysłany pocztą celem zapoznania się z uchwałami podjętymi na zgromadzeniu. W dniu 20 kwietnia 2011 r. członkowie Wspólnoty (...) Plac (...) złożyli podpisane przez siebie oświadczenia, że podtrzymują swoje stanowisko w kwestii uchwał podjętych na Zebraniu dnia 17 grudnia 2010 r. oraz że uważają za słuszne, aby obecny Zarząd w osobach A. S., A. Z. i J. Ż. dalej sprawował Zarząd we Wspólnocie, zaś administrację kamienicy prowadził M. K. - firma (...). Wyrazili również zgodę i podtrzymali stanowisko zawarte w uchwale w kwestii likwidacji rachunków bankowych w D. Banku i wyboru A. Banku jako prowadzącego rachunki bankowe Wspólnoty. Wskazali również, że A. W. (1) i M. Ż. (1) nie mają ich poparcia jako potencjalni kandydaci do sprawowania zarządu we Wspólnocie.

Powszechnie przyjętą praktyką i zwyczajem panującym we Wspólnocie (...) Plac (...) w K. było porozumiewanie się właścicieli mieszkań drogą mailową. Wszyscy powołani wyżej świadkowie - członkowie Wspólnoty zeznali zgodnie, że nie byli zadowoleni z działań zarządu i zgodnie z wolą większości dążyli do zmiany zarządu. Zeznali oni również, że znają treść sprawozdania A. W. (1) z działalności zarządu z okresu kiedy była ona jego członkiem, jednak treść tego sprawozdania nie wpłynęłaby na zmianę ich stanowisk w przedmiocie zmiany zarządu.

Obecny zarząd działa sprawnie informując drogą mailową wszystkich współwłaścicieli o swoich projektach i propozycjach dotyczących nieruchomości wspólnej. Wszyscy członkowie Wspólnoty akceptują działania nowego zarządu zwłaszcza, że są one wcześniej omówione lub konsultowane.

Nowy zarząd zawarł co najmniej 10 umów z podmiotami zewnętrznymi, w tym z bankiem. Kontynuuje on te działania poprzedniego zarządu, które są korzystne dla nieruchomości, w tym dotyczące remontu dachu i innych prac remontowych. Nowy zarząd po upływie roku działania uzyskał absolutorium i ponownie zostały wybrane do zarządu osoby wybrane za zebraniu w grudniu 2011 r.

Stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów, których prawdziwość i wiarygodność nie budziła żadnych wątpliwości. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków wnioskowanych przez stronę pozwaną i J. Ż., członkowi zarządu Wspólnoty. Ich zeznania były spójne, wiarygodne i znajdowały oparcie w dokumentach.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwa A. W. (1) i K. W. (1) nie zasługują na uwzględnienie. Wnosząc pozew o uchylenie uchwały właściciel lokalu musi dochować procedur przewidzianych w art. 25 ust. 1a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ( Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388 ze zm.) zwanej dalej u.w.l. Przede wszystkim musi dotrzymać terminu złożenia skargi, który upływa 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały (jeśli została podjęta na zebraniu właścicieli lokali) albo 6 tygodni od dnia powiadomienia skarżącego o treści uchwały (gdy uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów). Termin 6 tygodni został zachowany przez powódkę A. W. (1), natomiast uchybił mu powód K. W. (1). Z uwagi na fakt, że jest to termin zawity, nie podlega on przywróceniu.

Powodowie jako główny i jedyny zarzut podnieśli, że zebranie z dnia 17 grudnia 2010 r. zostało zwołane przez nieuprawnione osoby bez podstaw prawnych i z naruszeniem prawa, albowiem nie zostali powiadomieni o zebraniu, co uniemożliwiło im złożenie sprawozdania ze sprawowanego dotychczas zarządu. Podali nadto, że dotychczasowy zarząd nie mógł przedstawić sprawozdania działalności oraz że nie było dyskusji w tym zakresie. Nie kwestionowali natomiast tego, że za zaskarżonymi uchwałami głosowało 65,30% członków Wspólnoty.

Wspólnota Mieszkaniowa jest formą organizacji właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości. Funkcjonowanie nieruchomości wymaga współdziałania właścicieli w zakresie zarządu, tj. podejmowania czynności faktycznych i prawnych koniecznych dla utrzymania nieruchomości. Przepisy ustawy dotyczące postępowania przy podejmowaniu uchwał są lakoniczne. Skoro ustawodawca nie uznał za stosowne ingerować w szczegóły proceduralne, to znaczy, że uznał je za mniej istotne i pozostawił regulacji wewnętrznej. Zapatrywanie takie usprawiedliwia lokalny charakter uchwał, wymaganych poza tym tylko dla czynności ważniejszych, wykraczających poza granice zwykłego zarządu. Kryterium pozwalającym przypisać im moc wiążącą wszystkich członków wspólnoty stanowi wola większości i zgodność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami.

Możliwość rozstrzygnięcia na drodze sądowej o kwestiach dotyczących nieruchomości wspólnej ma na celu przede wszystkim zapewnienie prawidłowego zarządu tą nieruchomością (rozumianego także w znaczeniu gospodarczym jako obowiązek zapewnienia należytego stanu nieruchomości).

Według art. 25 ust. 1 u.w.l., każdemu z właścicieli lokali przysługuje prawo zaskarżania do sądu uchwał podjętych przez właścicieli lokali. Wszyscy właściciele lokali mają w tej sprawie jednakową pozycję, gdyż z możliwości zaskarżenia uchwały może skorzystać na jednakowych zasadach każdy właściciel - tak osoba prawna, jak i fizyczna, tak właściciel lokali stanowiących odrębną własność, jak i właściciel lokali niewyodrębnionych oraz zarówno właściciel posiadający większość udziałów w nieruchomości wspólnej, jak i właściciel mniejszościowy.

W sprawie podejmowania uchwał przez właścicieli na zebraniu (i w odniesieniu do zebrań właścicieli lokali) 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). Nie jest zatem

podjęta uchwała, za którą głosowała większość właścicieli zgromadzonych na zebraniu właścicieli, jeśli nie stanowią oni jednocześnie większości w stosunku do wszystkich właścicieli lokali.

Zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali na podstawie art. 25 ust. 1

u.w.l. będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek: uchwała nie jest zgodna z prawem, z umową właścicieli lokali, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, jak też uchwała w inny sposób (niż przez naruszenie zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną) narusza interesy właściciela lokalu, który ja zaskarża.

Zarzut niezgodności z prawem może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Właściciel lokalu może bowiem również kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia. Tego rodzaju zarzuty mogą uzasadniać powództwo o uchylenie uchwały jedynie wtedy, gdy sposób podjęcia mógł mieć wpływ na jej treść (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2006 r., I ACa 589/06, LEX nr 271385). W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r. IV CKN 1351/00, Sąd Najwyższy wskazał, że nawet jeśli nie doszło do zawiadomienia powoda o zebraniu - jeżeli miało ono miejsce - to wskazać należy, że niezawiadomienie członka Wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść.

O tym, czy uchwała została podjęta, nie decyduje to, czy została ona podjęta na zebraniu właścicieli (bez różnicy, czy zwołanym prawidłowo, czy nie), lecz to, czy oddała za nią głos większość właścicieli lokali (liczona w stosunku do wszystkich właścicieli). Uchwała właścicieli lokali podjęta bez zachowania wymaganego trybu będzie ważna, a w razie wniesienia przez któregoś z właścicieli pozwu o jej uchylenie z przyczyn proceduralnych - zostanie uchylona tylko w przypadku, jeśli zostanie wykazane, że uchybienia te miały wpływ na jej treść tj. że gdyby była podejmowana we właściwym trybie, to nie zostałaby podjęta w takim samym kształcie.

Przedstawiony w zawiadomieniu o zebraniu porządek właściciele mogą zmienić i mogą też podjąć na zebraniu uchwały w sprawach niewymienionych w planowanym porządku zebrania. Taki pogląd wyraził też Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 29 września 2010 r., V CSK 52/10, OSNC 2011, nr 4, poz. 48, oraz z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 370/06, LEX nr 271507, w którym stwierdził, że: "Ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania. Decydujące znaczenie ma tu treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Konsekwentnie trzeba przyjąć, że właściciele nie są związani treścią projektów uchwał przedstawianych w zawiadomieniu o terminie zebrania wraz z porządkiem jego obrad, w związku z czym mogą podejmować uchwały wykraczające poza te projekty lub zmieniać je".

W świetle art. 32 ustawy nie ulega wątpliwości obowiązek zarządu (zarządcy) powiadomienia wszystkich właścicieli lokalu o zebraniu wspólnoty, jednak ustawa nie wskazuje sankcji za naruszenie tego obowiązku, a treść przepisu art. 25 ust. 1 nie daje podstaw do wykładni, według której w każdym przypadku niepowiadomienia uprawnionych uchwała powinna być uchylona. Przepisy proceduralne o zasadniczym znaczeniu dla praw i wolności jednostki, wprowadzające sankcje za pozbawienie możliwości obrony swych praw, określają szczegółowo sposoby doręczenia. Jest oczywiste, że ustawa o własności lokali takich unormowań nie zawiera i nie ma potrzeby ich wprowadzania. W takim razie wyprowadzanie z art. 32 w związku z art. 25 ust. 1 u.w.l. bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały z powodu wadliwego zawiadomienia członka wspólnoty jest nieuzasadnione, a nawet mogłoby źle służyć wspólnotom mieszkaniowym w razie konfliktu interesów, uniemożliwiając im sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną. Ustawodawca dał temu wyraz, odnosząc naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie.

W rozpoznawanej sprawie z wnioskiem o zwołanie zebrania członków Wspólnoty wystąpiło 65,30 % ogółu właścicieli - wszyscy współwłaściciele z wyjątkiem członków odwoływanego zarządu tj. M. Ź. (1), A. W. (2) oraz męża A. K. W.. Każdy z członków nowo wybranego zarządu został powołany w wyniku głosowania i uzyskał ponad 50 % głosów. Decyzje te zapadły więc większością głosów członków Wspólnoty, która tym samym wyraziła wolę zmian ujawniona

w treści uchwał. Również uchwały w sprawie zmiany banku oraz wynajęcia firmy administrującej zostały podjęte większością głosów. Wolą większości właścicieli nieruchomości lokalowych tworzących Wspólnotę (...) Plac (...) stało się odwołanie dotychczasowych członków zarządu w osobach: A. W. (1) oraz M. Ż. (1). Należy podkreślić, że jedynymi osobami, które sprzeciwiały się temu byli powodowie A. W. (1) i K. W. (1) oraz M. Ż. (1), jak z ustaleń wynika nie byli oni obecni na zebraniu, mimo że o terminie zebrania zostali powiadomieni.

W ocenie Sądu, na podstawie poczynionych ustaleń faktycznych, uznać trzeba, że powódka A. W. (1) była w pełni świadoma terminu zebrania, jego miejsca i przedmiotu zebrania. Pismem z dnia 3 grudnia 2010 r. większość współwłaścicieli nieruchomości zwróciła się do Zarządu Wspólnoty (...) z wnioskiem o zwołanie na dzień 17 grudnia 2010 r. na godz. 19 zebrania właścicieli, którego celem miało być odwołanie dotychczasowego zarządu i powołanie nowego. Odbiór tego wniosku został potwierdzony przez członka zarządu M. Ż. (1). Następnie mailem z dnia 8 grudnia 2010 r. A. Z. - jeden z członków Wspólnoty poinformowała wszystkich członków Wspólnoty, w tym także powódkę i powoda o złożeniu tego wniosku na ręce M. Ż. (1). W załączeniu do emaila przesłane zostało pismo z dnia 3 grudnia 2010 r. zawierające informacje o dacie i miejscu zebrania oraz o porządku obrad. Pismo to zawierało wszystkie niezbędne elementy powiadomienia o zebraniu tj. termin, miejsce i porządek obrad. Należy wskazać, że mailowy sposób porozumiewania się członków Wspólnoty Mieszkaniowej był powszechnie przyjęty i od dawna praktykowany.

Z ustalonego stanu faktycznego jednoznacznie wynika, że powód oraz powódka mieli wiedzę o tym, że zebranie właścicieli nieruchomości ma się odbyć w dniu 17 grudnia 2010 r. Zebranie w dniu 17 grudnia 2010 r. nie zostało zwołane przez zarząd pomimo wystąpienia przez wymaganą liczbę właścicieli w wnioskiem w tej kwestii. Wobec odmowy zwołania zebrania przez Zarząd większość właścicieli zebrali się w ustalonym wcześniej dniu i miejscu i podjęła uchwały.

Nawet gdyby przyjąć, że został przez stronę pozwaną naruszony przepis art. 32 u.w.l., to uznać trzeba, że powodowie, na których spoczywa ciężar z art. 6 k.c. nie wykazali dowodowo, w jaki sposób naruszenie to wpłynęło na treść zaskarżonych uchwał skoro uchwały te podjęte zostały głosami większości właścicieli, a jedynymi, którzy nie brali udziału w głosowaniu byli powodowie i M. Ż. (1).

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie cyt. Wyżej przepisów ustawy a o kosztach na podstawie art. 98 k.p.c. i rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu( Dz. U. Nr 163 poz. 1348 ).

Wyrok ten ostatecznie skutecznie zaskarżyła powódka A. W. (1).

W apelacji wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sadowi I instancji. Zarzuciła naruszenie art. 233 k. p. c. poprzez brak dokonania wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. W uzasadnieniu zaś zarzuciła, że nigdy nie została powiadomiona o zebraniu właścicieli wyznaczonym na dzień 17 grudnia 2010 r., a otrzymała jedynie prośbę o zwołanie takiego zebrania. Zakwestionowała otrzymanie zawiadomienia, jak i zwyczajowość kontaktu mailowego. Odniosła się do zeznań świadków i motywów odwołania zarządu. Istotne znaczenie przypisała skutecznym staraniom zarządu z jej udziałem w egzekwowaniu zaległości od współwłaścicieli. Wreszcie podniosła, że gdyby wiedziała o zebraniu przybyłaby i wyjaśniła wątpliwości a uchwały dotyczące zarządu nie zapadłyby. Powołała wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r. IV CKN 1351/00 OSNC 2004 r., Nr 3, poz. 40. Z naciskiem podniosła brak wskazania przyczyn odwołania zarządu nawet w zeznaniach świadków.

Ponadto zarzuciła naruszenie art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali, przez przyjęcie, że nie zawiadomienie powódki nie może stanowić podstawy uchylenia uchwał; naruszenie art. 32 ust. 1 u.w.l. przez uznanie że została skutecznie powiadomiona o terminie zebrania.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i podniosła, że do problemu prawidłowości zawiadomienia o terminie zebrania Sąd Najwyższy wypowiedział się w wyroku z dnia 5 października 2011 r. IV CSK 664/10/ LEX nr

1129164 / . Przedstawiła chronologię wydarzeń, w tym wskazując na maile z dnia 8 i 12 grudnia 2010 r. do powódki i z 10 grudnia 2010 r. do drugiego członka zarządu M. Ż.. Ponadto wysłano list pocztą w dniu 10 grudnia 2010 r., doręczono zawiadomienie w miejscu pracy. Podkreślono stanowisko członków wspólnoty zawarte w uchwałach z 20 kwietnia 2011 r. podtrzymującej odwołanie zarządu, jak i z lutego 2012 r. udzielającego absolutorium zarządowi, wskazując brak wpływu obecności powódki na wynik głosowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne i wywody prawne Sądu Okręgowego i przyjmuje je za własne.

Zarzut naruszenia prawa procesowego dotyczy nierozważenia materiału dowodowego w sposób wszechstronny. Lektura uzasadnienie Sądu I instancji przeczy zasadności zarzutu. Jednak odnosząc się do treści zarzutów, Sąd I instancji wskazał kiedy i w jaki sposób zawiadomienia o zebraniu do powódki dotarło, w szczególności do miejsca pracy, jak i mailem. Ustalenia o zawiadomieniu w kancelarii powódka nawet nie wymienia w apelacji. Powódka przyznała, że mailem członkowie wspólnoty byli powiadamiani o mniej ważnych sprawach. Okoliczności te jednak nie decydowały o rozstrzygnięciu. Zamykając zarzut zawiadomienia o terminie nie można pominąć, że wniosek, a właściwie żądanie zwołania zebrania wspólnoty został doręczony powódce pisemnie, a na pewno był jej znany skoro odpowiedziała na niego negatywnie mailem.

Zarzut naruszenia art. 32 u.w.l. i art. 25 ust. 1 u.w.l. nie był zasadny. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 października 2011 r. IV CSK 664/10/ LEX nr 1129164/ 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.”.

W związku z tym pojawia się zagadnienie, czy powódka wykazała, że jej nieobecność na zebraniu miała wpływ na wynik głosowania. Jednak najpierw konieczna jest ocena prawidłowości działania powódki jako członka zarządu. Przepis art. 31 pkt b u.w.l. stanowi, że zebrania wspólnoty są zwoływane na wniosek właścicieli lokali dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości przez zarząd. Ujęcie przepisu wskazuje na obowiązek zarządu zwołania takiego zebrania. Skarżąca używając w apelacji zwrotu „prośba” dla określenia wniosku współwłaścicieli o zwołanie zebrania potwierdziła, że nie wywiązała się z obowiązku członka zarządu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego wniosek ponad 10 procent współwłaścicieli nieruchomości skutkuje obowiązkiem zarządu zwołania zebrania wspólnoty. Nie wywiązanie się z tego obowiązku powoduje już samo w sobie wystarczające uzasadnienie do odwołania zarządu. Ponadto wspólnota mieszkaniowa ma wyłącznie określone ustawowo kompetencje. Zarząd wspólnoty pełni rolę służebną w stosunku do wszystkich współwłaścicieli, a więc na żądanie uprawnionej ilości współwłaścicieli ma obowiązek zwołania zebrania wspólnoty. Art. 20 ust. 2 u.w.l. przewiduje możliwość odwołania zarządu w każdym czasie, także bez podania przyczyny, w związku z tym argumenty odwołujące się do przedstawienia sprawozdania nie mogły odnieść skutku. Podkreślenia wymaga, że dla zawiadomienia zarządu wspólnoty wystarczające było zawiadomienie jednego z członków dwu osobowego zarządu, nie uszło uwagi sądu, że p. M. Ż. wybrał odbywającą się w tym samym budynku spotkanie z pracownikami, a nie udział w zebraniu wspólnoty przy czym konsekwentnie nie kwestionował podjętych uchwał. Podsumowując powódka nie wywiązała się jako członek zarządu z obowiązku zwołania zebrania wspólnoty, ewentualnie także w innym niż wskazany przez większość terminie. Treść wniosku stanowiła też zawiadomienie o terminie, nadto wiedząc o nim powódka w żaden sposób nie zainteresowała się co dzieje się we Wspólnocie. Udzielenie odpowiedzi nastąpiło zdecydowanie zbyt późno. Okoliczności te w powiązaniu z konsekwentnym głosowaniem członków wspólnoty za udzielenie absolutorium nowemu zarządowi – 79,4 % - i wcześniej podtrzymanie uchwały o odwołaniu, pomimo zarzutów apelacji prowadzi do stwierdzenia, że ewentualna obecność powódki nie wpłynęłaby na wynik głosowania.

Nadto w sprawie żądanie zawierające informację o celu zebrania, zgłoszone zostało pismem w dniu 3 grudnia 2010 r., a więc na 14 dni przed wskazanym terminem zebrania. Powódka odmówiła zwołania zebrania w mailu z 16 grudnia 2010

r. nie tylko we wskazanym we wniosku terminie 17 grudnia 2010 r., ale wskazała, że nie zwoła go w innym terminie, a dopiero w terminie zebrania rocznego gdzie zarząd złoży sprawozdanie.

Z powyższego wynika, że naruszyła zasady wykonywania funkcji członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej. Wniosek współwłaścicieli lokali jest dla zarządu wiążący, a co najwyżej z ważnych powodów możliwe byłoby niewielkie przesunięcie terminu. Naruszenie to wskazuje także na rezygnację z niezwłocznego przedstawienia argumentów za dalszym pełnieniem funkcji członka zarządu wspólnoty. Pamiętać także należy, że zarząd wspólnoty może być odwołany w każdym czasie. Nie zwołanie zebrania stanowi o nie wywiązaniu się z obowiązku członka zarządu i pomijając brak obowiązku podania przyczyn odwołania już ta okoliczność mogła uzasadniać odwołanie. Zwrócenia uwagi wymaga także to, że ilość członków wspólnoty jest niewielka i w związku z tym argument, że członkowie nie znali stanu prac zarządu na rzecz wspólnoty nie jest konsekwentny z innymi twierdzeniami. Nie negując, a nawet podkreślając właściwe wywiązywanie się zarządu z obowiązków w zakresie dochodzenia zaległych świadczeń od członków wspólnoty, nie można przyjąć twierdzeń, że obecność na zebraniu miała by wpływ na jego wynik, a nadto przypomnienia wymaga ustalenie o wiedzy powódki o czasie i miejscu zebrania. Dodatkowo zauważyć należy, że zebranie właścicieli, niezależnie prawidłowości zwołania, może podejmować uchwały w sprawach nie ujętych w zawiadomieniu o zebraniu – wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2010 r. V CSK 52/10 OSNC z 2011 r., Nr 4, poz. 48, jedynie mogłoby to rodzić potrzebę rozważenia doręczenia uchwały bądź uzupełniającego zbierania głosów, ale w sprawie powódka zaskarżyła uchwałę i te okoliczności pozostają poza przedmiotem rozpoznania. Podsumowując odniesienie do zarzutów prawa materialnego zawartych w apelacji Sąd zauważa, że odwołanie członka zarządu wspólnoty nie musi być związane z żadnymi zarzutami i motywy działania współwłaścicieli pozostają poza badaniem. Subiektywne poczucie powódki, że jej praca dla Wspólnoty niewłaściwie została oceniona, a nawet obiektywnie właściwe wypełnianie obowiązków na rzecz Wspólnoty nie uniemożliwiają odwołania członka zarządu. Podsumowując, powódka własnym działaniem doprowadziła do sytuacji odbycia zebrania Wspólnoty bez jej udziału, przy nie wypełnieniu powinności zwołania tego zebrania, co w rezultacie spowodowała także niezasadność zarzutów apelacji. Z przedstawionych przyczyn apelacja uległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., a o kosztach orzeczono na podstawie art. 98 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.