

Sygn. akt I ACa 1081/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Wiesława Kuberska

Sędziowie: SA Alicja Myszkowska (spr.)

SA Dariusz Limiera

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 26 stycznia 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa J. A.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ABC - 2002 z siedzibą w M. na Osiedlu (...)

o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku

z dnia 30 kwietnia 2015 r. sygn. akt I C 1379/14

**oddala apelację.**

I ACa 1081/15

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Płocku oddalił powództwo J. A. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ABC-2002 z siedzibą w M. na Osiedlu (...) o uchylenie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej ABC-2002 z siedzibą w M. podjętej w dniu 26 marca 2014 r. o nr 6/14 i zasądził od powoda na rzecz pozwanej Wspólnoty kwotę 197 zł. z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Powód J. A. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) 2002 przy Osiedlu (...) w M., która obecnie liczy właścicieli dwudziestu wyodrębnionych lokali. Powodowi przysługuje prawo własności lokalu mieszkalno – usługowego zlokalizowanego w budynku położonym w M. przy Osiedlu (...) i powiązany z nim udział wynoszący (...) w częściach wspólnych budynku, urządzeniach przeznaczonych do użytku posiadaczy wszystkich lokali oraz w użytkowaniu wieczystym działek gruntu nr (...) o powierzchni o, (...) położonych w M. na Osiedlu (...), na których budynek się znajduje. Zgodnie z podjętymi wcześniej uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej na nieruchomości wspólnej doszło do zabudowania dwóch przejść, wydzieleniu czterech miejsc postojowych oraz utworzeniu balkonów i ogródków. Te części wspólne nieruchomości są użytkowane przez niektórych właścicieli na własny użytek bez uiszczania z tego tytułu żadnych opłat. Powód kwestionował taki stan, występując przed Sądem Rejonowym w Mławie z powództwem o zapłatę z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z jego udziałów w nieruchomości wspólnej bądź nakazanie usunięcia

obiektów pobudowanych na części wspólnej nieruchomości, które mają statusu własności odrębnej. Powództwo to zostało oddalone .

Zgodnie z obowiązującą uchwałą nr 8/2004 z dnia 1 grudnia 2004 r. powiadamianie właścicieli o terminach zebrań wspólnoty odbywa się przez wkładanie zawiadomień do skrzynek na listy co najmniej 7 dni przed zebraniem.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej ABC-2002 zwołał zebranie swoich członków na dzień 26 marca 2014 r.. Za zawiadomienie członków właścicieli o terminie zebrania odpowiedzialni byli dwaj członkowie zarządu: W. A. i W. J.. Większości właścicieli lokali osobiście doręczono zawiadomienia wraz z porządkiem obrad zebrania i projektami uchwał. Powodowi nie doręczono osobiście zawiadomienia .

W zebraniu właścicieli lokali w dniu 26 marca 2014 r. uczestniczyło 16 właścicieli lokali, dysponujących większością udziałów. Powód J. A. nie uczestniczył w tym zebraniu .Podczas zebrania członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej podjęli siedem uchwał. Jedną z nich była zaskarżona uchwała nr 6/14 z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie naliczania dodatkowych opłat za korzystanie przez członków wspólnoty z części nieruchomości wspólnej, wybudowanych zgodnie z projektami budowlanymi. Wysokość opłat została ustalona według stawek jak na zaliczki na fundusz remontowy i eksploatacyjny. Opłaty miały być naliczone od dnia 1 stycznia 2014 r. do czasu wyodrębnienia części nieruchomości wspólnej, przytaczając brzmienie uchwały „do czasu sporządzenia aktów notarialnych na części nieruchomości wybudowanych zgodnie z projektami budowlanymi naliczane będą dodatkowe opłaty za korzystanie z tych lokali”. Za przyjęciem wskazanych uchwał głosowali wszyscy członkowie wspólnoty obecni na zebraniu .

Zaskarżona uchwała dotyczyła następujących członków wspólnoty: A. S., B. K., R. J., D. P. i M. T. .

W dniu 7 kwietnia 2014 r. powód pisemnie zwrócił się do Wspólnoty Mieszkaniowej o dostarczenie mu pełnej dokumentacji z zebrania, jakie odbyło się w dniu 26 marca 2014 r., podjętych uchwał, protokołu z zebrania i listy obecności oraz pełnego rozliczenia finansowego wspólnoty za 2013 r. i sprawozdania finansowego za 2013 r.. W dniu 16 maja 2014 r. Wspólnota przesłała powodowi podjęte uchwały, protokół z zebrania i listę obecnych na zebraniu członków. Jednocześnie w piśmie do powoda zaznaczono, że zawiadomienie o terminie zebrania włożono do skrzynki na listy powoda, zgodnie z wcześniejszą uchwałą, którą powód również podpisywał. Zaznaczono, że są świadkowie, że powód wyjmował korespondencję ze skrzynki .

Pozew o uchylenie uchwały nr 6/14 został wniesiony do tutejszego Sądu w dniu 26 czerwca 2014 r.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd doszedł do przekonania, że strona pozwana nie udowodniła, że zawiadomiła powoda o terminie zebrania, przez wrzucenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej. Niezależnie od tego faktu, Sad Okręgowy stwierdził, że bezspornym jest, iż zaskarżona uchwała została podjęta na zebraniu Wspólnoty w dniu 26 marca 2014 r. Tego dnia rozpoczął bieg ustawowy 6-tygodniowy termin do jej zaskarżenia. Sześciotygodniowy termin liczony od dnia 26 marca 2014 r. upłynął z dniem 7 maja 2014 r. A zatem skoro powód złożył rozpoznawany pozew w dniu 26 czerwca 2014 r., to nie dochował ustawowego terminu dla wytoczenia powództwa. Okoliczność, że na żądanie powoda w dniu 16 maja 2014 r. pozwana przesłała powodowi zaskarżoną uchwałę, nie powoduje zmiany biegu ustawowego terminu przy zaskarżeniu.

Pewnym jest, że powód najpóźniej w dniu 7 kwietnia 2014 r., tj. w dacie skierowania do Wspólnoty żądania doręczenia mu pełnej dokumentacji z zebrania właścicieli odbytego w dniu 26 marca 2014 r., w tym podjętych uchwał, wiedział, że po pierwsze, w dniu 26 marca 2014 r. odbyło się zebranie członków wspólnoty, a po drugie, że na tym zebraniu podjęte zostały uchwały. Tymczasem z powództwem o uchylenie jednej z tych uchwał wystąpił dopiero po upływie ponad jedenastu tygodni od daty przesłania żądania do Wspólnoty. Nie można zatem, zdaniem Sądu I instancji, iżnać, że należycie zabezpieczył swoje interesy i zadbał o dochowanie ustawowego terminu na podważenie zapadłej uchwały, pasywnie oczekując na przesłanie mu jej treści. Sąd podzielił też pogląd Sądu Apelacyjnego w Gdańsku wynikający z wyroku z dnia 7 lutego 2014 r., sygn. akt V ACa 791/13 , zgodnie z którym „Dla oznaczenia początku biegu 6-tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwały wspólnoty, o jakim mowa w art. 25 ust. 1a u.w.l. nie ma znaczenia to, czy właściciel lokalu wytaczający powództwo z art. 25 ust. 1 u.w.l. był prawidłowo zawiadomiony o terminie zebrania

wspólnoty, czy też nie. Istotne znaczenie ma jedynie fakt, czy odbyło się zebranie właścicieli lokali w określonej dacie i czy została na nim skutecznie podjęta uchwała. Od dnia podjęcia takiej uchwały rozpoczyna bowiem bieg termin do jej zaskarżenia, także a tych członków wspólnoty, którzy w zebraniu nie uczestniczyli z tego powodu, że nie zostali o nim powiadomieni. Fakt niezawiadomienia właściciela lokalu o zebraniu właścicieli może, co do zasady stanowić podstawę powództwa z art. 25 ust. 1 u.w.l., jako uchybienie formalne przy podejmowaniu uchwały; nie ma natomiast znaczenia dla ustalenia początku biegu terminu do zaskarżenia uchwały. Niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia uchwały przez sąd, jeżeli zostanie wykazane, iż uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść w zakresie objętym art. 25 ustawy o własności lokali, o ile został zachowany przez skarżącego 6 – tygodniowy termin do wytoczenia powództwa przeciwko wspólnocie mieszkaniowej. Uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta z naruszeniem przepisów staje się wiążąca, jeżeli w ciągu sześciu tygodni nie nastąpi zaskarżenie jej do sądu. Potem może być ona zdyskwalifikowana tylko z powodu bardzo drastycznych uchybień, np. naruszenie zasady, że uchwały podejmuje się większością udziałów.

Ostatecznie Sąd Okręgowy, z uwagi na uchybienie przez J. A. zawitemu terminowi określönemu w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali powództwo oddalił.

Apelację od wyroku wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania.

Skarżący zarzucił wyrokowi nierozpoznanie istoty sprawy, w następstwie nieuzasadnionego uwzględnienia zarzutu uchybienia terminowi do zaskarżenia uchwał, wyrażającego się w błędnej wykładni art. 25 ust. 1a Ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie, że termin wskazany w tym artykule, w przypadku niepowiadomienia powoda o zebraniu wspólnoty mieszkaniowej oraz przedstawienia informacji o podjętych uchwałach po upływie 6 tygodni od odbycia zebrania wspólnoty mieszkaniowej, biegnie od daty odbycia zebrania, nie zaś od daty powiadomienia mnie o podjętych na zebraniu uchwałach oraz naruszenie prawa materialnego w postaci art. 5 kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, w której podniesienie zarzutu przez pozwaną upływu terminu z art. 25 ust. 1a Ustawy o własności lokali stanowiło nadużycie prawa, bowiem pozwana swoimi działaniami, naruszającymi zasady współżycia społecznego, pozbawiła mnie skutecznie prawa do wzruszenia jej uchwał dotyczących mojej własności.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W istocie zarzuty apelacji sprowadzają się do zakwestionowania stanowiska Sądu I instancji, co do bezskuteczności zaskarżenia uchwały nr 6/14 z dnia 26 marca 2014 r. wobec przekroczenia ustawowego terminu do jej zaskarżenia.

W sprawie jest niesporne, że powód złożył pozew po upływie 6-cio tygodniowego terminu od chwili podjęcia uchwały, przewidzianego ustawowo do jej zaskarżenia.

Składając pozew o uchylenie uchwały, właściciel lokalu musi dochować procedur przewidzianych w art. 25 ust. 1a u.w.l. Przede wszystkim musi dotrzymać terminu złożenia skargi - upływa on 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 ten jest terminem zawitym, toteż wniesienie powództwa o uchylenie uchwały po terminie nie może być skuteczne, a po upływie tego terminu prawo do zaskarżenia uchwały wygasa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 lipca 2003 r., I ACa 8/03, M.Prawn. 2006, Nr 20, poz. 1115).

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu I instancji, że wbrew twierdzeniom skarżącego, uchybił on terminowi przewidzianemu do zaskarżenia uchwały, gdyż brak jest podstaw do uznania, że termin ten dla powoda rozpoczął bieg w dniu 19 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny odmiennie niż Sąd Okręgowy uznał, że powód został prawidłowo zawiadomiony o terminie zebrania wspólnoty. Przede wszystkim w pozwanej wspólnocie obowiązywała uchwała nr 8/2004 z dnia 1 grudnia 2004 r. na mocy której powiadomianie właścicieli o terminach zebrań wspólnoty odbywa się przez wkładanie zawiadomień do skrzynek na listy co najmniej 7 dni przed zebraniem. Fakt zawiadomienia o terminie w przewidziany wyżej sposób został potwierdzony na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2015 r., przez członków zarządu W. D. i W. J., którzy oświadczyli, że osobiście włożyli do skrzynki powoda zawiadomienie o terminie zebrania, wcześniej podejmując próbę doręczenia zawiadomienia do rąk własnych powoda.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 6 k.c., który wyznacza ogólną regułę dowodową prawa materialnego, ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Przy czym poprzez fakty, w rozumieniu tego przepisu, należy rozumieć wszystkie okoliczności faktyczne, istotne z punktu widzenia danego przepisu prawa materialnego, z którego strona wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne. Tymczasem powód nie wykazał, że nie został zawiadomiony o terminie zebrania w sposób przewidziany uchwałą nr 8/2004 lub, że uchwała ta nie obowiązuje. Na uwagę zwraca fakt, że dopiero pismem z dnia 26 maja 2014 r. powód zażądał przekazywania mu wszelkiej korespondencji przez wspólnotę za pośrednictwem operatora pocztowego, potwierdzając tym samym, że wskazany w uchwale nr 8/2004 sposób doręczania korespondencji w pozwanej wspólnocie był stosowany.

Nawet jednak gdyby przyjąć za Sądem Okręgowym, że powód nie był zawiadomiony o zebraniu, to w całości należy podzielić pogląd Sądu, że już w dniu 7 kwietnia 2014 r. miał o nim wiedzę, mógł zatem i miał możliwość, przy dołożeniu należytej staranności, zaskarżyć uchwałę w terminie. Zwrócić należy uwagę na fakt, że w wypadku uchwał podjętych na zebraniu właścicieli, odmiennie od uchwał podejmowanych w trybie indywidualnego zbierania głosów, termin do zaskarżenia uchwały wygasa po upływie 6-tygodni od chwili jej podjęcia, a nie jak w przypadku uchwał podejmowanych w trybie indywidualnego zbierania głosów, od dnia powiadomienia właściciela o jej treści. Zatem twierdzenie, że termin ten rozpoczął bieg dla powoda dopiero od chwili doręczenia mu uchwały należy uznać za nieuprawniony. Nawet także gdyby przyjąć, że powód ostatecznie nie został prawidłowo zawiadomiony o terminie zebrania wspólnoty i doszło tym samym do naruszenia treści art. 32 ustawy o własności lokali, to wbrew twierdzeniom apelującego, sam zarzut wadliwości zwołania zebrania właścicieli lokali nie może być podstawą uwzględnienia powództwa. W tej kwestii wielokrotnie wypowiedział się już Sąd Najwyższy w m.in. w wyrokach z dnia 5 października 2011 r., IV CSK 664/2010 oraz z 16 października 2002 r. IV CKN 1351/2000 (OSNC 2004/3 poz. 40), stwierdzając, że nieuzasadnione jest wyprowadzanie z naruszenia art. 32 ustawy o własności lokali bezwzględnej podstawy uchylenia uchwały, gdyż ustawodawca w art. 25 ust. 1 tej ustawy odniósł naruszenie prawa do uchwały, a nie do postępowania poprzedzającego jej podjęcie. W wyroku z dnia 8 lipca 2004 r. Sąd Najwyższy (IV CK 543/2003, OSNC 2005/7-8 poz. 132) podkreślił, że ustawa o własności lokali nie uzależnia zdolności zebrania właścicieli lokali do powzięcia uchwał od jego należytego zwołania.

To stanowisko było kontynuowane (por. wyrok SN z dnia 11 stycznia 2007 r. II CSK 370/2006 Monitor Prawniczy 2007/4 str. 173), aż do konkluzji, że decydujące znaczenie ma treść woli wyrażonej przez członków wspólnoty w podjętych uchwałach, a nie kwestie proceduralne. Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie, podzielił przywołany kierunek wykładni.

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 (tak wyrok SN z 16 października 2002 r., IV CKN 1351/2000, LexPolonica nr 362001, MoP 2003, nr 15, poz. 698).

Inaczej bowiem jak w uregulowaniach prawnych dotyczących spółdzielni, postępowanie w sprawach wynikających z ustawy o własności lokali jest dużo bardziej odformalizowane i brak jest podstaw do stosowania do wspólnot mieszkaniowych, w drodze analogii przepisów prawa spółdzielczego, jak wywodzi powód w apelacji.

W niniejszej sprawie powód nie kwestionuje, że większość członków wspólnoty podjęła uchwałę zobowiązującą członków do ponoszenia kosztów zarządu częściami nieruchomości wspólnej pozostających w ich władaniu. O takie uregulowanie wnosił zresztą powód w toczącym się w 2013 r. procesie przed Sądem Okręgowym.

Powód w żaden sposób nie wykazał, że niezawiadomienie go- jak twierdzi -o zebraniu wspólnoty miało jakikolwiek wpływ na treść podjętej uchwały.

Również pozostałe zarzuty apelacji nie zasługują na uwzględnienie. Wbrew twierdzeniom powoda, brak jest podstaw do oparcia powództwa na treści art. 5 kc., gdyż przepis ten nie może stanowić samodzielnej podstawy roszczenia ani powództwa. Nie można także jak chce tego apelujący uznać, że podniesienie przez pozwanego zarzutu, nieskutecznego zaskarżenia uchwały, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Art. 25 ustawy o własności lokali jest przepisem prawa materialnego i Sąd ma obowiązek zastosować go zgodnie z jego brzmieniem i obowiązującą wykładnią, a 6-ciotygodniowy termin w nim wskazany jest terminem ustawowym i wygasa po jego bezskutecznym upływie, niezależnie od stanowiska strony pozwanej.

Brak jest również jakichkolwiek podstaw do stwierdzenia nieważności uchwały, uchwała została bowiem zgodnie z prawem na zebraniu wspólnoty, większością głosów, a jej treść nie narusza żadnych bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, których nie przytacza także apelujący.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną i na podstawie art. 98 k.p.c. orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.