

Sygn. akt I ACa 1772/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSA Joanna Walentkiewicz – Witkowska

Sędziowie SA Wiesława Kuberska (spr .)

del . SO Krzysztof Kacprzak

Protokolant sekretarz sądowy Lidia Milczarek

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w P.**

o uchylenie uchwał, stwierdzenie nieważności uchwał i ustalenie nieistnienia uchwał

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Płocku

z dnia 5 października 2015 r. sygn. akt I C 206/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od Spółdzielni (...) ej (...) ej (...) w P. na rzecz W. t y M ieszkańow ej nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 1772/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 października 2015 r. Sąd Okręgowy w P., w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) skarpie 18A w P. o uchylenie, stwierdzenie nieważności i ustalenie nieistnienia uchwał z dnia 22 stycznia 2015 r. podjętych przez właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. (...) w P. o numerach (...) (w sprawie powołania wspólnoty mieszkaniowej), (...) (w sprawie wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej), (...) (w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną), (...) (w sprawie powierzenia administrowania wspólnotą mieszkaniową przy ul. (...)), oddalił powództwo (pkt 1), a także zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 180 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 2)

(wyrok – k. 194).

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, które Sąd Apelacyjny w całości podzielił i przyjął za własne. Z ustaleń tych wynikało, że budynek usytuowany na nieruchomości przy ul. (...) w P., dla której Sąd Rejonowy

w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr (...) posiada 20 lokali mieszkalnych. W styczniu 2015 r. 12 spośród tych lokali stanowiło przedmiot odrębnej własności i posiadało urządzone księgi wieczyste. Należały do nich:

- lokal nr (...) stanowiący współwłasność A. G. i J. G. (1) w częściach ułamkowych ((...)),
- lokal nr (...) objęty wspólnością ustawową majątkową małżeńską K. K. i P. K. ((...)),
- lokal nr (...) objęty wspólnością ustawową majątkową małżeńską Z. C. (1) i Z. C. (2) ((...)),
- lokal nr (...) objęty wspólnością ustawową majątkową małżeńską M. G. (1) i M. G. (2) ((...)),
- lokal nr (...) objęty wspólnością ustawową majątkową małżeńską M. S. (1) i L. S. ((...)),
- lokal nr (...) objęty wspólnością ustawową majątkową małżeńską H. T. i T. T. ((...)),
- lokal nr (...) stanowiący współwłasność B. L., K. F. i M. L. w częściach ułamkowych ((...)),
- lokal nr (...) objęty wspólnością ustawową majątkową małżeńską W. D. i R. D. ((...)),
- lokal nr (...) objęty wspólnością ustawową majątkową małżeńską E. S. i M. S. (2) ((...)),
- lokal nr (...) stanowiący współwłasność J. G. (2) i D. G. w częściach ułamkowych ((...)),
- lokal nr (...) objęty wspólnością ustawową majątkową małżeńską S. P. i J. P. ((...)),
- lokal nr (...) objęty wspólnością ustawową majątkową małżeńską M. B. (1) i M. B. (2) ((...)).

Powodowa spółdzielnia była nadal właścicielem 8 niewyodrębnionych lokali mieszkalnych.

Pismem z dnia 5 grudnia 2013 r. właściciele lokali stanowiących odrębną własność w nieruchomości przy ul. (...) w P. skierowali do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) wniosek o zwołanie zebrania właścicieli lokali, powołując się na treść art. 31 b ustawy o własności lokali. Wskazali, że posiadają łącznie ponad 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej i domagają się zwołania w terminie do dnia

10 stycznia 2014 r. zebrania właścicieli lokali w celu podjęcia uchwał w następujących sprawach: stosowania ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali, zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, wyboru zarządu wspólnoty i wyboru administratora wspólnoty mieszkaniowej. Pod wnioskiem podpisali się współwłaściciele wszystkich wymienionych wyżej lokali mieszkalnych. Do pisma załączone zostały projekty uchwał w kwestiach wskazanych w treści wniosku.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. nie zwołał zebrania właścicieli lokali w terminie wskazanym we wniosku, ani też w terminie późniejszym.

W związku z powyższym, P. K., współwłaściciel lokalu nr (...), pismem z dnia 9 stycznia 2015 r. poinformował zarząd spółdzielni, że wobec braku realizacji wniosku z dnia 5 grudnia 2013 r. zwołuje zebranie właścicieli nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) na dzień 22 stycznia 2015 r., godz. 18.00. W treści pisma wskazane zostało miejsce spotkania, jak też proponowany porządek obrad, zawierający m. in. podjęcie uchwały w sprawie stosowania ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, podjęcie uchwały w sprawie wyboru zarządu wspólnoty mieszkaniowej, podjęcie uchwały w sprawie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, podjęcie uchwały w sprawie wyboru administratora wspólnoty mieszkaniowej. Stosowne zaproszenie wystosowane zostało do pozostałych właścicieli lokali i pozostałych lokatorów nieruchomości.

W dniu 16 stycznia 2015 r. zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P. skierował do właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych wezwanie do zapłaty kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przy ul. (...), które nie zostały pokryte dotychczasowymi opłatami wnoszonymi przez lokatorów tego budynku, powołując się na zapisy Regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w P., zmienionego uchwałą Rady Nadzorczej Nr (...) z dnia 16 grudnia 2014 r. Wskazał, że żądane kwoty winny być uiszczone przed dniem podjęcia uchwały o powołaniu wspólnoty mieszkaniowej oraz, że nieuregulowanie ich w tym terminie spowoduje skierowanie sprawy do Sądu z wnioskiem o wydanie nakazu zapłaty.

Wraz z pismem z dnia 21 stycznia 2015 r. zarząd Spółdzielni przekazał właścicielom lokali wypełniony wzór „pozwu do Sądu Rejonowego w Płocku o zapłatę należności” dotyczących rozliczeń finansowych „związanych z ewentualnością powstania wspólnoty mieszkaniowej w budynku przy ul. (...)”. Ponownie poinformował właścicieli, że nie uregulowanie należności w przypadku przystąpienia do wspólnoty spowoduje złożenie pozwu do sądu. Wskazał nadto, że osoby, które pozostaną w Spółdzielni na dotychczasowych zasadach, należność do zapłaty będą miały pozostawioną do rozliczenia w następnym okresie rozliczeniowym. W piśmie tym zarząd Spółdzielni poinformował także, że koszty ponoszone na utrzymanie nieruchomości w spółdzielniach i wspólnotach są porównywalne. Spółdzielnia dysponuje większymi możliwościami finansowymi na utrzymanie i remonty. Wspólnoty muszą zaś zaciągać kredyty bankowe, a brak spłaty jednej lub dwóch rat powoduje postawienie należności w stan natychmiastowej wymagalności.

Zebranie właścicieli zwołane przez P. K. odbyło się w dniu 22 stycznia 2015 r. Na zebraniu stawili się współwłaściciele wszystkich lokali stanowiących odrębną własność; w przypadku lokalu nr (...) obydwaj współwłaściciele, w pozostałych wypadkach po jednym współwłaścicielu. Obecne były także osoby wchodzące w skład zarządu powodowej spółdzielni, jako właściciela 8 niewyodrębnionych lokali mieszkalnych, tj. H. L., A. S. i A. M.. W zebraniu wzięli zatem udział właściciele lokali reprezentujący 100% udziałów w nieruchomości.

Współwłaściciele lokali w częściach ułamkowych przedłożyli pisemne pełnomocnictwa, które zawierały w swojej treści upoważnienie udzielone przez pozostałych współwłaścicieli do „czynności związanych z powołaniem wspólnoty mieszkaniowej” (w przypadku lokalu nr (...)), „głosowania na rzecz utworzenia wspólnoty lokatorów budynku wielorodzinnego zlokalizowanego w P. przy ul. (...)” (w przypadku lokalu nr (...)) oraz do dysponowania 1/2 własności mieszkania należącego do nieobecnego współwłaściciela „na rzecz utworzenia wspólnoty mieszkaniowej”.

Podczas zebrania zgromadzeni przyjęli porządek obrad w głosowaniu jawnym, a następnie w ten sam sposób dokonali wyboru P. K. na przewodniczącego zebrania, M. S. (2) na sekretarza oraz wyboru komisji skrutacyjnej w składzie: A. B., J. G. (2) i S. P.. Uchwały te zostały przyjęte przy (...) udziałach „za” i (...) udziałach „przeciw”. Po omówieniu projektów uchwał przez przewodniczącego zebrania obecni przystąpili do głosowania.

W uchwale nr 1/2015 właściciele lokali, działając na podstawie art. 241 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowili, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz do zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a nadto, że powyższa uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Za podjęciem uchwały głosowały wszystkie osoby reprezentujące współwłaścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych, przeciwko niej – osoby reprezentujące powodową spółdzielnię. Za przyjęciem uchwały głosowało (...) udziałów, zaś przeciwko niej (...) udziałów, a zatem uzyskała ona wymaganą większość.

W uchwale nr 2/2015 właściciele lokali, działając na podstawie art. 23

w zw. z art. 20 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, wybrali Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach: P. K., M. S. (2) i R. D. oraz postanowili, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Za przyjęciem uchwały głosowało (...) udziałów, zaś przeciwko niej (...) udziałów, a zatem uzyskała ona wymaganą większość.

W uchwale nr 3/2015 właściciele lokali, powołując się na art. 18 i art. 23 ustawy o własności lokali postanowili, że z dniem 22 stycznia 2015 r. zmienia się sposób sprawowania zarządu nieruchomością wspólną przy ul. (...), w ten sposób, że odwołuje się zarząd sprawowany przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w P. oraz uchwała się, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie przez właścicieli lokali lub osoby fizyczne spoza ich grona wybrane na zebraniu w trybie art. 20 ustawy o własności lokali, a nadto, że uchwała obowiązuje od dnia podjęcia. Za przyjęciem uchwały głosowało (...) udziałów, zaś przeciwko niej (...) udziałów, a zatem uzyskała ona wymaganą większość.

W uchwale nr 4/2015 właściciele lokali, powołując się na art. 22 ust. 2 i art. 23 ustawy o własności lokali postanowili powierzyć (...) w P. administrację częścią wspólną nieruchomości nr 18A przy ul. (...) w P. od dnia 1 lutego 2015 r. i upoważnili zarząd do zawarcia umowy o administrowanie. Wykonanie uchwały właściciele lokali powierzyli Zarządowi Wspólnoty i postanowili, że uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia. Za przyjęciem uchwały głosowało (...) udziałów, zaś przeciwko niej (...) udziałów, a zatem uzyskała ona wymaganą większość.

Na zebraniu obecny był także notariusz A. J., która sporządziła w formie aktu notarialnego protokół z części obrad zebrania właścicieli lokali i dokonała notarialnego zaprotokołowania uchwały nr 3/2015.

W dniach 2 - 4 lutego 2015 r. nieobecni na zebraniu z dnia 22 stycznia 2015 r. współwłaściciele lokali sporządzili pisemne oświadczenia, w treści których potwierdzili czynności dokonane przez obecnych współwłaścicieli.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne, stwierdzając, że zaskarżone uchwały zostały podjęte przez należycie umocowane do tego osoby i uzyskały wymaganą większość głosów, obliczaną według wielkości udziałów, a zatem są istniejące, ważne i skuteczne.

Działania właścicieli wyodrębnionych lokali polegające na podjęciu kwestionowanych uchwał Sąd Okręgowy uznał za znajdujące oparcie w treści

art. 24¹ ust. 1 i 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, co jest równoznaczne z powstaniem wspólnoty mieszkaniowej oraz wygaśnięciem uprawnienia spółdzielni mieszkaniowej do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zaznaczył przy tym, że do podjęcia uchwały stosuje się odpowiednio przepisy art. 30 ust. 1a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali, wskazując zarazem, że uchwała ta nie narusza przysługujących członkom spółdzielni spółdzielczych praw do lokali.

Wszystkie działania (zarówno związane z wnioskiem o zwołanie zebrania właścicieli z dnia 5 grudnia 2013 r., jak też z głosowaniem nad uchwałami w dniu 22 stycznia 2015 r.), które zostały podjęte przez jednego ze współwłaścicieli lokalu objętego wspólnością majątkową małżeńską Sąd Okręgowy uznał za w pełni skuteczne, dokonując ich oceny w świetle art. 36 § 2 k.r.o., który stanowi o tym, że każdy z małżonków może samodzielnie zarządzać majątkiem wspólnym, o ile przepisy nie stanowią inaczej. Zdaniem Sądu Okręgowego czynności polegające na wykonywaniu praw związanych

z własnością lokalu, takich jak składanie wniosków o zwołanie zebrania współwłaścicieli nieruchomości, czy głosowanie na takim zebraniu nie miały charakteru czynności, o jakich mowa w art. 37 § 1 i 4 k.r.o. (nie była potrzebna zgoda drugiego małżonka) i nie spotkały się ze sprzeciwem drugiego małżonka (art. 36¹ § 1 i 2 k.r.o.).

Reguły wykonywania prawa głosu w przypadku współwłasności lokalu w częściach ułamkowych Sąd Okręgowy wywiódł natomiast z art. 199 k.c. i 201 k.c., zgodnie z którymi do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli, zaś do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na to, że spośród lokali stanowiących odrębną własność jedynie trzy były przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych. W tej sytuacji Sąd Okręgowy za zasadne uznał przedłożenie przez współwłaścicieli tych lokali pełnomocnictw do wykonywania prawa głosu na zebraniu udzielonych przez nieobecnych współwłaścicieli.

Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że przedłożone pełnomocnictwa miały charakter pełnomocnictw rodzajowych i odpowiadały rygorom ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o własności lokali, które nie wymagają dla skutecznego oddania głosu pełnomocnictwa do poszczególnych czynności. Co więcej uznał, że dla ich skuteczności nie było konieczne dokładne powtarzanie w ich treści przedmiotu wszystkich projektowanych uchwał, a poprzez reguły wykładni (art. 56 i 65 k.c.) dopuszczalne było ustalenie rzeczywistej woli reprezentowanego. Wola właścicieli poszczególnych lokali

w ocenie Sądu Okręgowego nie budziła wątpliwości i była znana powodowej spółdzielni, bowiem została wyrażona już w piśmie z dnia 5 grudnia 2013 r., stanowiącym skierowany do powódki wniosek o zwołanie zebrania, w którym wymienili oni wszystkie uchwały, jakie zamierzali podjąć i przedstawili ich projekty, zbieżne z uchwałami podjętymi ostatecznie w dniu 22 stycznia 2015 r. Za oczywiste Sąd Okręgowy uznał również, że udzielający pełnomocnictw mieli świadomość tego, że powołanie wspólnoty mieszkaniowej wiąże się

z konsekwencjami, które znalazły wyraz we wszystkich czterech zaskarżonych uchwałach. Złożone do akt pełnomocnictwa zostały bowiem udzielone w dniach 14 – 19 stycznia 2015 r., a zatem już po zwołaniu przez P. K. zebrania właścicieli lokali i po zapoznaniu się z treścią zaproszenia na to zebranie,

które zawierało informacje na temat proponowanego porządku obrad i określało wyraźnie przedmiot uchwał, jakie miały zostać podjęte. Przede wszystkim

jednak wszyscy współwłaściciele lokali nr (...) nieobecni na zebraniu

złożyli w dniu 2 lutego 2015 r. pisemne oświadczenia o potwierdzeniu

czynności prawnych współwłaścicieli obecnych, polegających na głosowaniu

nad zaskarżonymi uchwałami, z czego Sąd Okręgowy wywnioskował, że współwłaściciele nieobecni objęli swoim zamiarem umocowanie pełnomocników do głosowania nad wszystkimi czterema uchwałami. Sąd Okręgowy – z uwagi na brak wymogów ustawowych w tym zakresie - nie podzielił zapatrywań powódki, że pełnomocnictwa, o jakich mowa winny zawierać wskazanie uzgodnionego przez współwłaścicieli sposobu głosowania nad poszczególnymi uchwałami (udzielonej pełnomocnikowi instrukcji co do sposobu głosowania).

W dalszej części uzasadnienia Sąd Okręgowy stwierdził, że uchwały nr 3/2015 i 4/2015 dla swej ważności nie wymagały formy notarialnej, wobec czego taka forma nie była wymagana dla pełnomocnictw do głosowania nad

tymi uchwałami. W tej kwestii Sąd Okręgowy podkreślił, że z chwilą podjęcia

przez właścicieli lokali uchwały nr 1/2015 wygasło uprawnienie spółdzielni

do wykonywania zarządu nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. To z kolei spowodowało, że uchwała nr 3/2015 w części dotyczącej odwołania zarządu sprawowanego przez spółdzielnię była w istocie zbędna. Twierdzenie, że zarząd nieruchomością wspólną będzie sprawowany przez właścicieli lokali lub osoby fizyczne spoza

ich grona wybrane na zebraniu w trybie art. 20 ustawy o własności lokali

Sąd Okręgowy uznał natomiast za powtórzenie decyzji zapadłej w uchwale nr 2/2015. Ostatecznie nie dostrzegł podstaw do potraktowania uchwały

nr (...) za podejmowaną w trybie art. 18 ust. 2 ustawy o własności lokali i wymagającą formy aktu notarialnego. Podobne wnioski Sąd Okręgowy zaprezentował w odniesieniu do uchwały nr 4/2015, która przewidywała powierzenie wskazanemu podmiotowi administracji częścią wspólną nieruchomości (chodziło o tzw. administratora, a więc podmiot dokonujący wyłącznie czynności faktycznych, niebędący zarządcą w rozumieniu ustawy o własności lokali). W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, że uchwała ta nie stanowiła zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, która wymagałaby uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy przyjął, że wszyscy współwłaściciele lokali obecni na zebraniu byli należycie umocowani do wykonywania prawa głosu.

Sąd Okręgowy nie przychylił się do podniesionego przez powódkę zarzutu wadliwego zwołania zebrania na dzień 22 stycznia 2015 r. Powódka nie zaprzeczyła bowiem twierdzeniom pozwanej, że nie zwołała zebrania ogółu właścicieli w ciągu pierwszego kwartału 2014 r., ani też później, co stanowiło o zaistnieniu przesłanki z art. 30 ust. 1a ustawy o własności lokali, uprawniającej każdego z właścicieli do zwołania takiego zebrania. Tym samym za skuteczne Sąd Okręgowy uznał zwołanie zebrania jednoosobowo przez P. K., będącego współwłaścicielem lokalu na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej oraz wybór przewodniczącego zebrania, sekretarza i komisji skrutacyjnej. Ze względu na to, że powódka w toku niniejszego postępowania nie próbowała wykazać związku przyczynowego między rzekomo wadliwym zwołaniem zebrania a podjęciem zaskarżonych uchwał, podniesione przez nią zarzuty w tym zakresie Sąd Okręgowy uznał za bezskuteczne.

Zgłoszone przez powódkę w piśmie z dnia 7 maja 2015 r. żądanie uchylenia uchwał jako naruszających interes spółdzielni Sąd Okręgowy uznał za sprekludowane. W treści pozwu strona powodowa nie wskazywała bowiem na sprzeczność podjętych uchwał z interesem spółdzielni jako właściciela niewyodrębnionych lokali i nie domagała się uchylenia uchwał na tej podstawie. Przewidziany w art. 25 ustawy o własności lokali 6 – tygodniowy termin na zgłoszenie żądania uchylenia uchwał z podaniem tego rodzaju podstawy zaskarżenia, liczony od daty podjęcia uchwały, upłynął z dniem 5 marca 2015 r., czyniąc przedmiotowe żądanie bezskutecznym.

W konsekwencji oddalenia powództwa Sąd Okręgowy orzekł o kosztach procesu z zastosowaniem art. 98 § 1 i 3 k.p.c. (uzasadnienie zaskarżonego wyroku – k. 197 – 216).

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wywiodła powódka, zaskarżając go w całości i podnosząc następujące zarzuty:

1. naruszenia przepisów postępowania poprzez błędną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego (art. 233 § 1 k.p.c.), naruszenia przepisów postępowania mającego wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, dokonania ustaleń faktycznych nie odpowiadających prawdzie (art. 316 § 1 k.p.c.) oraz nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy (art. 386 § 4 k.p.c.),
2. naruszenia przepisów prawa materialnego poprzez niezastosowanie art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 30 ust. 1 a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali, art. 1 ust. 2, art. 22 oraz art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, jak również niewłaściwe zastosowanie art. 37 k.r.o.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku zgodnie z wnioskiem zawartym w apelacji

(apelacja – k. 221 – 227).

Pozwana odpowiadając na apelację wniosła o jej oddalenie, a także o zwrot kosztów postępowania apelacyjnego (k. 237 – 237 verte).

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu wobec braku jakichkolwiek przekonujących argumentów, mających świadczyć o nierozpoznaniu przez Sąd Okręgowy istoty sprawy, a w konsekwencji mogących uzasadniać uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, czy też dokonanie innej, wyrażonej w postulatach apelacji zmiany tego orzeczenia.

Wbrew zapatrywaniom skarżącej Sąd Okręgowy uczynił przedmiotem rozpoznania wszystkie zgłoszone przez nią roszczenia i poddał je wnikliwej analizie, którą niewątpliwie utrudniał brak sformułowania jednoznacznego oczekiwania co do treści przyszłego wyroku. Pozew zawierał kumulację roszczeń opartych na art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności

lokali (Dz.U.2015.1892), wskazując równocześnie na wzajemnie wykluczające się roszczenia o ustalenie nieistnienia, stwierdzenie nieważności, a także uchylenie spornych uchwał. Uwadze skarżącej umknęło, że każde z tych roszczeń uzależnione jest od wystąpienia innych przesłanek i przysługuje na podstawie innego stanu faktycznego, którego nie rozróżniła, powołując jedną, ogólną podstawę faktyczną swego żądania, dającą wyraz wewnętrznej niespójności zaprezentowanej przez nią argumentacji. Zważywszy na to, że nie jest możliwe jednoczesne ustalenie nieistnienia uchwały, ustalenie jej istnienia

i stwierdzenie nieważności, czy ustalenie nieistnienia i uchylenie uchwały nie sposób przyjąć, że oddalenie powództwa zawierającego żądanie w takim kształcie nie było uzasadnione, a apelacja, której wnioski odpowiadały treści roszczenia pozwu była zasadna.

W szczególności za przejaw nierozpoznania istoty sprawy nie mogło uchodzić ograniczenie jej rozpoznania do roszczenia zawartego w pozwie

z pominięciem żądania, z którym powódka wystąpiła w piśmie z dnia 7 maja 2015 r., a następnie na rozprawie w dniu 23 września 2015 r. Sformułowanie dopiero w toku postępowania sądowego nowej podstawy zaskarżenia przedmiotowych uchwał, sprowadzającej się do zarzutów formalnych nakazujących przeprowadzenie ich oceny w świetle zgodności z interesami Spółdzielni, było oczywiście spóźnione w obliczu 6 – tygodniowego terminu obowiązującego na gruncie art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, wyrażającego wolę ustawodawcy uzależnienia skuteczności powództwa

o ustalenie nieistnienia, stwierdzenie nieważności, czy uchylenie uchwały od zachowania tego terminu. Jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy, określenie granic czasowych zaskarżenia uchwały stworzyło prekluzję do powoływania odmiennych od pierwotnie powoływanych podstaw zaskarżenia, a przez to wykluczyło skuteczność tego rodzaju działania. Wskazywany przez skarżącą odmienny pogląd w tej kwestii należało zatem uznać za odosobniony. W związku z powyższym skarżąca winna mieć na uwadze, że popierając w aktualnym stadium postępowania powództwo w jego rozszerzonej postaci odwołuje się do argumentów, których nie można uczynić przedmiotem postępowania przed Sądem Apelacyjnym niezależnie od ich merytorycznej oceny.

Chociaż apelująca zawarła w apelacji zarzut obrazy prawa procesowego, sprowadzający się do naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów (art. 233

§ 1 k.p.c.), nie oddała jego istoty i nie przybliżyła Sądowi Apelacyjnemu, w czym upatruje tylko hasłowo zaznaczonej nieprawidłowości. W sposobie ujęcia tego zarzutu zabrakło nie tylko wskazania dowodów, które zostały wadliwie ocenione, czy określenia zasad doświadczenia życiowego, którym uchybiono, ale także

tych elementów materiału dowodowego, które Sąd Okręgowy jej zdaniem pominął wydając zaskarżony wyrok. Z tych też względów szczegółowe ustosunkowanie się do omawianego zarzutu, uderzającego raczej w wywiedzione przez Sąd Okręgowy wnioski, aniżeli w poczynione ustalenia faktyczne, było znacznie utrudnione i nie pozwoliło Sądowi Apelacyjnemu na bardziej wnikliwą analizę tej części apelacji, zwłaszcza wobec dominującego charakteru podniesionych w niej zarzutów naruszenia prawa materialnego. Nie ulega

jednak wątpliwości, że Sąd Okręgowy w sposób wszechstronny ocenił wiarygodność zgromadzonego materiału dowodowego i nie dopuścił się uchybienia podstawowych reguł służących ocenie mocy poszczególnych dowodów, tj. reguł logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (wyrok SN z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05).

W konsekwencji należało przyjąć, że skarżąca nie zdołała skutecznie zakwestionować ustaleń faktycznych, na których oparty został zaskarżony wyrok, tym bardziej że ustalenia te – jako wywiedzione w głównej mierze z dokumentów w postaci pełnomocnictw, oświadczeń o potwierdzeniu dokonanych przez współwłaściciela lub osobę pozostającą w związku małżeńskim czynności, protokołów oraz uchwał, na które sama się powoływała -w zasadzie były bezsporne.

Brak uszczegółowienia zarzutu obrazy art. 316 § 1 k.p.c., a także nadanie mu treści mijającej się z regulacją przepisu będącego jego podstawą (traktuje o stanie istniejącym w chwili zamknięcia rozprawy, nie zaś o dokonywaniu ustaleń faktycznych odpowiadających prawdzie) nie pozwalały na uznanie jego zasadności.

Poczynione w rozpoznawanej sprawie ustalenia faktyczne, stanowiące przejaw zastosowania się przez Sąd Okręgowy do zasad logiki i doświadczenia

życiowego oraz wskazań wiedzy, jako wytycznych swobodnej oceny dowodów,

mimo przeciwnych twierdzeń skarżącej nie uzasadniały uwzględnienia powództwa w żadnej jego części. Sąd Okręgowy przedstawił bardzo szczegółowe rozważania na temat zakwestionowanych w apelacji przepisów prawa materialnego, które spotkały się z aprobatą Sądu Apelacyjnego wyłączając potrzebę ich powtórzenia. Intencją skarżącej było podważenie prawidłowości utworzenia Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) skarpie 18A

w P. i przekazania jej zarządu nieruchomością wspólną. Skarżąca nie zdołała jednak wykazać, że zwołanie zebrania właścicieli wyodrębnionych lokali, na którym podjęto uchwały będące przyczyną powyższych zmian było niezgodne z art. 24¹ ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2013.1222)

w zw. z art. 30 ust. 1 a, art. 31 i 32 ustawy o własności lokali, zwłaszcza że nie podjęła nawet próby zakwestionowania ustaleń Sądu Okręgowego wskazujących na brak zwołania takiego zebrania wskutek zignorowania wniosku właścicieli lokali z dnia 5 grudnia 2013 r. Tymczasem w świetle przywołanych przepisów bierność Spółdzielni w tym zakresie otwierała drogę do zwołania zebrania przez

każdego z właścicieli, a więc umożliwiała jego zwołanie przez P. K..

W warunkach objętych dyspozycją art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wspólnota może zresztą pozbawić spółdzielnię zarządu nieruchomością wspólną choćby w nieruchomości tej pozostała część niewyodrębnionych lokali (wyrok SA w Katowicach z dnia 23 grudnia 2008 r.,

I ACa 540/08). Z drugiej strony skarżąca nie zdołała wykazać, że na tak zwołanym zebraniu nie było należytej reprezentacji, a podjęte wówczas uchwały nie uzyskały wymaganej większości głosów. Zgodnie ze stanowiskiem judykatury prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej związane

z odrębną własnością lokalu przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu (uchwała SN z dnia 12 grudnia 2012 r., III CZP 82/12). Co za tym idzie, współwłaściciele lokalu mają do dyspozycji tylko jeden głos i muszą ustalić wspólnie, w jaki sposób będą głosować. Mając na uwadze, że zgromadzony

w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie wskazywał na brak uzgodnienia działań współwłaścicieli wyodrębnionych lokali (objętych ustrojem wspólności majątkowej małżeńskiej bądź pozostających w relacjach wynikających ze współwłasności w częściach ułamkowych) polegających na zwołaniu zabrania

i podjęciu na nim spornych uchwał, dążenia skarżącej, która w istocie oczekiwała zakwalifikowania tych działań – wbrew ocenie Sądu Okręgowego oraz woli właścicieli lokali tworzących wspólnotę - do czynności wymagających zgody drugiego małżonka (art. 37 § 1 i 4 k.r.o.) i przyjęcia jej braku, czy uznania, że spotkały się one ze sprzeciwem (art. 36¹ § 1 i 2 k.r.o.), a z drugiej strony uznania, że zostały one objęte wadliwym pełnomocnictwem i nie zostały skutecznie potwierdzone, były z góry skazane na niepowodzenie.

W tym stanie rzeczy, uznając argumenty skarżącej jedynie za przejaw nieuzasadnionej polemiki z prawidłowym rozstrzygnięciem Sądu Okręgowego, Sąd Apelacyjny oddalił przedstawioną apelację po myśli art. 385 k.p.c., również w zakresie kwestionującym zawarte w zaskarżonym wyroku postanowienie o kosztach postępowania.

W konsekwencji oddalenia apelacji Sąd Apelacyjny orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 in principio rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.), zasądzając w ramach tego orzeczenia od powódki na rzecz pozwanej kwotę 135 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w tym postępowaniu.