

Sygn. akt VI ACa 603/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Krzysztof Tucharz

Sędzia SA – Jacek Sadowski

Sędzia SO del. – Mariusz Łodko (spr.)

Protokolant: – sekr. sąd. Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. J.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w J.

o ustalenie nieistnienia uchwały, ewentualnie o uchylenie uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 8 stycznia 2014 r.

sygn. akt III C 561/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od J. J. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w J. kwotę 135 zł (sto trzydzieści pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 603/14

J. J. (dalej także „**powód**”) wniósł o ustalenie nieistnienia, ewentualnie o uchylenie uchwały nr (...) w przedmiocie powołania zarządcy nieruchomości wspólnej tzw. administratora, podjętej na zebraniu 30 marca 2012 roku przez członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w J. (dalej także „**pozwany**”).

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w J. wносиła o oddalenie powództwa w całości.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 8 stycznia 2014 r. oddalił powództwo oraz zasądził od J. J. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w J. kwotę 197 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy w Warszawie, wydając wyrok o treści opisanej wyżej, na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego ustalił, że powód wraz z żoną są współwłaścicielami lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w J.. Z własnością lokalu powiązany jest udział wynoszący 10546/120881 części w nieruchomości wspólnej, tj. w gruncie i częściach budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Właściciele dziewięciu położonych w przedmiotowej nieruchomości lokali, a wśród nich 8 lokali mieszkalnych i 1 niemieszkalny – garaż tworzą wspólnotę

mieszkaniową w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (dalej także „u.w.l.”). Na zebraniu Wspólnoty, w dniu 19 stycznia 2010 roku, została podjęta uchwała nr (...) w sprawie ustalenia Statutu pozwanej Wspólnoty, zgodnie z którym zarząd nieruchomością wspólną sprawowany jest przez jednoosobowy zarząd, wybierany przez właścicieli lokali na czteroletnią kadencję przechodnią. W dniu 30 marca 2012 roku odbyło się zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w J., na którym podjęto uchwałę nr (...) w przedmiocie powołania zarządcy nieruchomości wspólnej tzw. „administratora”. W treści tej uchwały przyjęto, że zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej w drodze głosowania ustanawiają H. G. (1) prowadzoną działalność gospodarczą pod nazwą (...) H. G. (1) z siedzibą w P. zarządcą nieruchomości wspólnej, tzw. „administratorem”. Zgodnie z § 2 uchwały zakres obowiązków administratora był szczegółowo określony w załączniku nr 1 do uchwały tj. w projekcie umowy o administrowanie nieruchomością wspólną. W § 3 uchwały ustalono wynagrodzenie za administrowanie. Z ustaleń sądu I instancji wynika również, że uchwała została podjęta większością głosów właścicieli reprezentujących łącznie 56,51 % udziałów, przy sprzeciwie 43,45 % udziałów. W dniu 2 kwietnia 2012 roku Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w J., reprezentowana przez zarząd w osobie R. A., zawarła z H. G. (1), prowadzoną działalność gospodarczą pod nazwą (...) H. G. (1) z siedzibą w P., umowę o administrowanie nieruchomością wspólną. Na podstawie tej umowy H. G. (1) przyjęła do wykonania zlecone przez zarząd pozwanej Wspólnoty czynności administrowania nieruchomością wspólną od dnia 1 kwietnia 2012 roku, określone szczegółowo w § 3 umowy. W tym samym dniu, na zebraniu członków Wspólnoty podjęto również uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia rezygnacji z pełnienia funkcji zarządu J. C. oraz powołania nowego członka zarządu w osobie R. A.. Uchwała ta została przyjęta większością głosów właścicieli reprezentujących łącznie 99,96 % udziałów.

W oparciu o tak dokonane ustalenia faktyczne, sąd I instancji uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. Przede wszystkim żądanie pozwu w przedmiocie ustalenia nieistnienia uchwały pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 30 marca 2012 roku w sprawie powołania zarządcy nieruchomości wspólnej tzw. „administratora”, oparte na podstawie art. 189 k.p.c., nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na brak interesu prawnego w wytoczeniu tak sformułowanego roszczenia. Interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. występuje wówczas, gdy istnieje niepewność prawa lub stosunku prawnego, zarówno z przyczyn faktycznych, jak i prawnych, która powinna być obiektywna tj. zachodzić według rozumnej oceny sytuacji, a nie tylko subiektywna, tj. według odczucia powoda. Sąd I instancji, powołując się utrwalony pogląd zawarty w orzecznictwie Sądu Najwyższego, wskazał, że interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. z reguły nie zachodzi wtedy, gdy osoba zainteresowana może w innej drodze, np. w procesie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, a nawet w drodze orzeczenia o charakterze deklaracyjnym, osiągnąć w pełni ochronę swych praw. Skoro, w ocenie Sądu Okręgowego, powód wniósł powództwo o uchylenie uchwały, to realizacja jego prawa na tej podstawie, neguje istnienie interesu prawnego w ustaleniu na podstawie art. 189 k.p.c. Nadto nie było podstaw do stwierdzenia nieistnienia zaskarżonej uchwały, ponieważ została ona podjęta większością głosów członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej reprezentujących łącznie 56,51%.

W ocenie Sądu Okręgowego również powództwo wniesione na podstawie art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, nie zasługiwało na uwzględnienie. W pierwszej kolejności, Sąd Okręgowy przyjął, iż uchwała nr (...) z dnia 30 marca 2012 roku została zaskarżona przez powoda w terminie, bowiem pozew w sprawie niniejszej został złożony w dniu 11 maja 2012 roku, zatem termin 6 tygodniowy został zachowany. W zakresie merytorycznych zarzutów skierowanych przeciwko uchwale, sąd I instancji nie podzielił twierdzeń strony powodowej, by podjęcie tej uchwały spowodowało zmianę sposobu zarządzania nieruchomością wspólną przez powierzenie tego zarządu H. G. (1) i co miało być niezgodne z § 9 Statutu pozwanej, w którym przewidziano, że zarząd nieruchomością wspólną sprawowany jest u pozwanej przez jednoosobowy zarząd Wspólnoty. Treść zaskarżonej uchwały, a w konsekwencji umowy zawartej z H. G. (1) o administrowanie nieruchomością wspólną, nie potwierdzają stanowiska powoda w tym zakresie. Sąd Okręgowy uznał, iż uchwała nr (...) tylko upoważniła zarząd pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej do zawarcia umowy z firmą (...) H. G. (1) z siedzibą w P. o administrowanie nieruchomością wspólną. Dodatkowo, fakt podjęcia w tym samym dniu, co uchwały nr (...) w sprawie przyjęcia rezygnacji z pełnienia funkcji zarządu J. C. oraz powołania nowego członka zarządu w osobie R. A., potwierdza twierdzenie, iż zarząd nieruchomością wspólną w pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej nadal był sprawowany przez powołany jednoosobowy zarząd Wspólnoty. W konsekwencji, uchwała

nr (...) nie dotyczyła zmiany sposobu zarządzania nieruchomością wspólną, to też nie było w tym wypadku potrzeby stosowania art. 18 ust 2a ustawy o własności lokali i protokołowania tej uchwały przez notariusza.

W przedmiocie podnoszonych przez powoda uchybień proceduralnych, popełnionych przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały, w tym, w postaci nieprzedłożenia pisemnego uzasadnienia wnoszonych projektów uchwały na siedem dni roboczych przed terminem zebrania właścicieli lokali oraz niedoręczenia wszystkim właścicielom lokali, osobiście przez zarząd, bądź za potwierdzeniem odbioru, projektów uchwały, która dotyczy wzajemnych praw u obowiązków właścicieli lokali, w ocenie Sądu Okręgowego, powód nie wykazał, że miały one wpływ na treść podjętej uchwały.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie wniósł powód, który zaskarżając wyrok w całości podniósł następujące zarzuty naruszenia prawa materialnego i procesowego:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 18 ust. 1 u.w.l. poprzez błędną jego wykładnię i uznanie, że w trybie niniejszego przepisu pozwana Wspólnota mogła podjąć uchwałę nr (...) z dnia 30 marca 2012 roku w przedmiocie powołania zarządcy nieruchomości wspólnej i ustanowić zarządcę nieruchomości wspólnej bez konsekwencji zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, chociaż zarząd nieruchomością był już wcześniej określony w formie aktu notarialnego,
2. naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na tym, że sąd I instancji nie dokonał oceny lub ocenił wadliwie, sprzecznie z zasadami logicznego rozumowania, dowody zebrane w sprawie, wyprowadzając przy tym wnioski, które z nich nie wynikają, uznając jednocześnie za dopuszczalną prawnie zmianę ustalonego zarządu nieruchomością wspólną w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. na podstawie uchwały nr (...) właścicieli lokali, a następnie, ponowną jego zmianę poprzez wybór jednoosobowego zarządu w trybie art. 20 ust. 1 u.w.l. na podstawie uchwały nr (...), bez zachowania formy szczególnej określonej w art. 18 ust. 2a u.w.l.,
3. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na pominięciu faktów lub dowodów, co doprowadziło do oceny stanu faktycznego, oczywiście sprzecznie z treścią materiału dowodowego,
4. naruszenie przepisów postępowania tj. art. 328 § 2 k.p.c., będące wynikiem popełnionych błędów proceduralnych, co powoduje, że ocena prawa dokonana przez sąd I instancji jest obarczona brakami, które sprawiają, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona.

Opierając się na tak sformułowanych zarzutach, wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uchylenie uchwały nr (...) oraz o zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kosztów postępowania za I i II instancję.

Sąd Apelacyjny zaważył, co następuje.

Apelacja jest bezzasadna i na uwzględnienie nie zasługuje.

Z uwagi na zakres podniesionych zarzutów, dotyczących zarówno naruszenia prawa materialnego jak i procesowego, z uwagi na podniesiony zarzut wadliwie dokonanych przez sąd I instancji ustaleń faktycznych, w pierwszej kolejności przedmiotem oceny będą zarzuty dotyczące naruszenia przepisów prawa procesowego, bowiem prawidłowo ustalony stan faktyczny umożliwia zastosowanie właściwych przepisów prawa materialnego. Warunkiem prawidłowego doboru i zastosowania prawa materialnego jest uprzednie niewadliwe ustalenie stanu faktycznego, rozważenie zarzutów materialnoprawnych poprzedzone być musi analizą zarzutów skierowanych przeciwko podstawie faktycznej zaskarżonego rozstrzygnięcia, tj. tych o charakterze procesowym. Zawsze, bowiem zanim dojdzie do odtworzenia i stanowczego zaakceptowania faktów stanowiących podłoże danej sprawy, dokonywanie subsumcji i rozwiązywanie problemów materialnoprawnych jest przedwczesne albo w ogóle niemożliwe (por. np. orzeczenie SN z 4 października 2002 r. III CZP 62/02, OSNC 2004/1/7)

W apelacji powód zarzucił naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 233 k.p.c. poprzez wadliwą, wybiórczą i sprzeczną z zasadami logicznego rozumowania, ocenę zgromadzonego materiału dowodowego oraz wyprowadzenie wniosków,

które z niego nie wynikają. W ocenie Sądu Apelacyjnego skutecznie postawienie tego zarzutu nie może polegać na przedstawieniu przez skarżącego własnej oceny dowodów i ograniczać się do polemiki ze stanowiskiem sądu I instancji. Konieczne jest wykazanie, że Sąd Okręgowy rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego skarżący nie sprostował temu zadaniu. Zgodnie z przepisem art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Wyrażona w tym przepisie zasada swobodnej oceny dowodów oznacza, że jeżeli sąd ocenił materiał dowodowy wszechstronnie (tzn. odniósł się do wszystkich dowodów mających w sprawie istotne znaczenie), wskazał na podstawie których dowodów dokonał ustaleń a którym, w całości bądź w części, odmówił wiarygodności i mocy oraz wyprowadzając wnioski natury faktycznej, nie naruszył reguł logicznego myślenia i doświadczenia życiowego - dokonana w konkretnej sprawie ocena dowodów pozostaje pod ochroną prawa procesowego. Podważenie tak dokonanej oceny dowodów oznaczałoby pozbawienie sądu orzekającego w pierwszej instancji jego podstawowej prerogatywy, jaką jest ocena wiarygodności i mocy dowodów "według własnego przekonania".

Z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że sąd I instancji uczynił zadość przedstawionym wyżej wymogom. To, że określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego nie oznacza naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Nie jest też wystarczające przekonanie strony o innej niż to przyjął sąd wadze i doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Nie mogło też odnieść oczekiwanego przez skarżącego skutku przeciwstawienie wersji zdarzeń przyjętej przez Sąd Okręgowy własnej interpretacji. W ocenie Sądu Apelacyjnego, sąd I instancji ocenił i uwzględnił cały materiał dowodowy i wyciągnął z niego prawidłowe wnioski, zaś ustalony stan faktyczny Sąd Apelacyjny przyjmuje, jako własny.

Wbrew zarzutom skarżącego, dokonanej przez sąd I instancji oceny dowodów oraz ustalonego stanu faktycznego, przede wszystkim nie zmienia brzmienie statutu wspólnoty mieszkaniowej, który pełni funkcję nienormatywnego regulaminu postępowania i ma charakter wytycznych, co do sposobu postępowania, a nie wiążących postanowień, bowiem w zakresie sprawowania zarządu prymat mają przepisy ustawy, a nie ustalenia określone w statucie. Zgodnie z poglądami Sądu Najwyższego (wyrok z dnia 3 kwietnia 2009 r. II CSK 600/08) właściciele lokali nie mogą podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali, a taki charakter mają postanowienia uchwalonych regulaminów czy statutów.

Także brzmienie umowy zawartej w dniu 2 kwietnia 2012 r. z administratorem nieruchomości, potwierdza prawidłową wykładnię oświadczenia woli właścicieli lokali, wyrażonego w treści zaskarżonej uchwały. Wbrew twierdzeniom skarżącego czynności administracyjne powierzone administratorowi zostały sprecyzowane w treści umowy, chociażby świadczy o tym brzmienie § 3 umowy, co i tak nie daje podstaw do uznania, że zamiar stron, nakierowany był na zawarcie innej umowy niż administrowanie nieruchomością wspólną, już chociażby z tego względu, że zbędne byłoby zawarcie takiej umowy przez zarząd, bowiem uprawnienie zarządcy nieruchomości, nie wymaga odrębnej czynności powierzenia w umowie, ale wynika z faktu podjęcia uchwały takiej treści. Nadto ewentualny zakres uprawnień zarządcy i tak wynika z regulacji ustawy o własności lokali. Sugerowanych przez skarżącego treści ustaleń faktycznych nie może dowodzić również mylnie, czy zamiennie stosowane nazewnictwo zarządzanie/administrowanie, zarówno w treści uchwały jak i umowy z dnia 2 kwietnia 2012 r., a w szczególności postanowienie o upoważnieniu zarządu do wglądu do dokumentacji dotyczącej nieruchomości. W tym wypadku, wątpliwości nie może budzić fakt, iż dla prawidłowego sprawowania funkcji administracyjnych na nieruchomości, dokumentacja nieruchomości jest w posiadaniu administratora, bowiem jedynie wówczas będzie możliwe sprawne reagowanie wówczas, gdy będzie konieczny do niej wgląd. Nie jest to wbrew zarzutowi ograniczenie praw właścicieli, ale usprawnienie pracy administratora nieruchomości, zaś samo postanowienie tej treści, nie tylko potwierdza prawidłowo wyciągnięte wnioski przez sąd I instancji, bowiem ustanowienie zarządcy, eliminuje konieczność powołania zarządu wspólnoty, zatem nie ma podmiotu, który miałby do dokumentacji wgląd zgodnie z umową, co po raz kolejny dowodzi intencji przy podejmowaniu uchwały, a nadto jest również kolejnym pustym zapisem, gdyż uprawnienie zarządu do wglądu do dokumentacji nieruchomości jest swoistym uprawnieniem zarządu wspólnoty.

Analogicznie ocenić należy postanowienie zawarte w § 3 ust. 1 lit c, z którego wynika jedynie, że administrator, jako podmiot wykonujący czynności strictly techniczne i posiadający wiedzę o potrzebach związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, proponuje wysokość zaliczki, która może być przedstawiona przez zarząd na zebraniu właścicieli lokali do akceptacji. Podobny wniosek dotyczy przygotowywania projektu sprawozdania finansowego, które w przyjętej wersji przedstawia zarząd, czy też własną i wybiórczą ocenę dowodów osobowych, cytowanych w formie wybranych twierdzeń, bez odniesienia do pozostałego materiału dowodowego, czy też odniesienie, ale w jedynym, przyjętym przez skarżącego wariantcie oraz pozostałych dokumentów, w tym w postaci dokumentacji wygenerowanej z poczty elektronicznej.

Rozróżnienie funkcji zarządu i zarządcy jest oczywiste i wynika z brzmienia ustawy o własności lokali, która używa pojęcia "zarządu" w znaczeniu funkcjonalnym (art. 18 u.w.l.) oraz w znaczeniu podmiotowym (art. 20 u.w.l.). W ustawowym modelu zarządzania w tzw. dużej wspólnocie powołanie zarządu - jednoosobowego lub wieloosobowego - jest obowiązkowe, jeżeli właściciele lokali na podstawie art. 18 ust. 1 u.w.l. nie określili odmiennie sposobu zarządu w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w później zawartej umowie w formie aktu notarialnego lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza. Ustanowienie zarządcy (w znaczeniu funkcjonalnym) na podstawie art. 18 u.w.l. o własności lokali wyklucza możliwość tworzenia zarządu (w znaczeniu podmiotowym) według postanowień art. 20 u.w.l. Zarząd powołany uchwałą właścicieli lokali na podstawie art. 20 u.w.l. jest organem wewnętrznym wspólnoty, do którego stosuje się odpowiednio przepisy o organach osoby prawnej (art. 33 (1) k.c.). Jego działanie, odmiennie niż działanie zarządcy - jest działaniem samej wspólnoty, a nie osoby trzeciej w stosunku do niej. Zgodnie z art. 18 u.w.l. właściciele lokali mogą w umowie lub w drodze uchwały powierzyć zarządzanie nieruchomością osobie fizycznej lub prawnej, którą ustawodawca w innych przepisach nazywa zarządcą (np. art. 14 pkt 5, art. 24, 29, 30, 31, 32 i 32a u.w.l.). Zarządca jest osobą trzecią (odrębnym podmiotem) w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej, nawet gdy jest upoważniony do jej reprezentowania (por. uzasadnienia uchwał Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2012 r., III CZP 96/11, OSNC 2012/7-8/88, z dnia 27 listopada 2003 r., III CZP 74/03, OSNC 2005/1/ 6 i z dnia 14 września 2005 r., III CZP 62/05, Lex nr 171751 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 4 października 2013 r., I ACa 562/13, Lex nr 1394200).

Z powyższego wynika, że powołanie dwóch podmiotów uprawnionych do wykonywania tych samych czynności nie było zamiarem właścicieli lokali, bowiem uchwałą nr (...) z dnia 19 stycznia 2010 roku, podjętą w formie aktu notarialnego, którą między innymi uchwalono Statut Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w J., w § 9 Statutu określono jednoznacznie, że sposób zarządu nieruchomością wspólną w pozwanej Wspólnocie jest sprawowany na zasadach określonych w ustawie o własności lokali i konsekwentnie powoływano kolejnych członków zarządu.

W istocie, należy przyznać rację skarżącemu, że skarżona uchwała nie została sformułowana prawidłowo a literalne, ściśle formalistyczne jej odczytanie może prowadzić do sprzecznych wniosków. Należy jednak pamiętać, że treść czynności prawnej, którą jest także uchwała wspólnoty mieszkaniowej, powinna być tłumaczona, jak tego wymagają okoliczności, w których została dokonana, a także zasady współżycia społecznego (art. 65 § 1 k.c.). Te przemawiają za tym, aby od treści uchwał podejmowanych przez nieprofesjonalnych uczestników obrotu nie wymagać profesjonalizmu właściwego prawnikom w doborze odpowiednich do celu uchwał określeń (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2013 r., IV CZ 72/13). Decydujące znaczenie należy więc nadać celowi podjętej uchwały, którym było zawarcie umowy o administrowanie nieruchomością wspólną z H. G. (1). Treść czynności prawnej, którą jest także uchwała wspólnoty mieszkaniowej, powinna być tłumaczona, jak tego wymagają okoliczności, w których została dokonana, a także zasady współżycia społecznego (art. 65 § 1 k.c.). Te przemawiają za tym, aby od treści uchwał podejmowanych przez nieprofesjonalnych uczestników obrotu nie wymagać profesjonalizmu właściwego prawnikom w doborze odpowiednich do celu uchwał określeń.

Świadkowie H. G. (2) oraz były członek zarządu J. C. jednoznacznie zeznali, że nie było nawet zamiaru powierzenia zarządu, o czym decyduje zakres powierzonych czynności, a także faktycznie wykonywanych przez administratora. Przykładem jest sprawozdanie, które przygotowuje administrator i przedstawia zarządowi, który je przegląda i akceptuje, co jest normalnym tokiem rzeczy, bowiem administrator zna strukturę kosztów. Nadto jej firma również

w innych wspólnotach sprawuje również funkcje zarządu w znaczeniu funkcjonalnym, zatem nie ma problemu z rozróżnianiem pojęć. Ponadto już z samej treści uchwały wynika, że chodziło o „zarządcę, tzw. administratora”, co nie powinno budzić wątpliwości przy wykładni oświadczenia woli. W szczególności, gdy projekt uchwały był autorski byłego członka zarządu, który nie jest prawnikiem.

Mając na względzie już treść samej uchwały nr (...), brzmienie umowy z dnia 2 kwietnia 2012 roku zawartej pomiędzy Wspólnotą Mieszkaniową reprezentowaną przez zarząd w osobie R. A. a H. G. (1), prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą (...) H. G. (1) z siedzibą w P., jak również okoliczności poprzedzające podjęcie uchwały oraz dotyczące wykonywania umowy o administrowanie, należy zgodzić się z Sądem Okręgowym, iż jedynym przedmiotem, a zarazem celem uchwały nr (...) było udzielenie zarządowi upoważnienia do podpisania z konkretnym zarządcą umowy o administrowanie i zlecenie firmie zewnętrznej administrowania nieruchomością wspólną. W taki też sposób przedmiotowa uchwała była rozumiana przez pozostałych członków pozwanej Wspólnoty, z wyłączeniem powoda.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego prawidłowo sąd I instancji zakwalifikował podnoszone uchybienia proceduralne, które zdaniem skarżącego, zostały popełnione w trakcie podejmowania uchwały, w postaci nie przedłożenia pisemnego uzasadnienia wnoszonych projektów uchwały na siedem dni roboczych przed terminem zebrania właścicieli lokali oraz niedoręczenia wszystkim właścicielom lokali, osobiście przez zarząd, bądź za potwierdzeniem odbioru, projektów uchwały, która dotyczy wzajemnych praw u obowiązków właścicieli lokali (§ 11 ust. 4 Statutu Wspólnoty). Utrwalonym poglądem w orzecznictwie jest stanowisko, opowiadające się za liberalnym traktowaniem wymagań formalnych związanych ze zwoływaniem zebrań wspólnoty mieszkaniowej oraz trybem podejmowania uchwał, zgodnie z którym, uchybienia formalne, jakich dopuszczono w trakcie podejmowania uchwały, mogą być podstawą ich uchylenia podjętych tylko wtedy, jeżeli zostanie wykazane, że miały wpływ na treść tych uchwał. 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 Sąd Najwyższego z dnia 16 października 2002 r., IV CKN 1351/00; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 sierpnia 2014 r., I ACa 188/14). Pomijając znaczenie prawne uchwalonego statutu wspólnoty, o czym było wyżej, w ocenie Sądu Apelacyjnego, powód nie wykazał, że wskazane uchybienia miały lub mogłyby mieć wpływ na treść podjętej uchwały. W zasadzie ograniczył się do własnych twierdzeń oraz zeznań żony, właścicielki lokalu na zasadach wspólności małżeńskiej z powodem, dla której podjęte czynności, opisane przez skarżącego, jako uchybienia formalne i mające jego zdaniem wpływ na treść, były bez znaczenia, bowiem nie brała udziału w zebraniu. Z materiału dowodowego nie wynika również, że pozostali właściciele mylnymi sformułowaniami zarządca/administrator mogli zostać wprowadzeni w błąd, co w ostateczności mogło skutkować na treść podjętej uchwały.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, bezzasadny był również zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., bowiem wymaganie należytego uzasadnienia wyroku zostaje spełnione, jeżeli wynika z niego podstawa faktyczna rozstrzygnięcia, obejmująca ustalone fakty i dowody, na których została ona oparta oraz przyczyny odmowy wiarygodności i mocy dowodom przeciwnym, jak też podstawa prawna wyroku, a uzasadnienie poprzez jasne przedstawienie drogi rozumowania sądu, która doprowadziła do zawartego w wyroku rozstrzygnięcia pozwala na jego należyte zaskarżenie i właściwą kontrolę wyroku w drodze zaskarżenia. Zdaniem Sądu Apelacyjnego uzasadnienie zaskarżonego wyroku umożliwia kontrolę instancyjną zapadłego orzeczenia. Jak wskazuje się w orzecznictwie zarzut naruszenia art. 328 § 2 może być usprawiedliwiony tylko w wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wywołu, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2008 r., II UK 385/07).

W ocenie Sądu Apelacyjnego bezzasadny był również zarzut naruszenia prawa materialnego, w szczególności w formie błędnej wykładni, bowiem sąd I instancji nie dokonywał wykładni tego przepisu, ale go po prostu nie zastosował. Nie zmienia to faktu, że przepisy prawa materialnego zostały przez sąd I instancji zastosowane prawidłowo, zaś uzasadnienie zarzutu naruszenia art. 18 u.w.l. poza powtórzeniem motywów uzasadnienia wyroku sądu I instancji, który nie uznał za dopuszczalną zmiany sposobu powierzenia zarządu we wspólnocie w takiej

formie, ale jedynie przyjął, że zaskarżona uchwała, dotyczyła upoważnienia zarządu na zawarcie umowy z administratorem nieruchomości. Uzupełniająco należy dodać, że uprawnienie zarządu wspólnoty do zawarcia umowy na administrowanie nieruchomością wspólną należy do zwykłych jego kompetencji i nie wymaga podejmowania uchwały o takiej treści.

Mimo, iż powód zaskarżył uchwałę w całości, formułując wniosek apelacji wskazał, że wnosi o uchylenie uchwały, pomijając zgłoszone roszczenie o ustalenie nieistnienia uchwały. Uwzględniając zatem zaskarżenie wyroku w granicach apelacji, Sąd Apelacyjny oceniając zastosowane prawo materialne, uzasadniające także oddalenie tak sformułowanego alternatywnie powództwa, nie podziela argumentu sądu I instancji, z których wynika, że powód nie wykazał istnienia interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. Uzupełniająco wywód sądu I instancji w tym zakresie, wskazać należy, że o ile na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli albo, jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy w terminie sześciu tygodni od dnia jej podjęcia albo od dnia powiadomienia, co nie wyklucza możliwości podnoszenia kwalifikowanej wadliwości uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. jako tzw. czynności prawnej nieistniejącej. Uchwała nieistniejąca to taka, przy podejmowaniu której, dopuszczono się drastycznych uchybień i to takich, że w ogóle trudno mówić, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Jako przykład uchwały nieistniejącej, w orzecznictwie podaje się uchwałę podjętą bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05). Zatem mamy do czynienia z dwoma alternatywnie sformułowanymi podstawami do zaskarżenia uchwał właścicieli lokali. Wniesienie powództwa o uchylenie uchwały w trybie art. 25 u.w.l., nie przesądza o braku interesu prawnego w rozumieniu art. 189 k.p.c. zgłoszonego roszczenia o ustalenie nieistnienia uchwały, które realizuje inny cel, bowiem zmierza do wykazania, że uchwała nie istnieje. Skoro nie istnieje, nie ma podstaw do jej uchylenia na podstawie art. 25 u.w.l. W takim wypadku, wadliwie przyjął sąd I instancji, że powód nie posiada interesu prawnego w zaskarżeniu uchwały na podstawie art. 189 k.p.c., to jednocześnie rozstrzygnięcie w tym zakresie odpowiada prawu, bowiem powód nie wskazał przesłanek, które mogłyby sugerować, iż zaskarżona uchwała posiada kwalifikowaną wadę w takiej postaci, że można uznać, iż nie została podjęta. Z tej przyczyny powództwo o ustalenie, że uchwała nr (...) nie istnieje w obrocie prawnym, nie mogło być również uwzględnione. Nawet niezachowanie formy aktu notarialnego w wypadku uchwały zmieniającej dotychczasowy sposób zarządu nieruchomością wspólną sprawia, że jest to uchwała "niezgodna z przepisami prawa", a nie uchwała nieistniejąca.

Biorąc pod uwagę powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak wyżej.