

Sygn. akt I ACa 127/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Danuta Jezierska
Sędziowie:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk (spr.) SSA Dariusz Rostał
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Gołtsche

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa T. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...), ul. (...), ul. (...) w S.

o uchylenie uchwał ewentualnie o stwierdzenie ich nieważności

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 13 listopada 2013 r., sygn. akt I C 672/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 135 (sto trzydzieści pięć) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Dariusz Rostał Danuta Jezierska Edyta Buczkowska-Żuk

I ACa 127/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo T. P. o uchylenie, ewentualnie o stwierdzenie nieważności uchwał nr(...) Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że w zawiadomieniu z dnia 16 marca 2011r Zarząd Nieruchomościami i Wspólnotami Mieszkaniowymi (...) Spółka z .o.o. poinformował powoda, że zwołuje zebranie właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul.(...) w S. na dzień 26 marca 2011r. Porządek zebrania przewidywał m.in. podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na udostępnienie części wspólnych dla wykonania adaptacji strychu w budynku przy ul. (...) o powierzchni około 60m

kwadratowych na rzecz A. i P. G., zamieszkałych w S. przy ulicy (...) oraz późniejszą sprzedaż adaptacji na warunkach zaproponowanych przez Wspólnotę.

Za uchwałą nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na udostępnienie części wspólnych dla wykonania adaptacji strychu w budynku przy ul. (...) o powierzchni około 60m kwadratowych na rzecz A. i P. G., zamieszkałych w S. przy ulicy (...) oraz późniejszą sprzedaż adaptacji na warunkach zaproponowanych przez Wspólnotę na zebraniu głosowało (...) udziałów, przeciwko (...) udziałów, wstrzymało się od głosu (...) udziałów.

Za uchwałą nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego powstałego w następstwie przebudowy nieruchomości wspólnej i sprzedaży tego lokalu na rzecz państwa A. i P. G. o powierzchni około 60 m² (lokalu nr (...) przy ul. (...)) za cenę 500zł za 1m² oraz zawarcia umowy przedwstępnej notarialnej głosowało na zebraniu (...), przeciwko (...) udziałów, nie wzięło udziału w głosowaniu (...) udziałów.

Za uchwałą (...) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę udziałów w częściach wspólnych nieruchomości przy ul.(...) w S. z uwagi na powstanie lokali przy ul. (...) w wyniku przebudowy strychów na cele mieszkalne.

głosowało (...) udziałów, przeciwko (...) udziałów, wstrzymało się od głosu (...) udziałów.

Wobec tego zaszła konieczność zbierania głosów częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów. W drodze indywidualnego zbierania głosów Zarząd dozbierał za uchwałą (...) (...) udziałów za, (...) udziałów przeciw i (...) udziałów wstrzymujących się; za uchwałą (...) zebrano (...) udziałów za, (...) udziałów przeciw i (...) udziałów wstrzymujących się, za uchwałą (...)zebrano (...) głosów za, (...) głosów przeciw. Wskutek tego głosowania łącznie za uchwałą (...) zebrano (...) udziałów, przeciw (...) udziałów, wstrzymało się (...) udziałów. Za uchwałą (...) zebrano (...) udziałów, przeciw (...) udziałów, wstrzymało się (...) udziałów; za uchwałą (...) głosowało (...) udziałów, przeciw (...) udziałów, wstrzymało się (...) udziałów, co oznacza, że uchwały te zostały podjęte większością udziałów "za".

Przed podjęciem uchwały dotyczącej adaptacji strychu przy ul. (...), na początku zebrania poinformowano obecnych (uczyniła to M. K., reprezentująca zarządcę), że w zawiadomieniu o zebraniu błędnie wskazano, że uchwała ma dotyczyć lokalu przy ul. (...), podczas gdy dotyczyć ma strychu przy ul. (...).

W piśmie z dnia 23 maja 2011r, skierowanym m.in. do powoda T. P., Zarząd (...) i Wspólnotami Mieszkaniowymi (...) Spółka z .o.o. poinformował powoda, że na zebraniu Wspólnoty w dniu 26 marca 2011r i w drodze indywidualnego zbierania głosów podjęto m.in. uchwałę nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na udostępnienie części wspólnych dla wykonania adaptacji strychu w budynku przy ul. (...) o powierzchni około 60m kwadratowych na rzecz A. i P. G., zamieszkałych w S. przy ulicy (...) oraz późniejszą sprzedaż adaptacji na warunkach zaproponowanych przez Wspólnotę; uchwała nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego powstałego w następstwie przebudowy nieruchomości wspólnej i sprzedaży tego lokalu na rzecz państwa A. i P. G. o powierzchni około 60 m⁽²⁾ (lokalu nr (...) przy ul. (...)) za cenę 500zł za 1m⁽²⁾ oraz zawarcia umowy przedwstępnej notarialnej; uchwała nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę udziałów w częściach wspólnych nieruchomości przy ul.(...) w S. z uwagi na powstanie lokali przy ul. (...) w wyniku przebudowy strychów na cele mieszkalne.

W dniu 19 lipca 2011r przed notariuszem B. O. Wspólnota Mieszkaniowa zawarła z A. G. i P. G. przedwstępną umowę sprzedaży lokalu powstałego po adaptacji strychu przy ul. (...) o powierzchni około 80m⁽²⁾, zgodnie z uchwałami nr (...) z dnia 26 marca 2011r. A. i P. G. prowadzą również adaptację strychu przy ul. (...).

W piśmie z dnia 11 grudnia 2012r , Zarząd Nieruchomościami i Wspólnotami Mieszkaniowymi (...) Spółka z .o.o. poinformował powoda, że chce skorygować informację podaną w powiadomieniu o uchwałach z dnia 23 maja 2013r dotyczącą wielkości adaptacji w budynku przy ul. (...). Zgodnie z zapisem w akcie notarialnym nr rep. (...) z 19 lipca 2011r powierzchnia adaptacji będzie wynosić około 80m² mierzonej po obrysie podłogi zgodnie z uchwałami i (...) i (...).

W innych uchwałach z roku 2011r wyrażających zgodę na adaptację strychu we Wspólnocie również stosowano stawkę 500zł za 1m². Ceny te nie odbiegały od powszechnie przyjętych. A. G. i P. G. są członkami Wspólnoty, służy im prawo własności innego lokalu we Wspólnocie. Nieruchomość wspólna jest nieruchomością narożną, znajduje się administracyjnie- na trzech różnych ulicach.

Zaskarżona uchwała została doręczona powodowi najpóźniej w roku 2012r.

Sąd zważył, że zgodnie z treścią art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Ustęp 1 a tego przepisu wskazuje jednak na to, że powództwo o uchylenie uchwały może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. W ocenie Sądu Okręgowego określony w cytowanym przepisie sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwał upłynął przed wniesieniem pozwu. Wobec faktu, iż zaskarżone uchwały zostały podjęte na zebraniu właścicieli i w drodze indywidualnego zbierania głosów, czyli w trybie mieszany, zatem ów sześciotygodniowy termin obliczać należało według reguł określonych w art. 112 kc od dnia zawiadomienia o podjęciu uchwały. Termin ten nie był jednoznacznie określony, ponieważ zawiadomienie o podjęciu uchwały w pozwanej Wspólnocie doręczane są poprzez wrzucanie zawiadomienia do skrzynki na listy. Ma rację powód, że trudno w tej sytuacji jednoznacznie termin ten określić, ale skoro powód sam przyznał, że już w roku 2012, kiedy był na spotkaniu z zarządem, uchwała była mu doręczona, to wniesienie pozwu w dniu 09 czerwca 2013r (data stempla pocztowego) należało uznać za spóźnione. Powód wiedział o podjęciu uchwały z pewnością w dniu udzielania pełnomocnictwa, tj w dniu 16 stycznia 2013r, o czym świadczy treść pełnomocnictwa, zatem najpóźniej w tej dacie uchwała była powodowi doręczona, przy czym również uznanie, że od tej daty należy liczyć termin sześciotygodniowy, skutkuje uznaniem, że pozew wniesiony w czerwcu 2013r jest spóźniony. Sam pozew nosi datę 23 kwietnia 2013r. Nawet gdyby uznać tę ostatnią datę za datę, w której powód na pewno dysponował doręczoną uchwałą, także i wówczas pozew jest spóźniony; sześć tygodni od 23 kwietnia upływało bowiem z dniem 4 czerwca 2013r. Termin ów został zatem przekroczony, zważywszy, że pozew nadany w urzędzie pocztowym w dniu 9 czerwca 2013r. W tej sytuacji należy postawić pytanie o materialnoprawne skutki przekroczenia terminu. W tym zakresie Sąd Okręgowy w pełni podziela pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 11 listopada 2003r (I ACa 8/03 M.Prawn. 2006/20/1115) zgodnie z treścią którego „Zakreślony przez ustawodawcę termin do zaskarżenia i uchwały wspólnoty mieszkaniowej jest terminem zawitym. Oznacza to, że wraz z jego bezskutecznym upływem prawo do zaskarżenia uchwały wygasa.”

Z powyższej przyczyny, tj wygaśnięcia terminu zawitego do zaskarżenia uchwał, powództwo o uchylenie uchwał podlegało oddaleniu.

Powód zgłosił nadto żądanie ewentualne, wnosząc stwierdzenia nieważności wszystkich zaskarżonych uchwał poprzez "stwierdzenie ich nieważności".

Abstrahując od dalece niepoprawnego logicznie sformułowania tego żądania ("stwierdzenia nieważności poprzez stwierdzenie nieważności") ostatecznie uznano je za roszczenie z art. 189 kpc.

Przepis ten nie jest jednak przewidziany jako możliwość obejścia art. 25 ust 1 ustawy o własności lokali.

Istnienie art. 189 k.p.c nie oznacza bowiem, że każda osoba, której upłynął sześciotygodniowy termin do zaskarżenia uchwały może, niejako awaryjnie, sięgnąć po art. 189 kpc i kwestionować uchwały w drodze powództwa o ustalenie.

Przeciwnie, orzecznictwo stoi na stanowisku, że wyłącznie wyjątkowo dopuszcza się możliwość wytoczenia powództwa na podstawie art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 k.c., a i to tylko w przypadku gdy podjęta uchwała szczególnie rażąco narusza przepisy prawa (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 23 marca 2013r V ACa 75/13 (LEX nr 1353711).

Z kolei, strona powodowa nie wykazała w żaden sposób, aby rzeczona uchwała była niezgodna z konkretnymi przepisami prawa- nie wskazała nawet na konkretne okoliczności, mogące świadczyć o tym, że uchwała narusza przepisy prawa. Przeciwnie, z materiału dowodowego wynika, że zaskarżona uchwała pozostaje w zgodzie z wolą większości właścicieli lokali oraz nie narusza interesów właścicieli, ponieważ cena za jeden metr adaptacji nie odbiega w żaden sposób od stawek rynkowych za adaptacje strychów, a już z całą pewnością nie odbiega od stawek stosowanych przez Wspólnotę.

Charakterystyczne dla zarzutów powoda było operowanie ogólnikami- trudno uznać, że powód przytoczył konkretne argumenty przemawiające za nieważnością uchwał.

Owszem, wykazano, że pani A. i P. G. prowadzą inne adaptacje strychów w tej samej nieruchomości; nie oznacza to jednak automatycznie, że adaptacja strychu przeprowadzana przez A. i P. G. była adaptacją na cele handlowe. Wszystkie adaptacje są w jednej nieruchomości, nie wiadomo, czy lokale te mają ze sobą sąsiadować, tworząc jeden wspólny lokal; nie wiadomo również, dopóki nie powstaną, w jaki sposób będą wykorzystywane przez właścicieli. Wobec tego zarzut ewentualnej niegospodarności czy sprzeczności z interesem Wspólnoty nie został wykazany.

Powód wskazał w trakcie przesłuchania, że chodzi mu również o to, że na zebraniach nie ma pełnej frekwencji, że w sposób pokrętny wprowadzono zaskarżone uchwały pod głosowanie, ponieważ w zawiadomieniu podano zupełnie inny adres.

Brak pełnej frekwencji nie jest okolicznością sprzeczną z prawem, ponieważ uczestniczenie w zebraniach jest prawem, a nie obowiązkiem właścicieli.

Również sama forma głosowania- częściowo na zebraniu a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, co do której powód zgłaszał zarzuty, nie jest zabroniona prawem.

Jeśli chodzi o "pokrętne wprowadzenie pod głosowanie" to zarzut zupełnie sprzeczny z rzeczywistością- uchwała na zebraniu została poddana pod głosowanie w prawidłowym brzmieniu, a w pozostałej części zbierano głosy w trybie indywidualnego zbierania głosów. Owszem, w zawiadomieniu o zebraniu był błąd w oznaczeniu adresu strychu, jednak wobec tego, że uchwałę podjęto częściowo na zebraniu, po sprostowaniu błędu w oznaczeniu adresu, a częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów, nie można uznać, aby miało to jakikolwiek wpływ na wyniki głosowania.

Powód wskazał także w swoich zeznaniach, że zarząd był niestaranny przy zbieraniu głosów, bo nie ma podpisów czytelnych, są bazgroły, podpisy osób małoletnich, ale nie wskazał żadnych konkretów, których osób i których podpisów miało to dotyczyć, nie wspominając w ogóle o dowodach na tę okoliczność, podobnie jak na okoliczność jakichś wspomnianych przez powoda notatek o rzekomym podziale wpływów. Powód wskazał, że skoro przedkłada się właścicielom uchwały do głosowania, to oni je podpisują bez większego zastanowienia. Wyniki głosowania nad zaskarżonymi uchwałami świadczą jednakże o czymś zgoła odmiennym, tj o tym, że część właścicieli głosowała przeciw zaskarżonym uchwałom, a część wstrzymała się od głosu. Wypowiedź powoda, że są osoby, które podpisują listę do głosowania "bez świadomości" jest daleko idącym domniemaniem, nie znajdującym oparcia w pozostałym materiale dowodowym. Zarzut niegospodarności formułowany na podstawie nie opartych na faktach danych dotyczących faktycznej wartości adaptacji również należy do kategorii nieudowodnionych. Powód zgłaszał w trakcie zeznań cały szereg zastrzeżeń do działań zarządu; podnosił również, że pod uchwałą nie ma podpisu jego żony wbrew temu, co twierdzi zarząd, jednak nie udowodnił swojego twierdzenia. Odnośnie innych zarzutów powód wskazał, że "cena 500zł nie została uchwalona, tylko podana w treści uchwały", co świadczy o głębokim niezrozumieniu tego, czym w istocie jest uchwała Wspólnoty. Powód, zdaje się, spodziewał się czegoś w rodzaju referendum co do ceny, tymczasem stanowisko właścicieli co do ceny nie wymaga wcześniejszego omówienia czy dyskusji, wystarczy, że będzie zawarte w uchwale i poddane pod głosowanie. Powód zgłosił również zastrzeżenie, że zebrania nie są już nagrywane, jednak zastrzeżenie to, wobec braku obowiązku nagrywania zebrań, nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Powód podnosił także, że pod uchwałą nie podpisali się właściciele tzw. "małej wspólnoty", tj. budynku, którego dotyczy adaptacja- nie ma jednak żadnego znaczenia, kto personalnie głosował za uchwałą, ponieważ uchwały podejmowane są większością głosów; ponadto zarzut ten nie został w żaden sposób udowodniony, powód nie zgłosił bowiem skutecznie w niniejszej sprawie żadnych wniosków dowodowych poza swoim przesłuchaniem.

Z twierdzeń pozwu wynika również, że powód uznał za sprzeczne z prawem głosowanie nad uchwałą nie objętą porządkiem obrad- nie istnieją jednak przepisy, które zabraniałyby takiego głosowania, albo ustanawiały obowiązek głosowania wyłącznie nad uchwałami wskazanymi w zawiadomieniu.

W tej sytuacji uznano zatem, że nie zachodzi sytuacja, która uzasadniałaby zastosowanie art. 189 k.p.c. w postaci rażącego naruszenia przepisów prawa.

Sąd oparł się przy wydawaniu orzeczenia na niespornych dokumentach, przedstawionych przez strony, na zeznaniach świadków A. G., M. K. i M. W., które zgodnie potwierdziły, że na zebraniu wyraźnie wskazano, że głosowanie ma dotyczyć uchwały w sprawie zgody na adaptację strychu przy ul. (...). Świadczyli w różny sposób opisywali te same fakty, co wzmacnia wiarygodność ich zeznań, tworzących jedną spójną i logiczną całość. Sąd zeznaniom powoda dał wiarę tylko w takim zakresie, w jakim znajdowały oparcie w pozostałym materiale dowodowym, m.in. co do daty, w której doręczono powodowi uchwałę; w części dotyczącej ocen, czy twierdzeń w żaden sposób nie udowodnionych Sąd zeznania powoda uznał za materiał odosobniony i mało wiarygodny. Wskazano już wyżej, że powód zaprzeczał, wbrew oczywistym faktom, że uzgodnieniem ceny jednego metra kwadratowego adaptacji jest uchwała Wspólnoty, co stawia w ogóle treść zeznań powoda pod znakiem zapytania.

Sąd pominął dowód z przesłuchania w charakterze świadków "mieszkańców budynku przy ul. (...)" na okoliczność "faktycznego niewyrażania przez nich zgody na adaptację" ponieważ ten wniosek dowodowy, zgłoszony przez zawodowego pełnomocnika, nie został sprecyzowany w sposób należyty. Aż do zamknięcia rozprawy nie zostały wskazane dane personalne osób, które miałyby zostać przesłuchane. Nawet gdyby dane takie zostały wskazane, dowód nie zostałby przeprowadzony, ponieważ teza dowodowa wskazana przez powoda dotyczy okoliczności obojętnej dla rozstrzygnięcia. Powód nie kwestionował bowiem samych wyników głosowania, a obecny pogląd właścicieli lokali co do adaptacji, pozbawiony jest znaczenia, skoro ich wola została wyrażona w głosowaniu nad zaskarżonymi uchwałami.

Sąd oddalił również wszelkie wnioski dowodowe zgłoszone na rozprawie jako spóźnione; nie ma żadnego znaczenia jakie zarzuty w rozmowie z A. G. w stosunku do zaskarżonych uchwał podnosił pan S. J. i z jakich przyczyn to uczynił. Sąd oddalił również wniosek o przesłuchanie świadka P. B. (notabene obecnej na sali w trakcie całego postępowania sądowego). Ten ostatni wniosek nie został zresztą sprecyzowany co do okoliczności, na które świadek miałby zeznawać, pomimo pytania co takiego osoba ta miałaby powiedzieć.

O kosztach Sąd orzekł zgodnie z art. 98§1 kpc, przyjmując, że strona powodowa przegrała proces w całości, a do poniesionych przez pozwaną kosztów zaliczył wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w wysokości 180 złotych zgodnie z § 5 oraz § 10 ust 1 pkt 1 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 oraz opłatę od pozwu w kwocie 200zł (Dz. U. z dnia 3 października 2002 r.)

Z rozstrzygnięciem Sądu Okręgowego co do oddalenia powództwa o uchylenie uchwał nie zgodził się powód, zarzucając zaskarżonemu wyrokowi:

I. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- poprzez przyjęcie, że powód nie dochował terminu ustawowemu do zaskarżenia uchwał,
- art. 6 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że powód w sposób nie wystarczający wykazał zasadność swoich roszczeń;

II. naruszenie przepisów postępowania, w szczególności:

- art. 189 k.c. poprzez jego niezastosowanie objawiające się przyjęciem, że powód nie sprecyzował swojego żądania w zakresie stwierdzenia nieważności uchwał,
- art. 233 k.p.c. - sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego,
- naruszenie zasady równości stron postępowania - art. 7 § 2 ustawy z dnia 20.06.1985 r. prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz.U. z 1994 r. Nr 7, poz.25 z późn. zm.) poprzez jednostronne zebranie i rozważenie materiału dowodowego oraz oparcie rozstrzygnięcia jedynie na zapewnieniach pozwanej,
- przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez wskazanie, iż przedłożone dowody są wystarczające dla stwierdzenia zasadności roszczeń powodów, w szczególności przyjęcie korzystnej dla powodów oceny okoliczności wątpliwych,
- sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego.

Z tego względu wniosła o zmianę wyroku poprzez wydanie orzeczenia zgodnego z żądaniem pozwu oraz zasądzenie na rzecz powoda od pozwanej kosztów postępowania za obie instancje z uwzględnieniem kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I-instancji z pozostawieniem temu Sądowi orzeczenia o kosztach postępowania odwoławczego.

Uzasadnienie apelacji rozwija podniesione w niej zarzuty.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE:

Brak jest podstaw do uwzględnienia apelacji powoda.

W pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny stwierdza, że akceptuje ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne bez konieczności ponownego ich przytaczania w tej części uzasadnienia.

Wbrew stanowisku apelującego Sąd Okręgowy nie dopuścił się naruszenia art. 233 k.p.c. ani art. 6 k.c.

Naruszenie art. 6 k.c. jest możliwe tylko wówczas, gdy Sąd w sposób wadliwy rozłoży ciężar dowodów, a tym samym obciąży dowodzeniem podmiot, który z danego faktu nie wywodzi skutków prawnych. Taka sytuacja w niniejszej sprawie nie miała miejsca. Skoro powód domagał się stwierdzenia nieważności uchwał, na nim właśnie spoczywał ciężar udowodnienia, że są one sprzeczne z prawem, dobrymi obyczajami bądź w inny sposób naruszają jego interes. Fakt, że powód nie sprostał temu obowiązkowi nie stanowi o naruszeniu art. 6 k.c.

Jak przyjmuje się w doktrynie skuteczne postawienie zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych wymaga nie samej polemiki z dokonanymi ustaleniami lecz wykazania, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów, a co za tym idzie poczynienia ustaleń faktycznych zgodnie z dokonaną oceną. Ocenę materiału dowodowego wnikliwie i obszernie wyjaśnioną w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, poprzedzono wszechstronnym rozważeniem zebranego materiału, a rozstrzygnięcie odpowiada zasadom logiki i doświadczenia życiowego, mieszcząc się w granicach swobodnej oceny dowodów. Oznacza to, że przeprowadzona przez Sąd Okręgowy ocena zgromadzonego materiału dowodowego w żaden sposób nie uchybia treści art. 233 § 1 k.p.c., a wyprowadzone na jej podstawie ustalenia faktyczne i wywody prawne Sąd Apelacyjny akceptuje i uznaje za własne.

Zaznaczyć trzeba, że aby zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w ogóle mógł okazać się skuteczny skarżący winien wskazać jakie kryteria naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (vide: orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. IV CKN

970/00, LEX nr 52753, 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/909, LEX nr 53136). Zarzucenie naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów polega na podważeniu podstaw tej oceny z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12.04.2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347; z dnia 2.04.2003 r., I CKN 160/01, LEX nr 78813; z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 274/03, LEX nr 164852; z dnia 29 czerwca 2004 r., II CK 393/03, LEX nr 585758). Jeżeli bowiem z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27.09.2002 r., II CKN 817/00, OSNC 2000/7-8/139).

Apelujący nie sprostął konieczności wykazania, że Sąd Okręgowy rozpoznający sprawę uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Właściwie w tym zakresie uzasadnienie apelacji, poza przytoczeniem orzecznictwa i poglądów doktryny w zakresie odnosi się jedynie do stwierdzenia, że Sąd całkowicie pominął argumentację powoda uzasadniającą pozew, a dotyczącą sposobu zbierania głosów, istnienie prawdopodobieństwa fałszowania podpisów, celu adaptacji poddasza, a więc przedmiotu uchwał, dokonania wcześniejszej modernizacji dachu, co wiązało się z kosztami i nieprzeprowadzenie dowodów z zeznań świadków oraz dokumentacji zarządcy wspólnoty.

Wbrew stanowisku skarżącego Sąd Okręgowy odniósł się do tych wszystkich kwestii w uzasadnieniu wyroku, wskazał także dlaczego nie przeprowadził części dowodów. Sąd Apelacyjny podziela w pełni argumentację Sądu pierwszej instancji w tej materii. Nadto uszło uwadze apelującego, że pewne okoliczności wskazane w apelacji jako błędnie ustalone bądź pominięte przez Sąd Okręgowy w ogóle nie są przydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Przede wszystkim zaliczyć do nich należy fakt uprzedniego kosztu remontu dachu nad powierzchniami podlegającymi adaptacji. Trudno jest stwierdzić jaki związek przyczynowy upatruje powód pomiędzy prawidłowością zarządu czy też interesami właścicieli a zaskarżonymi uchwałami, jedynie można przypuszczać, że zdaniem powoda koszty remontu dachu powinien ponieść podmiot dokonujący adaptacji. Jednak takie stanowisko jest całkowicie kontrfaktyczne i sprzeczne z prawem. Remont dachu jako czynność zmierzająca do zachowania substancji budynku zawsze obciąża wszystkich członków wspólnoty, a nie jedynie tych, którzy posiadają lokale na najwyższej kondygnacji. Dach nie służy bowiem wyłącznie zabezpieczeniu poszczególnych lokali lecz wszystkich znajdujących się w budynku. Bez względu na to czy część poddasza byłaby przekształcona w nowe lokale czy też nie, jeżeli prawidłowa gospodarka budynkiem tego wymaga remont musiał być przeprowadzony i to na koszt właścicieli. Za nabycie części wspólnej osoby zainteresowane adaptacją uściły określone przez wspólnotę wynagrodzenie, a więc ich przysporzenie nie odbyło się kosztem pozostałych współwłaścicieli. Powód nie wykazał także, aby cena za metr kwadratowy wskazana w zaskarżonych uchwałach była rażąco zaniżona w stosunku do stanu powierzchni strychowej i jej wartości rynkowej. Bez wątpienia, gdyby powierzchnia strychowa była zalewana czy też ze względu na stan dachu nie nadawała się do adaptacji, nikt nie wystąpiłby do pozwanej o zgodę na przekształcenie jej w lokale mieszkalne, właściciele nadal mieliby obowiązek dokonania remontu na swój koszt, a Wspólnota nie uzyskaby dodatkowych dochodów. Nie ma także znaczenia na jaki cel nabywcy powierzchni strychowej dokonują adaptacji. Uszło uwadze skarżącego, że jej wykonanie wymaga znacznych środków finansowych poza kosztami nabycia, które najpierw wykładają zainteresowani. Tym samym jeżeli nawet po zakończeniu adaptacji zbudą nowopowstałe lokale, w znacznej mierze odzyskają zainwestowane środki własne, a zysk z inwestycji nie jest pewny. Należy przypomnieć, że zgodnie z dyspozycją art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy. Osiągnięcie zysku z prawa własności przez nabywcę nie wpisuje się w żadną z przesłanek ustawowych, pozwalających na stwierdzenie nieważności uchwał objętych pozwem. Nie jest bowiem niezgodne z prawem, nie narusza interesów innych właścicieli, ani prawidłowego gospodarowania częściami wspólnymi. Trudno też uznać je za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Dla rozstrzygnięcia sprawy nie ma także znaczenia czytelność podpisów pod uchwałą. Zarzut ich sfalszowania nie został przez powoda w żaden sposób wykazany, ani też powód jednoznacznie nie wskazał, które z nich kwestionuje i czy bez tych podpisów uchwała byłaby w ogóle podjęta. Wskazać zaś należy, że brak większości głosów członków wspólnoty za podjęciem danej uchwały nie powoduje jej nieważności lecz skutkuje nieistnieniem samej uchwały. Nie jest zaś możliwa ocena ważności pod kątem prawa uchwały, która w ogóle nie została podjęta. Roszczenie o ustalenie nieistnienia uchwały nie zostało jednak w niniejszej sprawie wniesione. Stąd też brak było potrzeby odnoszenia się do tej kwestii przez Sąd Okręgowy.

Za irracjonalny należy uznać argument powoda, iż o nieważności uchwał miałyby decydować mieszany tryb zbierania głosów tj. na zebraniu i w drodze indywidualnego zbierania głosów, skoro ustawodawca wprost w art. 23 ust. 1 u.w.l. taki tryb głosowania uznał za zgodny z prawem. Skoro aksjologicznie przyjmuje się racjonalność legislacyjną ustawodawcy, brak jest podstaw do stwierdzenia że ustawowy tryb głosowania może naruszyć interes właściciela bądź prawidłowy zarząd nieruchomością wspólną, a także by miał on rzeczywisty wpływ na treść uchwały bądź na decyzję każdego członka wspólnoty co do akceptacji uchwały bądź głosowania przeciw. Marginalnie w tym miejscu wskazać należy, że istnienie prawdopodobieństwa zafalszowania wyniku głosowania nie jest wystarczające do zdyskredytowania uchwały. Osiągnięcie tego celu wymaga wykazania, że istotnie do fałszerstwa doszło, a tej okoliczności powód nie wykazał. Uszło zaś uwadze apelującego, że w przypadku uchybień formalnych możliwe jest wyeliminowanie uchwały z obrotu tylko wówczas, gdy takie uchybienie mogło mieć wpływ na jej treść bądź podjęcie. Analogiczna argumentacja ma zastosowanie do zarzutu wskazania przez Wspólnotę, że uchwały zostały podjęte na zebraniu. Dodatkowo z treści zawiadomienia z dnia 23 maja 2011 r. i 11 grudnia 2012 r. dołączonego przez powoda do pozwu wynika, że Wspólnota informowała o fakcie głosowania nad uchwałami na zebraniu jak i w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Najistotniejsze zaś w niniejszej sprawie jest stwierdzenie, że pozew został złożony po upływie 6-cio tygodniowego terminu do zaskarżenia uchwał. 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). Jak dodatkowo wyjaśnił Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 21 kwietnia 2010 r., I ACa 274/10, LEX nr 628190, „ustawodawca przyjął koncepcję tzw. nieważności względnej uchwał wspólnoty mieszkaniowej, z wyłączeniem, co do zasady, możliwości ustalenia ich nieważności, w przypadku sprzeczności z prawem, na podstawie ogólnych norm art. 58 k.c. Dotyczy to w szczególności ewentualnej niezgodności uchwały z typowymi przepisami u.w.l. oraz kodeksu cywilnego, regulującymi funkcjonowanie wspólnoty, w tym tryb podejmowania przez nią czynności”. Zatem: „Jedyną drogą wzruszenia uchwały wspólnoty właścicieli lokali jest jej zaskarżenie w trybie art. 25 u.w.l. Skorzystanie (lub nie) przez właściciela lokalu z tej drogi wyczerpuje jego interes prawny w podważaniu uchwały na drodze sądowej. Jeżeli zatem właściciel lokalu nie zaskarży uchwały w terminie, nie otwiera się dla niego, co do zasady, dodatkowa możliwość stwierdzenia jej nieważności na podstawie art. 189 k.p.c.”.

Przenosząc powyższe na kanwę niniejszej sprawy należy stwierdzić, że słusznie Sąd Okręgowy uznał, że powód nie dochował terminu z art. 25 ust. 1a u.w.l. i to licząc go w sposób najkorzystniejszy dla powoda tj. od dnia sporządzenia pozwu, w którym powód szczegółowo opisuje uchwały i do którego dołącza kopie zawiadomień, a więc sam potwierdza że w tym momencie nimi już dysponował. Co do zasady nie otworzyła mu się więc droga do zaskarżenia uchwał w trybie art. 189 k.p.c., natomiast wyjątkowości potrzeby ochrony przed ich skutkami w żaden sposób nie zaprezentował.

Sąd Apelacyjny nie jest w stanie ustosunkować się do zarzutu naruszenia art. 7 u.s.p., gdyż przepis ten nie zawiera paragrafu drugiego, a jego treść odnosi się do nadzoru orzeczniczego Sądu Najwyższego.

Wobec powyższego na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono jak w punkcie pierwszym sentencji. O kosztach procesu rozstrzygnięto zaś na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy.

E. Buczkowska-Żuk D. Jezierska D. Ryszał