

Sygnatura akt XVIII C 310/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 27 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Agnieszka Śliwa

Protokolant:p.o. stażysty Edyta Budzińska

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2017 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni (...) w C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w C.

o ustalenie, ewentualnie o uchylenie uchwały

1. Oddała powództwo główne i ewentualne.

2. Kosztami procesu obciąża powoda i z tego tytułu:

a) zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 737 zł (siedemset trzydzieści siedem złotych),

b) nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 252,80 zł (dwieście pięćdziesiąt dwa złote osiemdziesiąt groszy) nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Agnieszka Śliwa

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym dnia 28 lutego 2017 r. powódka Spółdzielnia (...) w C. wniosła o ustalenie, że uchwała właścicieli lokali przy ul. (...) w C. nr (...) z dnia 22 października 2004 r. w sprawie zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną nie istnieje, a nadto zgłosiła żądanie ewentualne o uchylenie tej uchwały. Powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych.

Uzasadniając roszczenie powódka podała, że jest właścicielem 5 lokali mieszkalnych, a lokale nabyła w latach 2005-2007 i w 2013 r., a więc po dacie podjęcia przez pozwaną zaskarżonej uchwały. Tym samym nie miała możliwości zaskarżenia uchwały w normlanym trybie, a kształtuje ona zobowiązania finansowe powódki, co wskazuje na interes prawny powódki. Zdaniem powódki, zawiadomienie o zebraniu z dnia 22 października 2004 r. zostało podpisane przez dwóch rzekomych członków zarządu, działających „za zarząd”, gdy tymczasem w 2004 r. zarząd nieruchomością, zgodnie z wpisem do księgi wieczystej, wykonywali wszyscy właściciele lokali łącznie. Jednocześnie zdaniem powódki brak daty na zawiadomieniu budzi wątpliwości, czy wszyscy uprawnieni do głosowania właściciele lokali zostali właściwie poinformowani o zebraniu. Nadto z uchwały wynika, że została podjęta przez 16 osób, przy braku głosów przeciwnych lub wstrzymujących się. Tymczasem uchwały zapadają większością głosów liczoną wg wielkości udziałów i z uchwały nie wynika, aby określone ustawą warunki głosowania wg zasady jeden właściciel - jeden głos zostały spełnione. Na wypadek nieuwzględnienia żądania ustalenia nieistnienia uchwały, powódka wniosła o jej uchylenie, gdyż narusza prawo, zasady zarządzania oraz interes powoda.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o odrzucenie pozwu, ewentualnie o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana zarzuciła brak legitymacji procesowej po stronie powodowej, kwestionując prawo własności powódki. W tym zakresie pozwana wskazała, że powódka miała nabyć lokale stanowiące mienie Skarbu Państwa a będące w gestii Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa. Zgodnie z ustawą o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Agencja mogła przenieść własność lokali odpłatnie lub pod tytułem darmym gminom i spółdzielniom mieszkaniowym. Pozwana zarzuciła, że powódka nie jest, wbrew nazwie, spółdzielnią mieszkaniową, gdyż nigdy nie wybudowała żadnego lokalu w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swoich członków. W związku z tym nabycie przez nią lokali jest nieważne z mocy prawa. Dalej pozwana zarzuciła, że powódka nie wykazała interesu prawnego, a jedynie interes faktyczny. Dodała, że oświadczenie woli w imieniu wieloosobowego zarządu składają przynajmniej dwaj jego członkowie zgodnie z art. 21 ust. 2 u.w.l., co też miało miejsce w przypadku kwestionowanego zawiadomienia. Zebranie zostało prawidłowo zwołane, a nadto powódka nie wykazała, jaki wpływ na treść uchwały miał sposób zwołania zebrania. Bezspornym jest, że na zabranii w dniu 22 października 2004 r. uczestniczyła większość właścicieli lokali, tj. na 22 właścicieli, uczestniczyło w nim 17, w tym przedstawiciel Agencji Nieruchomości Rolnych. Głosowano co prawda na zasadzie jeden właściciel - jeden głos, jednak uchwała w sprawie takiego głosowania zapadła większością wymaganą przez ustawę, wszyscy obecni opowiedzieli się za takim sposobem głosowania. Pozwana zaznaczyła, że powódka nie powołała żadnych argumentów przemawiających za uchyleniem uchwały, a nadto zaskarżyła ją po terminie z art. 25 ust. 1a u.w.l. Powódka nabyła lokale po podjęciu uchwały, a zatem nabyła je w takim stanie, w jakim własność przysługiwała zbywcy. Skoro zbywający Skarb Państwa nie kwestionował uchwały, to wiąże ona także nabywcę. Pozwana podniosła też, że uchwała ustala jedynie zaliczki, a akceptacja kosztów następuje dopiero w trakcie zatwierdzania ich rozliczenia.

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka jest wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...) od dnia 8 maja 2003 r. jako Spółdzielnia, pod nazwą Spółdzielnia (...) w C., do której przedmiotu działalności należy m.in. zarząd nieruchomościami

stanowiącymi jej mienie, zarząd nieruchomościami stanowiącymi własność lub inne prawa rzeczowe jej członków.

Bezsporne, nadto dowód: odpis z KRS k. 25-27

W dniu 7 lipca 2005 r. powódka na podstawie umowy przekazania nieruchomości - lokalu mieszkalnego przy ul. (...) nr 5 w C. i lokalu mieszkalnego przy ul. (...) nr 6 w C. nabyła ich własność. W dniu 10 grudnia 2007 r. powódka na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego przeniesienia nabyła własność lokalu mieszkalnego przy ul. (...) nr 3 w C. i lokalu mieszkalnego przy ul. (...) nr 1 w C.. Lokale nabyła od Skarbu Państwa - Agencji Nieruchomości Rolnych.

Bezsporne, nadto dowód: odpisy i wydruki z eKW - k. 12-22, elektroniczne KW nr (...),

(...), (...), (...), (...)

Do dnia 10 sierpnia 2016 r. zarząd nieruchomością wspólną Wspólnoty Mieszkaniowej w C. przy ul. (...) sprawowali zgodnie z wpisem do księgi wieczystej wszyscy właściciele lokali łącznie.

Bezsporne, nadto dowód: uchwała nr 1/2016 k. 23-24

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej A. O. i B. C. podpisały „za zarząd” zawiadomienie o zwołaniu zebrania właścicieli na dzień 22 października 2004 r. o godzinie 17 w Biurze Sołeckim na Osiedlu 40-lecia nr 3. W

zawiadomieniu wskazano porządek obrad, m.in. podjęcie uchwały w sprawie wielkości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną (opłata eksploatacyjna, fundusz remontowy, wynagrodzenie administratora). Na złożonym do akt egzemplarzu zawiadomienia znajduje się adnotacja „Wpłynęło, dnia 14.10.2004 r.”.

Bezsporne, nadto dowód: zawiadomienie jw. z kopią koperty k. 6-8

W dniu 22 października 2004 r., zgodnie z ww. zawiadomieniem, odbyło się zebranie Wspólnoty Mieszkaniowej. Wspólnotę tworzyli wówczas właściciele 22 lokali mieszkalnych. Na zebraniu było obecnych właściciele 17 z 22 lokali (w tym przedstawiciel Skarbu Państwa - Agencji Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa), którzy posiadali większość, tj. ponad połowę udziałów w nieruchomości wspólnej. Wszyscy obecni na zebraniu członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej podjęli na nim jednogłośnie uchwałę nr 10/2004 r. w sprawie trybu głosowania jeden właściciel - jeden głos.

Dowód: protokół z zebrania wraz z listą obecności k. 52-55

Na ww. zebraniu w dniu 22 października 2004 r. została też podjęta uchwała nr 14/2004 w sprawie zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną. Uchwała została podjęta uzyskując 16 głosów za, bez głosów przeciwnych i wstrzymujących się.

Dowód: uchwała k. 9, protokół z zebrania wraz z listą obecności k. 52-55

Pismem z dnia 16 stycznia 2017 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wezwała powódkę do zapłaty za lata 2014-2016 zadłużenia w kwocie: za lokal (...) /3 - 3.935,16 zł (109,31 zł miesięcznie), za lokal (...) /6 - 2.23,20 zł (56,20 zł miesięcznie), za lokal (...) /5 - 2.844 zł (79 zł miesięcznie), za lokal (...) /1 - 3.596,76 zł (99,91 zł miesięcznie).

Bezsporne, nadto dowód: pismo jw. k. 11, protokół z zebrania wraz z listą obecności k. 52-55

***Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dowodów.***

Za wiarygodne i autentyczne Sąd uznał dokumenty zgromadzone w sprawie, albowiem ich treść nie była podważana przez strony, a Sąd nie znalazł podstaw, by kwestionować je z urzędu.

Nieprzydatne dla poczynienia ustaleń okazały się zeznania świadka B. C.. Świadek nie pamiętała faktów istotnych dla sprawy.

Podkreślić należy, że w ocenie Sądu, dla rozstrzygnięcia sprawy, wystarczającym było oparcie się na dowodach wyżej powołanych.

Strony cofnęły wnioski o dowód z zeznań świadka A. O..

Sąd oddalił wniosek powódki o zwieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania w sprawie XVIIIIC 352/17, w którym została zaskarżona ważność uchwał z dnia 9 września 2004 r. i z dnia 22 października 2004 r. dotyczących wyboru zarządu wspólnoty, gdyż orzeczenie jakie zapadnie w tej sprawie nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Na wstępie należy zauważyć, że brak było podstaw do odrzucenia pozwu, o co wносиła strona pozwana. Pozwana wnosząc o odrzucenie pozwu zarzuciła brak legitymacji procesowej czynnej po stronie powódki. Tymczasem brak legitymacji procesowej nie został wymieniony w art. 199 k.p.c. jako jedna z podstaw odrzucenia pozwu. Stanowi on nie podstawę odrzucenia pozwu, a oddalenia powództwa (zob. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9 grudnia 2014 r. III APA 9/14, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 r. II CSK 323/09, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2004 r. IV CK 587/03).

Sąd nie podziela nadto stanowiska pozwanej, że powódka nie ma legitymacji procesowej w niniejszej sprawie z uwagi na nieważność umów nabycia przez nią lokali. Powódka wykazała, że jest właścicielem lokali mieszkalnych przy ul. (...) w C., a tym samym członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Świadczy o tym złożony odpis z e-kw, jak i elektroniczne księgi wieczyste o numerach wskazanych w piśmie z dnia 8 maja 2017 r. Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Domniemanie to wiąże Sąd. Pozwana zatem twierdząc, że powódka nie jest właścicielem lokali, powinna była okoliczność tę uwodnić (art. 234 k.p.c.). Pozwana powołała się na art. 43 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. Pozwana nie wykazała jednak, aby do nabycia lokali przez powódkę doszło w trybie art. 43 tej ustawy, ani aby nie zostały spełnione przesłanki określone w tym przepisie. W szczególności pozwana nie wykazała, aby powódka, wbrew nazwie, nie była w dacie nabywania lokali spółdzielnią mieszkaniową w rozumieniu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Powództwo było jednak bezzasadne z innych przyczyn.

Powódka domagała się ustalenia nieistnienia zaskarżonej uchwały, a ewentualnie, w razie bezzasadności tego żądania - jej uchylenia. Podkreślić należy, że stwierdzenie, iż uchwała nie została skutecznie podjęta, powinno prowadzić do stwierdzenia jej nieistnienia, a nie do jej uchylenia. Art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (dalej jako u.w.l.) dotyczy możliwości uchylenia uchwał jedynie istniejących w obrocie prawnym. Uchwały nieistniejącej uchylić nie można, a właściwym środkiem prawnym jest powództwo o ustalenie jej nieistnienia stosownie do art. 189 k.p.c.

Zaznaczyć należy, że powództwo o stwierdzenie nieistnienia uchwały na podstawie art. 189 k.p.c. jest nieograniczone terminowo. Kwestia dochowania terminu do zaskarżenia uchwały ma natomiast znaczenia dla roszczenia zgłoszonego przez powódkę jako ewentualne, tj. o uchylenie uchwały, które Sąd rozpoznaje w razie stwierdzenia bezzasadności żądania głównego (w niniejszej sprawie o ustalenie nieistnienia uchwały).

Dla oceny, czy powódka może szukać sądowej ochrony swych interesów w oparciu o art. 189 k.p.c., żądając ustalenia nieistnienia uchwały, istotne znaczenie ma wykładnia pojęcia istnienia interesu prawnego w dokonaniu przez sąd żądanego ustalenia. Należy zatem stwierdzić, że warunkiem sine qua non dopuszczalności powództwa o ustalenie jest posiadanie przez powoda interesu prawnego. W orzecznictwie wskazuje się, że interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. należy pojmować szeroko, jako potrzebę prawną wynikającą z sytuacji prawnej, w jakiej znajduje się powód. Interes taki może wynikać z bezpośredniego zagrożenia prawa powoda lub zmierzać do zapobieżenia temu zagrożeniu. Istotne jest także, że występowanie interesu prawnego należy oceniać przez pryzmat obiektywnych przesłanek, nie zaś subiektywnych odczuć powoda (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2012 r. o sygn. II CSK 143/12, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 1983 r. o sygn. IPRN189/83). W doktrynie i orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że interes prawny w rozumieniu przytoczonego przepisu nie może być utożsamiany z interesem faktycznym. Nie posiada interesu prawnego w powództwie ustalającym, opartym na przepisie art. 189 k.p.c. ten, kto może dochodzić ochrony swych praw w inny sposób. Tym samym, tylko jeśli powództwo o ustalenie prawa jest jedynym możliwym

środkiem jego ochrony, powód ma interes w żądaniu ustalenia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia z 9 lutego 2012 r., III CSK181 /II).

Powódka domagając się ustalenia nieistnienia uchwały nr 14/2004 nie wykazała, jakie znaczenie wyrok ustalający nieistnienie tej uchwały wywarłby na sytuację prawną powódki, co przesądza o braku interesu prawnego w tym zakresie. Powódka może dochodzić ochrony swych praw w tym zakresie w inny sposób, np. podnosząc stosowny zarzut w ewentualnie wytoczonej jej przez Wspólnotę Mieszkaniową sprawie o zapłatę, co przesądza o braku interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia uchwały (zob. podobnie wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 23 kwietnia 2015 r. IACa 1600/14).

Nadto brak jest podstaw do uznania, aby uchwała nr 14/2004 nie istniała. Powódka okoliczności tej nie wykazała.

Jako podstawę nieistnienia uchwały powódka powołała okoliczność, że została ona przyjęta większością głosów liczoną nie wg wielkości udziałów, a na zasadzie jeden właściciel - jeden głos.

Rację ma powódka, że stwierdzenie niepodjęcia uchwały wspólnoty mieszkaniowej w sytuacji, gdy uchwały nie uzyskały wymaganej w przepisie art. 23 ust. 2 u.w.l. większości głosów przesądza o zasadności zgłoszonego żądania o ustalenie ich nieistnienia (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 17 Hpca 2014 r. I ACa 60/14). Zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l. uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos.

W przypadku uchwały stanowiącej przedmiot sporu w niniejszej sprawie - co jest bezsporne - głosy liczone nie według wielkości udziałów, a zgodnie z zasadą, że na każdego właściciela przypada jeden głos. Jak wynika przy tym z protokołu zebrania z dnia 22 października 2004 r. przed głosowaniem nad zaskarżoną uchwałą nr 14/2004, podjęto uchwałę o sposobie głosowania na tym zebraniu w sprawie uchwał stanowiących jego przedmiot zgodnie z porządkiem zebrania, która zmieniła zasadę głosowania na model „jeden właściciel - jeden głos”. Uchwała w tej sprawie (sposobu głosowania), jak wynika z treści protokołu i listy obecności z zebrania z dnia 22 października 2004 r., została podjęta jednomyślnie przez obecnych na zebraniu członków Wspólnoty, którzy posiadali większość udziałów w nieruchomości wspólnej, a zatem została podjęta przez właścicieli posiadających większość Uczoną wg wielkości udziałów. Powódka prawdziwości tego zapisu protokołu zebrania ani Hsty obecności i wynikającej z niej Uczby lokaU w dacie zebrania, nigdy nie zakwestionowała. Nie powołała też żadnych dowodów w celu wykazania okoHczności przeciwnej, a to na niej zgodnie z art. 6 k.c. spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu. Przy tym ustawa w żaden sposób nie określa, w jakiej formie uchwały wspólnoty powinny być podejmowane (dokumentowane). Przyjąć należy, jako zasadę, konieczność sporządzania pisemnego protokołu z zebrań, w którym zawrzeć należy wzmiankę o tym, jakie (o jakiej treści) uchwały na danym zebraniu zostały podjęte (zob. Komentarz do ustawy o własności lokaU, A. DoHwa, 2015 r.).

W związku z tym stwierdzić trzeba, że głosowanie na zasadzie jeden właściciel - jeden głos odbyło się zgodnie z art. 23 ust. 2 u.w.l., a uchwała nr 14/2004 została podjęta większością głosów (16 głosów za przy Uczbie właścicieU wynoszącej 22).

Z kolei podnoszone przez powódkę zarzuty co do prawidłowości zwołania zebrania nie wpływają na ocenę, czy podjęta na nim uchwała jest istniejąca czy też nie. Nawet bowiem uchwała podjęta na nieprawidłowo zwołanym zebraniu, jeśU została podjęta zgodnie z art. 23 u.w.l. jest uchwałą istniejącą i może być zaskarżona w trybie art. 25 u.w.l., tj. poprzez domaganie się jej uchylenia. Niezależnie od powyższego, zarzuty powódki w tym zakresie były bezzasadne - o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia (przy omawianiu żądania ewentualnego).

Odnośnie powództwa ewentualnego wskazać trzeba, że zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. 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 (ust. 1); powództwo 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 (ust. 1a). Zaznaczyć należy, że przepis art. 25 u.w.l. poprzez zakreślenie terminu do zaskarżenia uchwały, stwarza

jednocześnie prekluzję do powoływania podstaw zaskarżenia, a zatem po upływie wskazanego w nim terminu, wykluczone jest powoływanie dalszych podstaw uzasadniających uchylenie uchwały stosownie do art. 25 ust. 1 ustawy.

W pierwszej kolejności należało zatem rozważyć, czy powódka zachowała powyższy termin. Zaskarżona uchwała została podjęta na zebraniu, które odbyło się dnia 22 października 2004 r. Sześciotygodniowy termin upłynął zatem na długo przed wniesieniem pozwu i już z tej przyczyny powództwo ewentualne podlegało oddaleniu. Co prawda Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 listopada 2016 r. (IV CSK 107/16) orzekł, że Sąd może w wyjątkowych wypadkach na podstawie art. 5 k.c. nie uwzględnić upływu terminu 6 tygodni przewidzianego w art. 25 ust. 1a ustawy z dnia

24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Jednak taka wyjątkowa sytuacja nie zachodzi w niniejszej sprawie, zważywszy zwłaszcza na okoliczność, że uchwała została podjęta prawie trzynastu lat temu, powódka jest członkiem wspólnoty już od 2005 r. i od tego czasu zobowiązana była ponosić zaliczki w wysokości określonych w zaskarżonej uchwale dotąd ich nie kwestionując, a dodatkowo powódka nie wykazała żadnych okoliczności, które mogłyby świadczyć o możliwości zastosowania art. 5 k.c.

Nadto z przepisu art. 25 u.w.l. wynika, że w ww. terminie jedynie właściciel może zaskarżyć uchwałę. Powódka, co było w sprawie bezsporne, nie była natomiast w dacie podjęcia uchwały i przed upływem terminu do jej zaskarżenia właścicielem lokalu. Żaden przepis ustawy o własności lokalu nie daje nabywcy lokalu, prawa do zaskarżenia uchwał podjętych i co do których termin na ich zaskarżenie biegł w czasie, gdy właścicielem lokalu nie był. Prawo do zaskarżenia uchwały w trybie przepisu art. 25 ust. 1 u.w.l. jest bez wątpienia powiązane z własnością lub też współwłasnością lokalu (zob. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 grudnia 2016 r. VI ACa 1002/15). Nabywając lokale powódka zdecydowała się wstąpić w sytuację dotychczasowego właściciela, w tym w zakresie konieczności stosowania się do podjętych uchwał, które nie zostały uchylone.

Niezależnie od tego powódka nie wykazała żadnej z przesłanek, stanowiących zgodnie z art. 25 u.w.l. podstawę zaskarżenia uchwały. Sam fakt ewentualnego błędnego zwołania zebrania członków Wspólnoty Mieszkaniowej - jak zarzuca powódka przez osoby do tego nieuprawnione - nie prowadzi automatycznie do uchylenia uchwały. Przy zwoływaniu zebrań członków wspólnoty nie jest bowiem istotne to, kto i w jaki sposób je zwołał, ale to, czy członkowie wspólnoty mieli możliwość o terminie zebrania poznać wiedzę i być na nim obecni (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 stycznia 2016 r. I ACa 834/15). Tymczasem zebranie w dniu 22 października 2004 roku zostało prawidłowo zwołane. Zgodnie z obowiązującymi wówczas zasadami zarządu wpisanymi do księgi wieczystej (które zostały zmienione w dniu 10 sierpnia 2016 r.), zarząd był sprawowany przez wszystkich właścicieli łącznie. Tymczasem zgodnie z art. 21 ust. 2 u.w.l., gdy zarząd jest kilkusobowy, oświadczenia woli za wspólnotę mieszkaniową składają przynajmniej dwaj jego członkowie. Przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący i nie może być zmieniony wolą właścicieli lokali (zob. Własność lokal. Komentarz, prof. dr hab. R. S., A. T., 2015). Tymczasem zawiadomienie o zebraniu właścicieli lokali, którzy tworzą Wspólnotę Mieszkaniową zostało podpisane przez dwóch właścicieli lokali czyli dwóch członków wielosobowego zarządu wspólnoty A. O. i B. C.. Istotne jest jednak to, że niezależnie od tego, kto zebranie zwoływał, to poza sporem pozostaje, że na zebraniu tym byli obecni właściciele reprezentujący większość udziałów we wspólnocie, co wynika z listy obecności i z protokołu zebrania. Prawdziwości tych dokumentów powódka nigdy nie zakwestionowała. Powódka nie wykazała też czy, a jeśli tak kto z właścicieli nie został zawiadomiony o zebraniu i nie brał w nim udziału z uwagi na brak wiedzy o terminie, ani w jaki sposób sytuacja ta miałaby wpłynąć na treść uchwały. Wskazać należy, że w orzecznictwie i doktrynie jednolicie przyjmuje się, że zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość postępowania (w tym także wadliwość w zwołaniu zebrania) miała lub mogła mieć wpływ na treść uchwały (zob. też wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 stycznia 2016 r. I ACa 834/15). Nawet niezawiadomienie członka wspólnoty mieszkaniowej o terminie zebrania właścicieli może stanowić podstawę uchylenia przez sąd uchwały wspólnoty tylko, jeżeli zostanie wykazane, że uchybienie to mogło mieć wpływ na jej treść (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2002 r. IV CKN 1351/00). Taka sytuacja nie ma miejsca w niniejszej sprawie. Jak nadto wynika ze wcześniejszych rozważań, uchwała podjęta była na zebraniu przy wymaganym quorum i większością wynikającą z art. 23 ust. 2 u.w.l.

Powódka nie wykazała nadto, w jaki inny sposób i z jakich przyczyn uchwała miałyby naruszać jej interesy, być sprzeczna z prawem lub z umowami właścicieli lokali albo naruszać zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Twierdzenia powódki w tym zakresie są gołosłowne. Tymczasem nie istnieje żadna podstawa prawna pozwalająca na uznanie, że w postępowaniu wytoczonym w trybie art. 25 u.w.l. dochodzi do domniemania prawnego naruszenia w uchwale zasad prawidłowego gospodarowania i interesu współwłaściciela skutkującej przejściem ciennego dowodu okoliczności przeciwnej na wspólnotę. Powódka zatem powinna - zgodnie z art. 6 k.c. - przedstawić jednoznaczne dowody podstawy uchylenia uchwały. Samo zaprzeczenie twierdzeniom pozwu nie powoduje

przerzucenia ciężaru dowodu w tym względzie na pozwaną Wspólnotę (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie w dniu 15 listopada 2013 r. I ACa 814/13).

Mając na uwadze całokształt przedstawionych rozważań, Sąd oddalił zarówno powództwo główne (o ustalenie), jak i powództwo ewentualne (o uchylenie uchwały).

W związku z tym, że powódka przegrała proces, powinna na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 99 k.p.c. ponieść jego koszty. Na koszty poniesione przez pozwaną złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej liczone od pozwu głównego i od pozwu ewentualnego, tj. 2 x po 360 zł ustalone na podstawie §8 pkt 1 w zw. z §20 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, tj. łącznie 737 zł. Nadto powstały nieuiszczone koszty Skarbu Państwa w postaci kosztów stawienia świadka w wysokości 52,80 zł oraz opłaty sądowej od żądania ewentualnego o uchylenie uchwały w kwocie 200 zł. W związku z tym na podstawie art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 k.p.c. i art. 130<sup>3</sup>§2 k.p.c. Sąd nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 252,80 zł.

***SSO Agnieszka Śliwa***