

Sygn. akt XXVII Ca 2410/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lipca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Małgorzata Szymkiewicz-Trelka
Sędziowie:	SO Iwona Grzegorzewska SR del. Tomasz Niewiadomski (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Gromek

po rozpoznaniu w dniu 24 lipca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty (...) w W.**

przeciwko **(...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie

z dnia 1 czerwca 2017 r., sygn. akt II C 587/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala oraz zasądza od powoda Wspólnoty (...) z siedzibą w W. na rzecz pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 4.817 (cztery tysiące osiemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od powoda Wspólnoty (...) z siedzibą w W. na rzecz pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 2.389 (dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt dziewięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Sygn. akt XXVII Ca 2410/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 9 lutego 2016 roku Wspólnota (...) w W. wniosła o zasądzenie od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (KRS: (...)) kwoty 11.765,95 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w następujący sposób: od kwoty 973,53 złotych od dnia 12 lutego 2013 do dnia zapłaty, od kwoty 1.554,78 złotych od dnia 12 marca 2013 roku do dnia zapłaty, od kwoty 1.699,12 złotych od dnia 11 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty, od kwoty 1.661,19 złotych od dnia 11 maja 2013 roku do dnia zapłaty, od kwoty 262,44 złotych od dnia 11 czerwca

2013 roku do dnia zapłaty, od kwoty 1.602,80 złotych od dnia 11 lipca 2013 roku do dnia zapłaty, od kwoty 1.602,80 złotych od dnia 11 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty, od kwoty 1.602,80 złotych od dnia 11 września 2013 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 806,49 złotych od dnia 11 października 2013 roku do dnia zapłaty. Przedmiotem żądania pozwu było także zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że pozwana spółka jako deweloper była do dnia 25 listopada 2013 roku właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej w W. przy ul. (...), w którym znajdowały się m.in. dwa niewyodrębnione lokale mieszkalne nr (...). Pozwana pomimo otrzymania zawiadomień o wysokości i terminach płatności za lokale mieszkalne, nie zapłaciła w całości zaliczek na pokrycie wydatków i ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz zaliczek na opłaty związane z utrzymaniem lokali nr (...) (pозew, k. 4-8).

Postanowieniem z dnia 12 lutego 2016 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, VI Wydział Cywilny, przekazał niniejszą sprawę do rozpoznania do Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy na podstawie art. 505³³ § 1 kpc (postanowienie k. 9). Sprawa została następnie w tym Sądzie zarejestrowana pod sygn. II C 587/16.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazano, że wszelkie zobowiązania względem powoda zostały już uregulowane. Ponadto uchwała, z której powód wywodzi swoje roszczenia, w istocie nie została w ogóle podjęta, ponieważ nie została uzyskana większość głosów za jej przyjęciem, zatem wiarygodności wywodzone na jej podstawie nigdy nie powstały. Podniesiono także, że powód dochodzi świadczeń za 2013 roku, który został już rozliczony (odpowiedź na pozew k. 83-85).

Na rozprawie w dniu 22 maja 2017 roku pełnomocnik pozwanego zakwestionował skuteczność uchwały nr (...) wskazując, iż lista do głosowania nie wykazuje, by została uzyskana skuteczna większość konieczna do przyjęcia uchwały. Ponadto strona pozwana zakwestionowała samo istnienie uchwały o nr (...) wskazując, iż pod dwoma pozycjami na liście do głosowania, tj. 13 i 15, widnieje ten sam podpis, choć dane osób są różne. Ponadto zakwestionowała podpis osoby na wskazanej liście pod nr (...), która rzekomo miała być upoważniona do złożenia głosu w imieniu pozwanego (protokół rozprawy k. 110-111).

Wyrokiem z dnia 1 czerwca 2017 roku Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w pkt I zasądził od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powoda Wspólnoty (...) w W. kwotę 11.765,95 złotych wraz z odsetkami w wysokości ustawowej: od kwoty 973,53 złotych od dnia 12 lutego 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty; od kwoty 1.554,78 złotych od dnia 12 marca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty; od kwoty 1.699,12 złotych od dnia 11 kwietnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty; od kwoty 1.661,19 złotych od dnia 11 maja 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty; od kwoty 262,44 złotych od dnia 11 czerwca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty; od kwoty 1.602,80 złotych od dnia 11 lipca 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty; od kwoty 1.602,80 złotych od dnia 11 sierpnia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty; od kwoty 1.602,80 złotych od dnia 11 września 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty; od kwoty 806,49 złotych od dnia 11 października 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty. W punkcie II Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powoda Wspólnoty (...) w W. kwotę 5.406 złotych tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 4.800 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego (wyrok k. 115-116). Podstawą tego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Sąd I instancji ustalił, iż w dniu 26 marca 2013 roku Wspólnota (...) w W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego, zatwierdzenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz funduszu remontowego. Plan zakładał koszty utrzymania nieruchomości wspólnej w wysokości 3,06 m⁽²⁾ powierzchni lokalu oraz opłatę ryczałtową w wysokości 49 złotych od jednego miejsca parkingowego w lokalu garażowym. Za uchwałą głosowało 40,05% udziałów, zaś wstrzymało się od głosów 1,9% udziałów.

Kolejnymi pismami Wspólnota (...) w W. informowała (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. o wysokości zaliczek na lokale (...) za okres marzec – styczeń 2013 roku, za okres od lipca 2013 roku, za okres styczeń – luty 2013 roku, za okres od kwietnia 2013 roku, za okres od października 2013 roku, za okres od maja 2013 roku oraz za okres od czerwca 2013 roku.

W dniu 1 października 2013 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wyodrębniła i sprzedała lokal nr (...), zaś w dniu 25 listopada 2013 roku wyodrębniła i sprzedała lokal nr (...).

Pismem z dnia 10 września 2013 roku Wspólnota (...) w W. wezwała (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. do zapłaty kwoty 28.054,36 złotych w terminie 14 dni tytułem zadłużenia lokali nr (...) na dzień 6 września 2013 roku. Pismem z dnia 20 listopada 2013 roku Wspólnota (...) w W. wezwała (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. do zapłaty kwoty 8.780,01 złotych w terminie 14 dni tytułem zadłużenia lokalu nr (...) na dzień 19 listopada 2013 roku.

W dniu 19 maja 2014 roku Wspólnota (...) w W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia planu finansowego zarządu nieruchomością wspólną na 2014 rok oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek na fundusz remontowy w 2014 roku. Za uchwałą głosowało 54,6% udziałów. W dniu 29 maja 2015 roku Wspólnota (...) w W. podjęła uchwałę nr (...) w sprawie przyjęcia planu finansowego zarządu nieruchomością wspólną na 2015 rok oraz zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i zatwierdzenia wysokości miesięcznych zaliczek na fundusz remontowy w 2015 roku. Za uchwałą głosowało 51,00% udziałów.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, że powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie w całości. W pierwszej kolejności wskazał, że powództwo zostało skonstruowane na podstawie przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. 2000 roku, Nr 80 poz. 903 ze zm.). Zgodnie z dyspozycją art. 13 ust. 1 w/w ustawy właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu, a ponadto jest zobowiązany uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej. Natomiast stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 1. powołanej wyżej ustawy, na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

W oparciu o materiał dowodowy zgromadzony w aktach sprawy Sąd Rejonowy ustalił, iż pozwana spółka jak członek powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej była zobowiązana do uczestniczenia w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, których wysokość określona została stosownymi uchwałami, a także zawiadomieniami o zmianach teje wysokości załączonymi do pozwu.

Odnosząc się do kwestii ważności uchwał ustalających wysokości zaliczek i innych opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości, Sąd I instancji wskazał, iż istotnie strona powodowa w odpowiedzi na ten zarzut nie wykazała w sposób jednoznaczny kwestii tego, kto i w jakiej wartości procentowej, jeśli chodzi o udziały, oddał głos „za” uchwałą. Sąd a quo zauważył także, iż strona powodowa dopuściła się pewnej nieścisłości wskazując, że za przyjęciem uchwały zostały oddane głosy „za” i nie oddano głosów „wstrzymujących się”, choć wprost z przedstawionej dokumentacji wynika, że „wstrzymały się od głosów” przynajmniej dwie osoby, który udział wynosił 1,9%. W związku z tym, jeśli chodzi o sumę tych głosów, to zachodziła pewna nieścisłość.

Sąd I instancji wskazał, iż ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali przewiduje właściwy tryb zaskarżenia uchwały. Zgodnie z art. 25 tej ustawy 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. Stosownie do ust. 1a w/w artykułu, powództwo o którym mowa powyżej, może być wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli lokali albo od dnia powiadomienia wytaczającego powództwo o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów. Określony termin sześciotygodniowy jest terminem zawitym, po jego upływie prawo do zaskarżenia uchwały wygasa. Tym samym Sąd Rejonowy wskazał, iż jeśli chodzi o kwestię rozważania ważności uchwały, to z uwagi na upływ terminu zaskarżenia uchwały określonego w art. 25 ust. 1a ustawy o własności lokali, nie było możliwe powoływanie się na nieważność przedmiotowej uchwały w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji.

Odnosząc się natomiast do zarzutu pozwanego, zgodnie z którym uchwała, z której powód wywodzi swoje roszczenia w istocie nie została w ogóle podjęta, Sąd Rejonowy wskazał, iż wprawdzie w trybie przewidzianym przez art. 25 ustawy można podnosić zarzuty dotyczące nieistnienia uchwały, jednak orzecznictwo i doktryna w kwestii stwierdzenia nieistnienia uchwały wskazuje, że na uchwałę nieistniejącą można uznać uchwałę, co do której przy podejmowaniu jej należy stwierdzić, że nie odzwierciedla ona rzeczywistej woli organu korporacyjnego. Zdaniem Sądu Rejonowego, nawet gdyby przyjąć, że w kwestii głosowania strona powodowa nie wykazała należyście, jaka część głosów została oddana „za”, „przeciw” i „wstrzymała się”, nie ma podstaw by zakwestionować wolę organu, który uchwałę podjął.

Odnosząc się do kwestii wysokości dochodzonego roszczenia, Sąd Rejonowy wskazał, iż strona powodowa przedstawiła wyliczenie wysokości opłat oraz zawiadomienia, zgodnie z którymi następowały zmiany wysokości tych opłat, o czym pozwany był informowany. Pozwany nie zakwestionował skutecznie sposobu wyliczenia opłat przedstawionych przez stronę powodową, tym samym zostało w ocenie Sądu Rejonowego udowodnione również co do wysokości.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w całości i w punkcie I wyroku zasądził od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powoda Wspólnoty (...) w W. kwotę 11.765,95 złotych. O odsetkach orzekł na podstawie art. 481 § 1 kc. Z kolei podstawę orzeczenia o kosztach procesu stanowić miał art. 98 kpc, statuujący zasadę odpowiedzialności za wynik procesu (uzasadnienie k. 120 - 125).

Od powyższego wyroku apelację wniósł **pozwany**. Zaskarżając wyrok w całości, skarżący zarzucił:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.

1. naruszenie art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku poprzez jego wadliwe zastosowania i wywiedzenie z prawidłowych ustaleń faktycznych mylnych wniosków, co do podjęcia przez Wspólnotę (...) w W. uchwały nr (...) z dnia 26 marca 2013 roku, pomimo tego, że przepis ten przewiduje, iż uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, a jak wynika z prawidłowych ustaleń Sądu, wymagana większość nie została osiągnięta,

2. naruszenie art. 25 ustawy o własności lokali poprzez jego wadliwe zastosowanie polegające na stwierdzeniu braku możliwości kwestionowania podjęcia uchwały wspólnoty mieszkaniowej w niniejszym postępowaniu, w uwagi na brak zaskarżenia uchwały przez pozwanego w trybie przewidzianym w tym przepisie, podczas gdy w sprawie niniejszej uchwała w ogóle nie została podjęta, a zatem brak było substratu zaskarżenia, w związku z tym zastosowanie tego przepisu nie mogło stanowić przeszkody dla stwierdzenia, że uchwała nie została podjęta,

3. naruszenie art. 13 ust. 1 oraz 15 ust. 1 ustawy o własności lokali w zw. z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 2) i 3) ustawy o własności lokali poprzez ich wadliwe zastosowanie, pomimo że uchwała stanowiąca podstawę dochodzonego przez powoda roszczenia z tytułu udziału w kosztach nieruchomości wspólnej nie została w ogóle podjęta, a zatem brak było podstawy dla obciążenia pozwanego tym kosztem,

II. naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj.

1. naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenie zebranego materiału dowodowego i wywiedzenie z materiału dowodowego wniosków z niego nie wynikających, sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania poprzez ustalenie, że uchwała nr (...) z dnia 26.03.2013 roku Wspólnoty (...) w W. została podjęta, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, wynika że nie została osiągnięta większość wymagana dla podjęcia uchwały,

2. naruszenie art. 207 § 6 kpc poprzez dopuszczenie dowodów z dokumentów załączonych do pisma z dnia 17 maja 2017 roku pomimo że dowody te należało uznać za spóźnione i jako takie winny zostać pominięte.

Podnosząc te zarzuty pozwany wniósł o zmianę wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje, względnie wniósł o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji pozwany wskazał, iż powód dochodził w niniejszej sprawie zaliczek w formie bieżących opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej za okres od 1 lutego 2013 roku do października 2013 roku. Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokalu do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali. Zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 2) i 3) ustawy o własności lokali czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności: przyjęcie rocznego planu gospodarczego, ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu. Z zestawienia powyższych norm wynikać miało, że niezbędnym warunkiem obciążenia członka wspólnoty mieszkaniowej kosztami utrzymania nieruchomości jest podjęcie przez wspólnotę stosownej uchwały.

Pozwany dalej wskazał, iż powód wywodził dochodzoną pozewem wierzytelność na podstawie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 2 kwietnia 2013 roku w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego; zatwierdzenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz funduszu remontowego, przewidywaną wysokość kosztów zarządu nieruchomością wspólnotą oraz wysokości zaliczek pobieranych na pokrycie świadczeń.

Pozwany podniósł, iż Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny w sprawie wskazując w uzasadnieniu orzeczenia, że za przedmiotową uchwałą głosowało 40,5% udziałów, wstrzymało się od głosów 1,9% głosów oraz nie oddano głosów przeciw uchwale. Oprócz tego Sąd Rejonowy trafnie wskazał na podstawę powyższych ustaleń, którą stanowiły załączone do akt odpis uchwały oraz zawiadomienia o wynikach głosowania. W dokumentach tych, w/w wynik głosowania został wprost przytoczony. Ponadto Sąd a quo prawidłowo ustalił, że pomimo wskazania w zawiadomieniu o wynikach głosowania, iż za uchwałą nie oddano głosów wstrzymujących się, z załączonej dokumentacji wynika że dwie osoby, których łączny udział wynosił 1,9% wstrzymały się od głosu.

Pozwany wskazał jednak, iż pomimo dokonania przez Sąd Rejonowy prawidłowych ustaleń faktycznych, doszedł on do błędnych wniosków uznając, iż uchwała nr (...) została podjęta i może stanowić podstawę dochodzonego roszczenia. Pozwany argumentował, iż już same przytoczone w treści uzasadnienia wyniki głosowania wskazują w sposób nie budzący wątpliwości, że uchwała nie została podjęta, gdyż nie została uzyskana wymagana dla podjęcia uchwały większość. Zgodnie z art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, 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.

Mając na uwadze powyższe uwagi pozwany podniósł, iż z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Rejonowy wynika wprost, że uchwała nr (...) z której powód wywodzi swoje roszczenie, w istocie nie została w ogóle podjęta, albowiem nie została uzyskana większość głosów za jej przyjęciem. Co więcej - z treści tych ustaleń wynika, że w głosowaniu nad uchwałą w ogóle nie brała udziału większość właścicieli. W ocenie pozwanego do chwili zebrania wymaganej przez ustawą większości nie sposób mówić w ogóle o jakiegokolwiek uchwale. Tym samym w ocenie

pozwanego wierzytelności wywodzone na podstawie przedmiotowej uchwały nigdy nie powstały, co przesądza o bezzasadności powództwa.

Pozwany zakwestionował argumentację zgodnie z którą za uchwałę nieistniejącą można uznać uchwałę, co do której przy podejmowaniu jej należy stwierdzić, że nie odzwierciedla ona rzeczywistej woli organu korporacyjnego. Zdaniem pozwanego w niniejszej sprawie nie można mówić o jakimkolwiek złożeniu przez organ korporacyjny oświadczenia woli.

Apelujący wskazał, iż podjęcie uchwały jest czynnością konwencjonalną, która ma miejsce w przypadku dochowania określonej w ustawie procedury. W szczególności, uchwała wspólnoty mieszkaniowej, co do zasady zostaje podjęta w przypadku oddania większości głosów właścicieli lokali, liczonych według wielkości udziałów. Skoro takiej większości nie osiągnięto - co prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy - nie można mówić o podjęciu uchwały. Na poparcie swojego stanowiska pozwany przytoczył tezę wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 kwietnia 2017 roku, I ACa 258/16, zgodnie z którą „w myśl art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali skuteczne podjęcie uchwały we wspólnocie mieszkaniowej wymaga uzyskania więcej niż 50% głosów liczonych według wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, zatem niespełnienie tego wymogu powoduje, że uchwała w rzeczywistości nie istnieje”.

W dalszej kolejności pozwany wskazał, iż w postępowaniu przed Sądem I instancji nie kwestionował ważności przedmiotowej uchwały, ale konsekwentnie podnosił, iż uchwała ta nie została podjęta i nie istnieje w obrocie prawnym. Tym samym Sąd Rejonowy, w ocenie pozwanego, bezpodstawnie rozważył kwestię ważności uchwały konkludując, iż niemożliwe było powoływanie się na nieważność uchwały z uwagi na termin zawity zaskarżenia uchwał.

Pozwany wskazał, iż przepis art. 25 ustawy o własności lokali stanowi podstawę do zaskarżenia uchwały 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. Skoro zatem uchwała w ogóle nie została podjęta, brak jest substratu zaskarżenia. Wytoczenie powództwa w trybie powyższego artykułu byłoby zatem w okolicznościach niniejszej sprawy bezpodstawne. Nie można bowiem stwierdzić niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli uchwały, której po prostu nie ma w obrocie prawnym. Wobec powyższego zupełnie bezpodstawne jest zdaniem pozwanego, wskazywanie przez Sąd Rejonowy na brak wzruszenia uchwały w trybie przewidzianym w art. 25 ustawy o własności lokali.

W dalszej kolejności pozwany podniósł, iż wbrew twierdzeniom powoda, prawidłowy wynik głosowania w przypadku uchwały o nr (...) został napisany odręcznie, po skreśleniu pierwotnie mylnie zapisanej informacji. Pozwany wskazał, iż twierdzenie powoda, zgodnie z którym prawidłowy wynik głosowania został przekreślony jest stanowiskiem pozbawionym logiki.

Ponadto apelujący wskazał na dalsze nieprawidłowości zawarte w liście do głosowania, w szczególności zakwestionował podpis złożony w imieniu pozwanego w pozycji nr (...) listy do głosowania - osoba uprawniona do reprezentacji pozwanego zaprzeczyła, by głosowała za uchwałą, pozwany zaprzeczył, by udzielone było jakiegokolwiek pełnomocnictwo do głosowania, pełnomocnictwa takiego nie przedstawiła też strona powodowa. Nadto pozwany podniósł, iż w pozycjach nr (...) listy do głosowania złożono tożsame podpisy, pomimo, że dane osób, w imieniu których głosy miały być oddane są różne.

Pozwany wskazał także, że powód - pomimo ciężącego na nim ciężaru dowodu, nie złożył żadnych wniosków dowodowych, które zmierzałyby do wyjaśnienia powyższych wątpliwości. Strona pozwana argumentowała, iż zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do stwierdzenia, że uchwała o nr (...) została podjęta - co konsekwentnie podnosił od samego początku postępowania. Poza tym część dokumentacji została złożona do akt sprawy dopiero na rozprawie w dniu 17 maja 2017 roku, a więc ze znacznym opóźnieniem (apelacja k. 128 - 134).

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie. W jego ocenie zaskarżony wyrok jest w pełni prawidłowy i odpowiada prawu. Zakwestionowano fakt złożenia dokumentacji z opóźnieniem. Poza tym zwrócono uwagę, iż zgodnie

z art. 253 kpc to na pozwanym leżał ciężar udowodnienia, iż podpisy pod uchwałą nr (...) są wadliwe. Tymczasem na powyższą okoliczność nie zgłosił on żadnych dowodów (odpowiedź na apelację k. 142 – 143).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej jest zasadna i zasługuje na uwzględnienie. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy są co do zasady prawidłowe. Trafnie ustalono, iż za uchwałą (...) z dnia 26 marca 2013 roku w sprawie przyjęcia rocznego planu gospodarczego, zatwierdzenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej głosowało 40,05% głosów, zaś wstrzymało się 1,9% udziałów. Tym samym nie została uzyskana większość wymagana dla podjęcia uchwały.

Ponadto wskazać należy, iż Sąd Rejonowy dostrzegł, iż strona powodowa nie wykazała w sposób jednoznaczny, kto i w jakiej wartości procentowej, jeśli chodzi o posiadane udziały, oddał głos za uchwałą o nr (...). Zważył także, iż zachodziły nieścisłości w tym zakresie wynikające ze złożonej przez stronę powodową dokumentacji dotyczącej przedmiotowego głosowania. Mimo tych prawidłowych ustaleń faktycznych doszło do nieprawidłowej subsumpcji, czyli dopasowania stanu faktycznego sprawy do obowiązujących przepisów. Tym samym w ocenie Sądu Okręgowego trafny okazał się podniesiony w apelacji zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego.

Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 716 ze zm.) do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest **uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności** oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Zgodnie z ust. 3 pkt 2 i 3 w/w artykułu czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności przyjęcie rocznego planu gospodarczego oraz ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu.

Należy także wskazać, iż zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Zgodnie z ust. 2 w/w artykułu **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. Właściciele lokali mogą uczestniczyć w zebraniu osobiście, bądź za pośrednictwem innej osoby, w szczególności ustanowionego przez siebie pełnomocnika.

W ocenie Sądu Okręgowego rację ma skarżący wskazując, iż w niniejszym stanie faktycznym mamy do czynienia z tak daleko idącymi uchybieniami w procedurze przeprowadzonego głosowania nad uchwałą nr (...), że zasadne jest jej uznanie za nieistniejącą. Wobec powyższego w realiach niniejszej sprawy nie może mieć zastosowania unormowanie dotyczące wadliwości oświadczeń woli wyrażonych w formie uchwał, które w odniesieniu do uchwał wspólnoty mieszkaniowej reguluje art. 25 ust. 1 w/w ustawy.

Należy podzielić stanowisko, iż istota uchwały nieistniejącej polega na tym, że nie wywiera ona żadnych skutków prawnych, a więc w rozumieniu prawnym uznaje się, że ona nie istnieje i nie istniała nigdy (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2016 roku, sygn. akt V CSK 694/15, Legalis nr 1514858). Dlatego właśnie można się na jej nieistnienie powoływać w innym postępowaniu sądowym, bez konieczności uzyskiwania wyroku stwierdzającego tę okoliczność na podstawie art. 189 kpc. Utożsamianie jej zatem ze statusem prawnym uchwały sprzecznej z ustawą jest nieusprawiedliwione.

Pojęcie uchwał nieistniejących nie jest pojęciem ustawowym, lecz stanowi kategorię wyróżnianą zarówno w doktrynie, jak i w judykaturze. Przyjmuje się zgodnie, że pojęcie uchwał nieistniejących dotyczy szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono się przy podejmowaniu uchwał tak, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Panuje zgoda co do tego, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest **uchwała podjęta bez wymaganego statutu quorum lub bez wymaganej większości głosów** (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 roku, sygn. akt I CK 336/05, także orzeczenia Sądu Najwyższego z

dnia 9 października 1972 roku, II Cr 171/72, OSNC 1973, nr 7 - 8, poz. 135 z dnia 14 kwietnia 1992 roku, I CRN 38/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 45; z dnia 4 lutego 1999 r., II CKN 804/ 98, OSNC 1999, nr 10, poz. 171, czy z dnia 24 czerwca 1994 roku, III CZP 81/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 241). Wprawdzie orzeczenia powyższe wydawane były na tle uchwał organów spółdzielni lub organów spółek, ale niewątpliwie zachowują swój walor odpowiednio także na gruncie uchwał podejmowanych przez wspólnoty mieszkaniowe.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego, iż Wspólnota (...) w W. nie dopełniła obowiązku rzetelnego przeprowadzenia głosowania, w szczególności w zakresie gromadzenia wymaganej dokumentacji potwierdzającej prawidłowy przebieg głosowania nad przedmiotową uchwałą. Przedstawiona przez stronę powodową dokumentacja zawiera nieścisłości, które budzą uzasadnione wątpliwości co do rzetelności przeprowadzonego głosowania (lista k. 101v – 102). W szczególności na liście do głosowania uchwały nr (...) pod pozycją (...) oraz (...)widnieje taki sam podpis o treści: (...), nie złożono jednak stosownego pełnomocnictwa, które potwierdziłoby upoważnienie dla osoby o takim nazwisku i składającej wskazany podpis do głosowania również w imieniu K. i R. C.. Nie sposób ustalić, czy tym pełnomocnikiem miała być M. K. czy też G. K.. Powód nie dołączył żadnego upoważnienia do działania w imieniu K. i R. C. dla osoby o w/w nazwisku.

Podobnie w przypadku ostatniej pozycji na liście (tj. (...)) – strona pozwana (...) sp. z o.o. zaprzeczyła, by wydawała upoważnienie do głosowania w jej imieniu. Podpis złożony pod pozycją nr (...) nie jest też podpisem członka zarządu spółki upoważnionego do jej reprezentacji, a powodowa Wspólnota (...), pomimo ciężącego na niej ciężaru dowodowego, nie złożyła stosownego pełnomocnictwa, które potwierdziłoby upoważnienie osoby składającej podpis pod pozycją nr (...) do głosowania w imieniu pozwanej. Ponadto na złożonej uchwale nr (...) przekreślono pierwotnie wpisaną ilość głosów złożonych za uchwałą, tj. 55,4% i wpisano ilość głosów wynoszącą 40,5% (k. 101).

Rozbieżności pomiędzy stronami budziła kwestia, na której z nich leży ciężar wykazania prawidłowości w/w uchwały. Rozstrzygając powyższą kwestię Sad Okręgowy miał na uwadze, iż zgodnie z art. 6 kc oraz art. 232 kpc to strony obowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Powyższe przepisy stanowią normatywną podstawę zasady kontrydiktoryjności, zgodnie z którą ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania cywilnego. To one są wyłącznym dysponentem toczącego się postępowania, do nich należy gromadzenie materiału i wreszcie to one ponoszą odpowiedzialność za jego wynik (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 76, str. 37).

W niniejszej sprawie to powód opierał swoje roszczenia na w/w uchwale. Tym samym w sytuacji zakwestionowania jej istnienia to niewątpliwie na nim spoczywał ciężar wykazania, iż uchwała istnieje i jest ważna. Już od czasów starożytnego R. obowiązuje zasada, że ciężar dowodu spoczywa na twierdzącym, a nie zaprzeczającym, co potwierdza łacińska paremia: „ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat”. Pozwany zakwestionował analizowany dowód, a zatem to na powodzie leżał ciężar wykazania jego prawidłowości. Trafność takiej konstatacji potwierdza literalnie treść art. 253 kpc zdanie drugie zgodnie z którym jeżeli spór dotyczy dokumentu prywatnego pochodzącego od innej osoby niż strona zaprzeczająca, **prawdziwość dokumentu powinna udowodnić strona, która chce z niego skorzystać**. Niewątpliwie w niniejszej sprawie to powód chciał skorzystać z w/w uchwały. Nie uszedł uwadze fakt, iż w odpowiedzi na apelację powód ograniczył się do zaprezentowania jedynie pierwszej części powyższego przepisu.

Nie ulega żadnej wątpliwości Sądu Okręgowego, iż obowiązek przedstawienia kart do głosowania, listy osób głosujących czy wszelkich pełnomocnictw, pozwalających na przeprowadzenie takiego dowodu, ciążył na powodowej Wspólnocie Mieszkaniowej, która powinna dysponować tymi dokumentami. Tymczasem w niniejszej sprawie powód wprawdzie przedstawił listę osób głosujących, nie przedstawił natomiast żadnych upoważnień do działania w imieniu pozwanego oraz w imieniu K. i R. C.. Uniemożliwia to powodowi dowodzenie prawdziwości jego twierdzeń. W takiej sytuacji - w ocenie Sądu odwoławczego - należy przyjąć, że skoro pozwany w sposób umotywowany zakwestionował prawidłowość uchwały i twierdził, iż na skutek braku wymaganej większości głosów nie doszło do jej podjęcia, to na powodzie spoczywał obowiązek przedstawienia dowodów na okoliczność przeciwną. Ich brak musiał natomiast skutkować uznaniem, że brak jest dowodów na okoliczność podjęcia przedmiotowej uchwały (analogicznie uznał Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 30 czerwca 2016 roku, sygn. akt VI ACa 1167/15).

W tej sytuacji w ocenie Sądu Okręgowego rację ma skarżący, iż przedmiotowa uchwała nie została w ogóle podjęta, ponieważ nie została uzyskana wymagana dla jej podjęcia większość. Za trafnością powyższej konstatacji przemawia fakt, iż nie można uznać podpisów złożonych pod pozycjami nr (...) oraz (...), reprezentujących udział w łącznej wysokości 0,108 za skutecznie oddane głosy, z uwagi na niewykazanie upoważnienia do działania w imieniu właścicieli lokali nr (...).

Przyjęcie odmiennej argumentacji mogłoby doprowadzić do niedopuszczalnej sytuacji, że wspólnoty mieszkaniowe w ogóle nie dbałyby o uzyskanie odpowiedniej liczby głosów pod kluczowymi uchwałami. Jednocześnie osoby niezadowolone z takich „uchwał” musiałyby same podejmować korki prawne w celu ustalenia ich nieistnienia. W praktyce oznaczałoby to całkowite zakwestionowanie reguł podejmowania uchwał określonych w ustawie o własności lokali i chaos w funkcjonowaniu wspólnot mieszkaniowych. Oznaczałoby, iż wbrew art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali w zw. z art. 22 ust. 3 pkt 2 i 3 ustawy o własności lokali, bliżej nieokreślona mniejszość właścicieli może dowolnie narzucać swoją wolę większości właścicieli. Oczywiście tego rodzaju sytuacja jest niedopuszczalna.

Na marginesie rozważań należy też wskazać, iż strona powodowa domagała się zasądzenia dochodzonej kwoty tytułem zaliczek na pokrycie wydatków oraz ciężarów związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej związanych z utrzymaniem lokali nr (...) należnych w okresie luty – październik 2013 roku. Wątpliwości Sądu Okręgowego budzi tym samym fakt, iż Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w W. nie przedstawiła rozliczenia faktycznie poniesionych wydatków oraz ciężarów, którym w momencie wytoczenia powództwa, tj. w 2016 roku, zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego, powinna już od dawna dysponować. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego zasadne jest domaganie się przez wspólnotę mieszkaniową kosztów rzeczywiście obciążających właściciela danego lokalu, a nie samych zaliczek. Powyższa konkluzja jest tym bardziej trafna biorąc pod uwagę fakt, iż pozwany już od dawna nie jest właścicielem lokali z utrzymaniem których związane były roszczenia dochodzone w niniejszym postępowaniu.

Należy także wyraźnie wskazać, iż powód nie wykazał w żaden sposób, jakie były rzeczywiste koszty związane z eksploatacją w/w lokali w okresie objętym pozwem. Na powyższą, zupełnie kluczową okoliczność, nie zgłosił on absolutnie żadnych dowodów, np. z dokumentów czy z opinii biegłego. Zatem także i z tego względu powództwo nie mogło zostać uwzględnione.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, na podstawie art. 386 § 1 kpc Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że oddalił powództwo. Konsekwencją zmiany rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w jego merytorycznej części była także jego zmiana w zakresie kosztów postępowania za pierwszą instancję. Biorąc pod uwagę wynik sprawy, w punkcie I wyroku Sąd Okręgowy zasądził od powoda Wspólnoty (...) z siedzibą w W. na rzecz pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 4.817 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. Na koszty procesu poniesione przez pozwanego złożyło się wynagrodzenie jego pełnomocnika w wysokości 4.800 złotych, ustalone zgodnie z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tj. Dz. U. z 2018 roku, poz. 265 ze zm.) - w brzmieniu obowiązującym w dniu złożenia pozwu, jak również opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa w wysokości 17 złotych.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono, stosownie do jego wyniku, na podstawie art. 98 § 1 i § 3 kpc w zw. z art. 99 kpc, 108 § 1 kpc i art. 391 § 1 kpc. Nie ulegało wątpliwości, iż zostało ono wygrane przez stronę pozwaną. Z tego względu należało zasądzić w punkcie II wyroku od powoda Wspólnoty (...) z siedzibą w W. na rzecz pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 2.389 złotych. Na powyższą kwotę złożyły się: opłata od apelacji w kwocie 589 złotych i koszty zastępstwa procesowego za II instancję w kwocie 1.800 złotych. Podstawę obliczenia wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego stanowił § 2 pkt 5 i § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych – w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia apelacji

Mając na uwadze wszystkie przedstawione powyżej okoliczności, na podstawie w/w przepisów Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.