

Sygn. akt I ACa 290/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 sierpnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Bogdan Wysocki

Sędziowie: SA Jerzy Geisler /spr./

SO del. Jarosław Grobelny

Protokolant: st.sekr.sąd. Sylwia Stefańska

po rozpoznaniu w dniu 26 sierpnia 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa J. Ż. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w P.

o uchylenie uchwał

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w Pile

z dnia 16 grudnia 2014 r. sygn. akt XIV C 314/14

1. apelację oddala;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 135 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Jarosław Grobelny Bogdan Wysocki Jerzy Geisler

--	--	--

I ACa 290/15

## UZASADNIENIE

Powód J. Ż. (1) wniósł o uchylenie uchwał nr 1, 2, 3 i 4 z dnia 28.01.2014 r. pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P. oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w P. wniosła o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego oraz o obciążenie powoda w całości kosztami postępowania, w tym zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 16.12.2014 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu powództwo oddalił i orzekł o kosztach procesu. – k. 102  
Pisemne ustalenia i motywy rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy przedstawił na kartach 105-110.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

J. Ż. (1) jest właścicielem lokalu numer (...) w budynku położonym przy ulicy (...) w P.. W budynku są cztery klatki schodowe i 47 lokali mieszkalnych. Sześć spośród tych lokali stanowią własność Wojskowej Agencji Mieszkaniowej; pozostałe są własnością osób fizycznych.

Właściciele lokali wybrali zarząd Wspólnoty w osobach P. C. (1) i K. Ł.. W ostatnim okresie do zarządu wybrano jeszcze jedną osobę.

/przesłuchanie powoda k. 98 v. w zw. z k. 62 v., przesłuchanie P. C. k. 98 v./

Dnia 1.01.2013 r. między Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...) siedzibą w P. a spółką (...) z o.o. (zwaną dalej administratorem) została zawarta umowa o administrowanie nieruchomością wspólną. Przedmiotem umowy jest administrowanie przez administratora nieruchomością Wspólnoty Mieszkaniowej położoną w P. przy ul. (...), oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka o numerze geodezyjnym (...) oraz położonym na niej budynkiem mieszkalnym o łącznej powierzchni użytkowej plus powierzchnia przynależna 2.058 m<sup>2</sup>. W umowie Wspólnota zleciła administratorowi wykonanie czynności mających na celu bezpieczne użytkowanie i właściwą eksploatację nieruchomości, prowadzenie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, a także czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonej zgodnie z jej przeznaczeniem.

Umowę w imieniu Wspólnoty podpisali członkowie jej zarządu P. C. (1) i K. Ł..

Zgodnie z § 3 pkt. 18 umowy o administrowanie nieruchomością wspólną do obowiązków administratora należy przygotowanie, zwoływanie i obsługa zebrań Wspólnoty, w tym opracowywanie projektów uchwał dotyczących nieruchomości wspólnej w uzgodnieniu z zarządem.

/umowa o administrowanie nieruchomością wspólną z 01.01.2013 r. k. 30-32 v./

Coroczne zebranie członków Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P. zostało wyznaczone na 28.01.2014 r. na godzinę 16.00 w budynku administratora przy ulicy (...) w P.. W zawiadomieniu o zebraniu rozesłanym do właścicieli lokali zaproponowano porządek obrad, wskazując, że na zebraniu podjęte zostaną między innymi uchwały w przedmiocie sprawozdania za 2013 rok, udzielenie absolutorium zarządowi, przyjęcie planu finansowego na rok 2014 i przyjęcie planu remontów na rok 2014. Do zawiadomienia zostało załączone sprawozdanie finansowe za rok 2013 i projekt planu finansowego za rok 2014.

/zawiadomienie o zebraniu wspólnoty mieszkaniowej k. 83, sprawozdanie finansowe za 2013 rok k. 84-85 v. i plan finansowy 2014 rok k. 86-87; przesłuchanie P. C. k. 99/

Zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej Budowlanych 4-10 w P. w dniu 28.01.2014 r. przewodniczył przedstawiciel administratora – (...) Spółki z o.o. w P. – M. S.. Na protokolanta wybrano D. K. a do komisji skrutacyjnej Z. S. – pracowników administratora.

W związku z tym, że na zebraniu byli obecni właściciele lokali posiadający jedynie 47,625 % udziałów w nieruchomości wspólnej, nie było możliwości podejmowania wiążących uchwał. Przewodniczący zebrania zaproponował, aby mimo braku quorum zebranie się odbyło a głosowanie nad uchwałami odbyło się w trybie mieszanym: obecni złożą podpisy pod uchwałami na zebraniu; pozostali właściciele zadecydują w drodze indywidualnego zbierania głosów. Obecni na zebraniu członkowie Wspólnoty jednogłośnie wyrazili na to zgodę.

Przewodniczący zebrania przedstawił sprawozdanie finansowe za rok 2013. Przedstawiono i omówiono także projekty uchwał, które poddano pod głosowanie na zebraniu i w trybie indywidualnego zbierania głosów.

W efekcie głosów oddanych na zebraniu w dniu 28.01.2014 roku i w trybie indywidualnego zbierania głosów Wspólnota Mieszkaniowa (...) w P. podjęła uchwałę numer (...) o przyjęciu sprawozdania zarządu Wspólnoty za 2013 rok i udzieleniu zarządowi absolutorium za ten rok, uchwałę numer (...) o przyjęciu planu finansowego na 2014 rok i ustaleniu zaliczek na utrzymanie części wspólnej, uchwałę numer (...) o podwyższeniu zaliczki na fundusz remontowy o 0,30 zł/m<sup>((2))</sup> oraz uchwałę numer (...) w sprawie przyjęcia planu remontów na rok 2014, polecając między innymi wykonanie zadaszeń nad wejściami do klatek schodowych oraz malowania klatek schodowych w ramach posiadanych środków.

Za uchwaleniem uchwał głosowali właściciele lokali posiadający 68,972 % udziałów w nieruchomości wspólnej. J. Ż. (1) posiadający 1,409 % udziałów głosował przeciwko uchwałom numer (...) oraz wstrzymał się od głosu w sprawie głosowania nad uchwałą numer (...)

/protokół zebrania pozwanej Wspólnoty z 28.01.2014 r. k. 33-35, lista obecności na zebraniu z 28.01.2014 r. k. 36-36 v., uchwała nr 1 z 28.01.2014 r. wraz z kartą do głosowania nad uchwałą k. 37-38 v., uchwała nr 2 z 28.01.2014 r. wraz z kartą do głosowania nad uchwałą k. 39-40 v., uchwała nr 3 z 28.01.2014 r. wraz z kartą do głosowania nad uchwałą k. 41-42 v. i uchwała nr 4 z 28.01.2014 r. wraz z kartą do głosowania nad uchwałą k. 43-44 v; przesłuchanie P. C. k. 99-99 v./

Po zebraniu głosów w sprawie uchwał oddanych w trybie indywidualnego zbierania głosów, co nastąpiło w dniu 3.02.2014 r., właścicielom wszystkich lokali tworzącym Wspólnotę Mieszkaniową (...) w P. przesłano informację dotyczącą wyników głosowania nad uchwałami. Zawierała ona numery poszczególnych uchwał ((...)), przedmiot każdej z uchwał oraz informację o tym, jaki procent właścicieli wyliczony według wysokości przysługujących im udziałów głosowało za uchwałami, ile było przeciw uchwałom oraz ilu wstrzymało się od głosu.

/informacja dotycząca wyników głosowania k. 3; przesłuchanie P. C. k. 99 v./

W świetle tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Na wiarę zasługują wszystkie dokumenty znajdujące się w aktach sprawy. Sąd nie stwierdził w toku postępowania żadnych okoliczności mogących podważyć zaufanie do tych dokumentów. Dokumenty zgromadzone w niniejszej sprawie to dokumenty prywatne, które zgodnie z treścią art. 245 k.p.c. stanowiły dowód tego, iż osoby, które je podpisały złożyły oświadczenia w nich zawarte.

Również w całości za wiarygodne uznać należało zeznania członka zarządu pozwanej Wspólnoty P. C. (1). Jego wypowiedzi są konsekwentne, logiczne i przede wszystkim zgodne z treścią dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, które zostały uznane za wiarygodne. Nie było zatem żadnych powodów, aby odmówić im wiary.

Zgola odmiennie należy ocenić zeznania powoda. Są one wiarygodne jedynie w części odnoszącej się do opisu nieruchomości pozwanej Wspólnoty oraz przysługującego powodowi prawa własności lokalu. W części dotyczącej sposobu przedstawiania na zebraniu Wspólnoty projektów uchwał oraz głosowania nad tymi uchwałami, wypowiedziom powoda jako niezgodnym z wiarygodnymi dokumentami, należało odmówić wiary.

W świetle dowodów przeprowadzonych w sprawie, żądania pozwu, zdaniem Sądu, nie zasługują na uwzględnienie.

Stosownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903, z późn. zm.) w dalszej części niniejszego uzasadnienia powoływanej także jako u.w.l., 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. Powództwo, o którym mowa w ust. 1, 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 (art. 25 ust. 1 a u.w.l.).

Wyżej przytoczony przepis prawa określa przesłanki, od zaistnienia których ustawodawca uzależnia możliwość uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej. Przesłankami tymi są: niezgodność uchwały z przepisami prawa, niezgodność uchwały z umową właścicieli lokali, naruszenie przez uchwałę zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz naruszenie przez uchwałę interesów skarżącego właściciela. Nie może być wątpliwości co do tego, że to na powodzie domagającym się uchylenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej ciąży obowiązek wykazania dowodami zaistnienia powyższych przesłanek. Zgodnie bowiem z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Procesową konsekwencją wyżej przytoczonego przepisu prawa jest art. 232 zd. 1 kpc, który stanowi, iż strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Takie stanowisko znajduje potwierdzenie w orzecznictwie (m.in wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z 06.06.2013 r., I ACa 143/13, LEX 1392031).

W ocenie Sądu powód nie udowodnił przesłanek uchylenia uchwały; niektóre zarzuty sformułowane przeciwko zaskarżonym uchwałom i funkcjonowaniu pozwanej Wspólnoty są w ogóle niezrozumiałe, w efekcie czego można przypuszczać, że J. Ż. (1) niejako „na siłę” dąży do uchylenia uchwał i zdestabilizowania działalności Wspólnoty, której jest członkiem.

Podstawowy zarzut dotyczył nieważności umowy o administrowanie nieruchomością wspólną i został przez powoda sformułowany na rozprawie w dniu 2.12.2014 r. w sposób następujący: „Ja dążę do tego, żeby wykazać, że umowa z 1.01.2013 r. nazwana umową o administrowanie jest faktycznie umową o zarządzanie i twierdzę, że umowa ta jest nieważna; jeśli uznamy tę umowę za nieważną, to wszystko pozostałe bierze w łeb” (k. 98 v.). Jest to stanowisko błędne i to z dwóch zupełnie niezależnych od siebie przyczyn.

Sąd nie podziela stanowiska powoda o nieważności umowy z 1.01.2013 r. Według art. 18 ust. 1 u.w.l. właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust. 2a u.w.l.).

Według art. 18 ust. 3 u.w.l. jeżeli sposobu zarządu nie określono w umowie, o której mowa w ust. 1, lub w uchwale zaprotokołowanej przez notariusza, obowiązują zasady określone w niniejszym rozdziale. Zgodnie z art. 20 ust. 1 jeżeli lokali wyodrębnionych, wraz z lokalami niewyodrębnionymi, jest więcej niż siedem, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę o wyborze jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu; członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona.

W świetle powyższych uregulowań należy zatem odróżnić powierzenie zarządu osobie fizycznej lub prawnej, co wymaga formy aktu notarialnego (art. 18 ust. 1) od sytuacji, w której

właściciele podejmują uchwałę o powołaniu jednoosobowego lub wieloosobowego zarządu (art. 20 ust. 1). Nie budzi wątpliwości, że członkowie pozwanej Wspólnoty podjęli uchwałę o powołaniu zarządu w trybie art. 20 ust. 1 u.w.l.. Nie ma przy tym przeszkód, żeby w takiej sytuacji wspólnota (reprezentowana przez zarząd) powierzyła część lub całość czynności związanych z administrowaniem nieruchomości osobie prawnej lub fizycznej. Żaden przepis prawa zawarcia takiej umowy wspólnocie nie zabrania. Taka osoba określana jest mianem administratora i nie powinna być mylona z zarządcą powołanym w trybie art. 18 ust. 1 u.w.l. Trafnie zatem umowa z 1.01.2013 r. została zatytułowana jako umowa o administrowanie nieruchomością wspólną. Zawarcie takiej umowy nie wymaga formy aktu notarialnego, bowiem żaden przepis prawa takiej formy dla tego rodzaju umów nie przewiduje. Zawarcie takiej umowy nie wymaga także podjęcia uchwały przez właścicieli lokali tworzących wspólnotę ponieważ art. 22 ust. 3 u.w.l. zawierający katalog czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, tego nie wymaga. Co prawda nie jest to katalog zamknięty, jednak dalsze rozważanie tej kwestii nie jest konieczne. Nawet bowiem uznanie umowy z 1. (...) za nieważną nie mogłoby skutkować uchynieniem uchwał zaskarżonych przez powoda. J. Ż. wychodzi

bowiem z błędnego założenia, że nieważność umowy z 1.01.2013 r. niejako automatycznie skutkuje wadliwością uchwał z 28.01.2014 r., które powinny być uchylone. Według powoda podstawą uchylenia uchwał powinien być fakt prowadzenia zebrania Wspólnoty przez osoby nieuprawnione – przedstawiciele (...) Spółki z o.o. w P.. Jest to przekonanie całkowicie pozbawione podstaw prawnych. Kwestie te nie zostały bowiem uregulowane bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. Z art. 30 ust. 1 pkt. 3 u.w.l. wynika jedynie, że zarząd lub zarządca, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, jest obowiązany zwoływać zebranie ogółu właścicieli co najmniej raz w roku, nie później niż w pierwszym kwartale każdego roku. Przedmiotem zebrania, o którym mowa w ust. 1, powinny być w szczególności:

- 1) uchwalenie rocznego planu gospodarczego zarządu nieruchomością wspólną i opłat na pokrycie kosztów zarządu,
- 2) ocena pracy zarządu lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1,
- 3) sprawozdanie zarządu i podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia mu absolutorium.

Przepisy nie regulują tego, kto i w jaki sposób powinien prowadzić zebranie; nie mówią nic o protokolancie i komisji skrutacyjnej. Kwestie te zostały pozostawione do decyzji członków wspólnoty. Nie było więc przeszkód, aby zebraniu przewodniczył M. S., aby protokolantem była D. K. i aby komisję skrutacyjną tworzył Z. S. i to niezależnie od tego, czy umowa o administrowanie nieruchomością wspólną została skutecznie zawarta, czy też nie. Jak już bowiem wyżej nadmieniono, członkowie wspólnoty mieli prawo powołać na te funkcje dowolne osoby, które uznali za godne zaufania. Czy osoby te były związane z administratorem jest całkowicie bez znaczenia.

Powód w żadnym stopniu nie uprawdopodobnił nawet, nie mówiąc już o udowodnieniu tego faktu, że udział wymienionych osób w zebraniu bezpośrednio wpłynął na treść uchwał podjętych przez właścicieli lokali. Fakt, że część głosów w sprawie uchwał zapadła w trybie indywidualnego ich zbierania, takiemu przekonaniu raczej przeczy.

W myśl art. 23 ust. 1 u.w.l. 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. Z ustępu 2 wynika, że 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.

Bezasadny jest zgłoszony przez powoda zarzut co do tego, że zarząd nie powiadomił właścicieli lokali o podjętych uchwałach.

Zgodnie z treścią art. 23 ust. 3 u.w.l. o treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie. Na karcie 3 akt znajduje się dokument zatytułowany „informacja dotycząca wyników głosowania” spełniający wymagania powiadomienia, o jakim mowa w wyżej przytoczonym przepisie. Zawiera on bowiem informacje o tym jakie uchwały i w jakich sprawach zostały podjęte oraz ile głosów oddano za uchwałami, ile przeciwko i ile było głosów wstrzymujących.

Jak już wcześniej nadmieniono, część zarzutów sformułowanych przez powoda jest w ogóle niezrozumiała i jako taka nie może stanowić podstawy uchylenia zaskarżonych uchwał. Naruszenie subiektywnego interesu właściciela i subiektywnie postrzeganego interesu wspólnoty poprzez podjęcie uchwały nie uzasadnia jej uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l. Naruszenie interesu w rozumieniu tego przepisu stanowi bowiem kategorię obiektywną, ocenianą m.in. w świetle zasad współżycia społecznego. Odpowiedź na pytanie, czy skarżona uchwała narusza słuszne interesy musi być zawsze osadzona w realiach faktycznych sprawy. W przypadku interesu właściciela musi istnieć co najmniej znaczna dysproporcja pomiędzy potrzebą ochrony interesu określonego właściciela, a ochroną interesu wyrażonego podjętą uchwałą (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 08.05.2014 r., I ACa 778/13, LEX 1483842).

Właśnie takie subiektywne odczucia i twierdzenia zostały przez powoda sformułowane w piśmie z 20 października 2014 r.

Najzupełniej normalne jest, że przed podjęciem uchwały należy stworzyć jej projekt, który potem jest przedmiotem głosowania właścicieli lokali. Po przegłosowaniu projekt staje się uchwałą. Wywody powoda sugerujące, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z „projektami” uchwał a nie uchwałami są pozbawione podstaw faktycznych i prawnych. Twierdzenia powoda o tym, że nie zostały podjęte uchwały w sprawach objętych porządkiem obrad zebrania z dnia 28.01.2014 r. jako sprzeczne z treścią zgromadzonych w sprawie dokumentów należało odrzucić. Nie wiadomo zresztą, dlaczego powód zaskarżył uchwały, które jego zdaniem nie zostały podjęte. Równie niezrozumiałe jest stanowisko powoda odnośnie funduszu remontowego. W istocie racją jest, że wspólnota mieszkaniowej nie muszą tworzyć funduszu remontowego. Skoro jednak pozwana Wspólnota podjęła uchwałę o podwyższeniu zaliczki na fundusz remontowy, to znaczy, że jej wolą było utworzenie takiego funduszu i gromadzenia na nim środków finansowych. Zupełnie zasadniczą sprawą było jednak to, że powód w ogóle nie odniósł się do merytorycznej treści podjętych uchwał i nie wskazał w jaki sposób naruszają one jego interesy bądź zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. W tym właśnie, zdaniem Sądu, wyraża się subiektywny charakter zarzutów zgłoszonych przez powoda i z tej również przyczyny powództwo musiało zostać oddalone.

Wyrok z 16.12.2014 r. zaskarżył apelacją powód. Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu. – k. 113-116.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego. – k. 125-127.

Z uwagi na zarzuty podniesione przez skarżącego w apelacji, na rozprawie apelacyjnej pozwana przedłożyła pełnomocnictwa udzielone P. C. (1) przez właścicieli lokali, którzy nie byli obecni na zebraniu Wspólnoty w dniu 28.01.2014 r., a w imieniu których P. C. (1) głosował nad uchwałami nr (...)

Sąd Apelacyjny przeprowadził dowód z powyższych dokumentów.

#### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny uznaje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy za prawidłowe i przyjmuje je za własne. Podziela też w pełni wywody prawne, które stanowiły podstawę zapadłego wyroku.

Zgodnie z art. 25 ust. 1 u.w.l. właściciel lokalu może zaskarżyć uchwałę do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub umową właścicieli lokali albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza jego interesy.

Trafnie Sąd Okręgowy wskazał, że obowiązkiem powoda było wykazanie zaistnienia jednej z czterech opisanych wyżej przesłanek, które uzasadniałyby uchylenie zaskarżonych uchwał. Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko Sądu I instancji, że powód w niniejszym postępowaniu nie zdołał wykazać zaistnienia żadnej ze wskazanych przesłanek.

Powód nie kwestionował, że w pozwanej Wspólnocie powołany został Zarząd. Zarząd był więc upoważniony do zawarcia umowy o administrowanie przedmiotową nieruchomością ze spółką (...) z o.o.

Z umowy o administrowanie nieruchomością wspólną z 1.01.2013 r. wynika, że do obowiązków administratora należało przygotowywanie, zwoływanie i obsługa zebrań Wspólnoty, w tym opracowywanie projektów uchwał dotyczących nieruchomości wspólnej w uzgodnieniu z Zarządem - § 3 pkt 18 umowy – k. 31. W świetle powyższego stwierdzić trzeba, że w sposób właściwy doszło do zwołania i przeprowadzenia zebrania Wspólnoty w dniu 28.01.2014 r.

Kwestionowanie w tych okolicznościach tego, że administrator zwołał i prowadził zebranie było oczywiście nieuzasadnione.

Pozwana wykazała w sprawie, że wszystkie zaskarżone w sprawie uchwały zostały podjęte większością głosów w trybie mieszanym, poprzez zebranie części głosów na zebraniu w dniu 28.01.2014 r. i części głosów w drodze indywidualnego zbierania głosów.

Zastrzeżenie powoda co do prawidłowości głosowania na zebraniu w dniu 28.01.2014 r. zostały wyjaśnione przez pozwaną poprzez przedłożenie na rozprawie apelacyjnej stosownych pełnomocnictw poszczególnych właścicieli lokali udzielonych P. C. (1) – k. 148-160, z których to dokumentów przeprowadzono dowód. Skarżący nie zdołał wykazać wadliwości przedłożonych pełnomocnictw.

Powód nie kwestionował, że otrzymał informację dotyczącą wyników głosowania dołączając ją do pozwu – k. 3

W świetle powyższego stwierdzić trzeba, że zaskarżone uchwały zostały podjęte zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Powód nie upatrywał wadliwości zaskarżonych uchwał z powołaniem się na pozostałe trzy przesłanki wymienione w art. 25 u.w.l. Nie powołał na te okoliczności żadnych dowodów.

Mając powyższe na względzie apelację powoda, jako bezzasadną, oddalono w całości. – art. 385 kpc

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 i 108 § 1 kpc oraz § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

SSO /del./ J. Grobelny SSA B. Wysocki SSA J. Geisler