

Sygn. akt I ACa 376/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jarosław Marek Kamiński
Sędziowie	:	SA Elżbieta Bieńkowska (spr.) SO del. Beata Wojtasiak
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2012 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. T.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O.**

**o uchylenie uchwały**

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 26 marca 2012 r. sygn. akt I C 171/10

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej 135 złotych tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

## UZASADNIENIE

Powód J. T. domagał się uchylenia uchwały nr (...) z dnia 17 lutego 2010 r. podjętej przez pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w O., dotyczącej wyrażenia zgody na wyodrębnienie nowego lokalu i jego sprzedaż jednemu z członków Wspólnoty.

Pozwana Wspólnota wnosila o odrzucenie pozwu, ewentualnie o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 26 marca 2012 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 197 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał na następujące ustalenia i motywy swego rozstrzygnięcia.

J. T. jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O., w której znajduje się lokal mieszkalny nr (...), stanowiący przedmiot jego współwłasności z żoną B. T.. Z własnością tego lokalu związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 13/100. Członkami wspólnoty są również T. W. (1) (lokal nr (...) z udziałem 13/100), właściciel lokalu nr (...) z udziałem 13/100, którymi w dacie zebrania objętego pozwem były A. K. (1) i E. S., E. B. (lokal nr (...) z udziałem 12/100) oraz Gminna O. z udziałem 49/100.

W dniu 17 lutego 2010 r. odbyło się zebranie członków Wspólnoty protokołowane przez notariusza B. R. (1).

W zebraniu udział wzięli T. W. (1), J. T. wraz z żoną B. T. oraz A. K. (2), która reprezentowała Gminę O.. A. K. (2) uzyskała pełnomocnictwo do reprezentowania Gminy O. w dniu 10 marca 2009 r. i obejmowało ono upoważnienie do składania oświadczeń woli w imieniu Gminy w zakresie zarządu mieniem, wynikających z wykonywania zadań właściciela na podstawie ustawy o własności lokali, z wyjątkiem oświadczeń woli o ustanowieniu odrębnej własności lokali. Pełnomocnictwo to zostało złożone u administratora Wspólnoty. W toku zebrania nie żądano od A. K. (2) wylegitymowania się żadnym pełnomocnictwem.

Przewodniczącym zebrania został T. W. (1), który wówczas był także członkiem zarządu pozwanej.

J. T. okazał w toku zebrania uzyskaną od administratora Wspólnoty kserokopię pełnomocnictwa udzielonego mu przez innego członka Wspólnoty – E. B. (12/100 udziałów), upoważniającego go do udziału w zebraniach członków wspólnoty, do głosowania w jej imieniu we wszystkich sprawach będących przedmiotem zebrań wspólnoty, zgłaszania wniosków o przeprowadzenie głosowania według zasady „jeden właściciel – jeden głos” oraz do zgłaszania wniosków o zwołanie zebrania wspólnoty i określenia porządku obrad. Takie pełnomocnictwo zostało mu udzielone pismem z dnia 24 sierpnia 2007 r. i również złożone u administracji wspólnoty.

W przebiegu zebrania J. T. domagał się umożliwienia mu udziału w imieniu E. B. na podstawie okazanej kserokopii pełnomocnictwa, na co nie wyrażono zgody. Ponadto zgłaszał wniosek o przyjęcie trybu głosowania uchwał objętych porządkiem obrad według zasady jeden właściciel – jeden głos, a nadto chciał przedstawić alternatywny projekt uchwały objętej porządkiem obrad.

J. T. nie kwestionował wówczas udziału w zebraniu A. K. (2) z ramienia Gminy.

Żądań J. T. nie uwzględniono, nie przeprowadzono nad nimi żadnego głosowania, nie zostały one także odnotowane w protokole zebrania sporządzanym przez notariusza.

W dalszym toku zebrania pod głosowanie poddano uchwałę oznaczoną nr (...), zgodnie z którą właściciele lokali w nieruchomości wspólnej:

- a) wyrażali zgodę na ustanowienie odrębnej własności oraz sprzedaż na rzecz T. W. (1) oraz J. W. lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 56,6 m<sup>2</sup>, powstałego w wyniku adaptacji strychu w nieruchomości wspólnej, wraz z udziałem wynoszącym 99/100 części w częściach wspólnych budynku i innych urządzeniach nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz z udziałem w gruncie pod budynkiem wspólnoty, za cenę 60.897 złotych;
- b) wskazywali, że powyższa cena sprzedaży stanowi kwotę odpowiadającą aktualnej wartości rynkowej lokalu określonej w operacie szacunkowym z dnia 30 grudnia 2009 r. (sporządzonym przez rzeczoznawcę G. W.) oraz aktualnej wartości udziału w gruncie pod budynkiem, pomniejszonej o nakłady poniesione na adaptację strychu przez nabywcę w kwocie 146.653 złote;
- c) wskazywali, że cena sprzedaży zostanie wpłacona na rachunek bankowy wspólnoty z dopiskiem „fundusz remontowy wspólnoty”;

d) wskazywali, że w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokalu zmieniają się udziały współwłaścicieli, podając nową wysokość tych udziałów za opisanym wyżej operatem szacunkowym;

e) wskazywali, że koszty sporządzenia aktu notarialnego związane z wykonaniem uchwały i wpisaniem do własności lokalu nr (...) do księgi wieczystej poniosą w całości T. i J. W..

Powyższa uchwała została przyjęta przy 62/100 głosów „za”, 13/100 głosów „przeciw”, bez głosów wstrzymujących się.

Zgodnie z operatem powołanym w przedmiotowej uchwale wartość rynkowa lokalu wynosiła 207.550 złotych, w tym 9.963 złotych to wartość udziału w prawie własności działki pod budynkiem. W operacie sporządzający go rzeczoznawca majątkowy wskazał sposób wyliczenia udziału, jaki przypadnie właścicielowi adaptowanego i wyodrębnionego lokalu, odwołując się do dotychczasowej powierzchni użytkowej budynku z pomieszczeniami przynależnymi oraz do powierzchni powiększonej przez doliczenie powierzchni lokalu adaptowanego. Wykonanie operatu zlecił T. W. (1).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dowodów przedstawionych w treści uzasadnienia.

Oceniając ustalone okoliczności faktyczne Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Na samym wstępie odniósł się do wniosku pozwanego o odrzucenie pozwu, wskazując, iż w sprawie niniejszej nie zachodzą żadne wymienione w art. 199 k.p.c. przesłanki odrzucenia pozwu. Nadmieniał, iż prawidłowe oznaczenie strony pozwanej jako Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w O. znalazło się już w treści pozwu, jak też później zostało sprecyzowane, chociaż rzeczywiście jego nagłówek jako pozwaną wskazywał nieistniejącą (...).

Twierdzenie pozwanego, iż powód nie ma legitymacji do występowania w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy uznał za niezasadne. Poza sporem było bowiem, iż powód jest członkiem wspólnoty i współwłaścicielem lokalu wchodzącego w jej skład.

Sąd Okręgowy miał na uwadze, że art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) uprawnia do zaskarżenia uchwały wspólnoty przyznaje właścicielowi lokalu, a powód posiada taki przymiot. A zatem jest on legitymowany czynnie do wniesienia stosownego powództwa. W ocenie Sądu Okręgowego nie stoi temu na przeszkodzie okoliczność, iż lokal jest przedmiotem współwłasności małżeńskiej powoda i B. T., czy też ich współwłasności ułamkowej.

Sąd Okręgowy podniósł, że przepisy k.r.o. nie przewidują, aby do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej, której członkami są małżonkowie, przez jednego z nich, konieczna była zgoda drugiego. Skoro zaś wytoczenie powództwa zmierza w istocie do uchylenia uchwały, której jednym ze skutków miałoby być zmniejszenie wysokości udziałów przysługujących powodowi i jego małżonce w nieruchomości wspólnej, należy uznać, iż w pełni mieści się w ramach czynności, które zgodnie z art. 36 § 2 k.r.o., każde z małżonków może wykonywać samodzielnie. W sprawie nie wykazano, by małżonka powoda przed wytoczeniem powództwa wyrażała sprzeciw w trybie art. 36<sup>1</sup> k.r.o., co czyni bezzasadną argumentację pozwanego w tym względzie. Jeśli zaś powód i jego małżonka są współwłaścicielami lokalu wchodzącego w skład wspólnoty, wytoczenie takiego powództwa z analogicznych względów mieści się w ocenie Sądu pierwszej instancji w ramach czynności zachowawczych, do których w świetle art. 209 k.c. uprawniony jest samodzielnie każdy współwłaściciel.

Przechodząc do merytorycznej oceny zasadności powództwa Sąd Okręgowy powołał treść art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali i wskazał, iż rozważenia wymaga, czy zaskarżona uchwała w kontekście zarzutów powoda narusza przepisy prawa, zasady prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną względnie usprawiedliwiony interes powoda.

Odnosząc się do zarzutów powoda dotyczących nieadekwatnej do wartości rynkowej zaadaptowanego przez T. W. (1) lokalu ceny jego sprzedaży, przyjętej w uchwale w oparciu o prywatnie zlecony operat, braku zapisów dotyczących rozliczenia nakładów, braku odniesienia umożliwiającego weryfikację sposobu ustalenia zmienionych udziałów oraz

braku ujęcia, iż zbyciu podlegają udziały współwłaścicieli Sąd rozpoznający sprawę w pierwszej instancji wskazał, iż są niezasadne.

Podniósł, iż nie ma żadnych przeszkód prawnych, aby wspólnota mieszkaniowa określiła cenę sprzedaży lokalu powstałego w wyniku adaptacji części wspólnej nieruchomości opierając się o wycenę sporządzoną na zlecenie ewentualnego kupującego, o ile oczywiście wycena ta jest rzetelna i sporządzona z uwzględnieniem jasno określonych kryteriów. Jest to o tyle zasadne, iż zwalnia wspólnotę z konieczności ponoszenia kosztów takiej wyceny, nie pozbawiając możliwości kontroli i ostatecznej decyzji, co do akceptacji wartości wynikającej z takiej wyceny.

W niniejszej sprawie, jak wskazał Sąd Okręgowy, wycena w formie operatu szacunkowego sporządzona została rzeczywiście na zlecenie zainteresowanego adaptacją i kupnem lokalu T. W. (1), a opracował ją uprawniony rzeczoznawca majątkowy. W operacie szczegółowo wskazano podstawy prawne, dokumenty i informacje, dane techniczne i kryteria, jakie zostały zastosowane do wyliczenia wartości lokalu, jaki ma zostać sprzedany, a także sposób wyliczenia i wartość nakładów poniesionych na adaptację. W odniesieniu do tych danych, kryteriów i wyliczeń powód nie podnosił żadnych konkretnych zarzutów, stąd też Sąd nie przyjął twierdzeń pozwanego, że dokonana wycena odbiega od wartości rynkowej lokalu, za wiarygodne. Powód chcąc wykazać nieadekwatność wyceny do cen rynkowych powinien, zgodnie z regułą dowodową wynikającą z art. 6 k.c., zaoferować w tym celu przekonujące dowody. Skoro ich nie przedstawił, to jego twierdzenia Sąd uznał za gołosłowne i pozbawione racji. Sąd nie podzielił stanowiska powoda, który podnosił, że skoro operat, będący dokumentem prywatnym, został złożony do akt przez pozwanego, to pozwana winna wykazać jego prawdziwość. Wskazał, że z twierdzeń powoda nie wynikało, by kwestionował prawdziwość dokumentu, a jedynie wartość lokalu z niego wynikającą i przyjętą w uchwale. Nie było zatem podstaw do stosowania wynikającej z art. 253 k.p.c. reguły dowodowej w zakresie dowodu prawdziwości dokumentu prywatnego. Skoro natomiast powód twierdził, iż wartość przyjęta w uchwale za tym operatem nie miała odniesienia do rzeczywistej wartości rynkowej i wywodził z tego konieczność uchylenia uchwały, w myśl cytowanego art. 6 k.c., jego obciążał ciężar dowodu w tym względzie i powinno było złożenie stosownych wniosków dowodowych. Dodatkowo Sąd nadmienił, że gdyby nawet operat zleciła pozwana Wspólnota, to nadal byłoby to zlecenie prywatne, stąd zarzuty powoda w tym względzie uznał za nieracjonalne.

Jak zauważył Sąd Okręgowy, wbrew twierdzeniom powoda wysokość podlegających rozliczeniu nakładów została podana w § 2 zaskarżonej uchwały, ze wskazaniem, iż o tę wysokość pomniejszeniu ulega cena sprzedaży, którą z kolei określono jako wartość rynkową lokalu wynikającą z wyżej opisanego operatu. Wysokość tych nakładów z powołaniem się na sposób wyliczenia została zatem wskazana w uchwale, a także w sposób dość czytelny wynika z powołanego operatu. Podano także wysokość zmieniających się udziałów współwłaścicieli w częściach wspólnych nieruchomości (§ 4 uchwały), ponownie powołując ten operat. Wskazano sposób wyliczenia udziału, jaki przypadnie właścicielowi adaptowanego i wyodrębnionego lokalu, odwołując się do dotychczasowej powierzchni użytkowej budynku z pomieszczeniami przynależnymi oraz do powierzchni powiększonej przez doliczenie powierzchni lokalu adaptowanego. Dysponując tymi wartościami oraz znając powierzchnie własnego lokalu nie ma przeszkód do weryfikacji sposobu obliczenia zmienionych udziałów.

Sąd dodatkowo wskazał, iż zarzut dotyczący braku możliwości weryfikacji proponowanej zmiany udziałów pojawił się dopiero po blisko dwóch latach procesu, a wniosek dowodowy o dokonanie pomiarów budynku i lokali wspólnoty dwa miesiące później na terminie rozprawy poprzedzającej wydanie wyroku, ze wskazaniem, że zmierza on faktycznie do ustalenia rzeczywistej ich powierzchni. Powód w żaden sposób nie wskazywał, iż zgłoszenie takiego zarzutu i wniosku dowodowego nie było wcześniej możliwe, zaś zgłoszony dowód według tezy proponowanej przez powoda nie zmierzał do podważenia wysokości udziałów, jaka według zaskarżonej uchwały ma nastąpić w wyniku wyodrębnienia i sprzedaży lokalu adaptowanego, lecz tylko do ustalenia rzeczywistej powierzchni lokali i ustalenia właściwego udziału – zgodnego z ustawą o własności lokali – w nieruchomości wspólnej. Przeprowadzenie takiego dowodu i nawet ustalenie w drodze pomiaru, że aktualnie powierzchnia budynku lub lokali uległa zmianie w stosunku do powierzchni z daty podejmowania uchwały (co mogło nastąpić chociażby w wyniku różnego rodzaju remontów, przebudowy z usunięciem np. ścianek działowych) nic jednak nie zmieniliby w ocenie tego, czy zaskarżona uchwała dawała możliwość weryfikacji sposobu ustalenia zmieniających się udziałów w dacie jej podejmowania. Jak już bowiem Sąd

wskazał, możliwość takiej weryfikacji istniała i została zapewniona poprzez odwołanie się do operatu, z którego z kolei wynikał sposób obliczenia udziału w nieruchomości wspólnej, jaki miał przypaść lokalowi powstającemu w wyniku adaptacji części nieruchomości. Z tego względu wniosek o przeprowadzenie dowodu z pomiaru oddalono, jako że okoliczności, które miałyby być nim stwierdzone, nie miały związku z podstawami faktycznymi powództwa i z w/w przyczyn były nieistotne dla rozstrzygnięcia zarzutów powoda odnośnie braku możliwości weryfikacji przyjętej w uchwale zmiany wysokości udziałów.

Ponadto w ocenie Sądu Okręgowego rozumowanie powoda, iż zbyciu podlegał nie tyle lokal, lecz udziały poszczególnych współwłaścicieli, co nie zostało ujęte w uchwale, nie może zostać zaakceptowane. Pozwana wspólnota zamierza bowiem sprzedać lokal po jego wyodrębnieniu w oddzielną własność. Oznacza to, iż najpierw z części wspólnej nieruchomości (objętej współwłasnością) zostanie wyodrębniony lokal mający stanowić przedmiot odrębnej własności wraz z prawami związanymi (udziałem we współwłasności). A zatem w przypadku zgody na adaptację części wspólnej nieruchomości na lokal i na jego późniejsze zbycie, w istocie zbyciu podlega lokal po jego wcześniejszym wyodrębnieniu, a nie udziały w niewyodrębnionym jeszcze lokalu, czy też części udziałów poszczególnych członków wspólnoty w nieruchomości wspólnej. Współwłaściciele nie sprzedają swoich udziałów, lecz przeznaczają ich część w celu wyodrębnienia nowego lokalu jako całości, mającej stanowić przedmiot odrębnej własności. W wyniku tego dojdzie do zmniejszenia wysokości ich udziałów, ale będzie to pochodną nie tyle ich sprzedaży, co skutkiem wyodrębnienia kolejnego lokalu i wynikającego stąd zmniejszenia powierzchni części wspólnych nieruchomości. Pomniejszenie wysokości udziałów nastąpi zatem w wyniku dokonania zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej i wyodrębnienia nowego lokalu, co oznacza, iż w momencie sprzedaży prawa własności wyodrębnionego lokalu, współwłaściciele nie będą już dysponowali częścią swych udziałów, które zostaną związane z prawem własności nowego lokalu. Tym samym, zdaniem Sądu pierwszej instancji, kwestionowana uchwała w tym zakresie odpowiada prawu i nie ma podstaw do jej uchylenia z tego powodu.

W kontekście dalszych podstaw faktycznych powództwa odnoszących się do przebiegu zebrania, na którym podjęto uchwałę, Sąd zaznaczył, że z niepodważonych i jednobrzmiących w tej części i przekonujących zeznań świadków B. R. i B. T. wynika, iż powoda nie dopuszczono do udziału w tym zebraniu w charakterze pełnomocnika jednego ze współwłaścicieli E. B., mimo iż dysponował jej pełnomocnictwem. Ponadto z niezakwestionowanych i zasługujących na wiarę zeznań B. T. wynika, iż nie poddano pod głosowanie wniosku powoda o zastosowanie przy głosowaniu zaskarżonej uchwały innej zasady obliczania głosów (zasady jeden właściciel – jeden głos w miejsce głosowania udziałami), nie dano mu też możliwości przedstawienia alternatywnego projektu uchwały.

W ocenie Sądu Okręgowego, skoro powód legitymował się pełnomocnictwem od E. B. – upoważniającym go do udziału w zebraniach członków wspólnoty, do głosowania w jej imieniu we wszystkich sprawach będących przedmiotem zebrań wspólnoty, zgłaszania wniosków o przeprowadzenie głosowania według zasady „jeden właściciel – jeden głos” oraz do zgłaszania wniosków o zwołanie zebrania wspólnoty i określenia porządku obrad – a treść tego pełnomocnictwa była znana administratorowi wspólnoty – nie było podstaw do stawiania mu przeszkód do działania w charakterze takiego pełnomocnika. Wbrew bowiem stanowisku pozwanego pełnomocnictwo do głosowania nad zaskarżoną uchwałą nie musiało być udzielone w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Według Sądu, takiego wymogu dla pełnomocnictwa do głosowania nad uchwałami nie sposób zrekonstruować na podstawie przepisów ustawy o własności lokali, czy też Kodeksu cywilnego. Jedynie uchwały w przypadkach z art. 18 ust. 3 ustawy o własności lokali, dotyczące zmiany sposobu zarządu wymagają zaprotokołowania przez notariusza, stąd jednak trudno wysnuć wniosek o konieczności notarialnej formy pełnomocnictwa do głosowania nad takimi uchwałami. W konsekwencji powód – dysponując pełnomocnictwem – mógł wziąć udział w zebraniu i głosowaniu oraz przedstawić wnioski nie tylko we własnym imieniu i na swoją rzecz, ale także w imieniu i na rzecz swojego mocodawcy E. B., a pozbawienie go tych uprawnień nie było zasadne. Sąd podkreślił, że wniosek ten jest tym bardziej usprawiedliwiony, gdy zważy się, że podobnych wymogów nie stawiano obecnej na zebraniu A. K. (2), która występowała jako pełnomocnik Gminy O., nie dysponując przy tym pełnomocnictwem w formie aktu notarialnego. Nie żądano przy tym od niej okazania takiego pełnomocnictwa w toku zebrania. Takie różnicowanie zasad udziału pełnomocników w zebraniu nie zasługuje zaś na aprobatę i nie znajduje oparcia w przepisach prawa.

W ocenie Sądu, zebrani powinni także poddać pod głosowanie wnioski powoda o zmianę zasad głosowania nad zaskarżoną uchwałą z głosowania udziałami na głosowanie według zasady jeden właściciel – jeden głos i powinni umożliwić swobodną wypowiedź, obejmującą również możliwość przedstawienia alternatywnego projektu uchwały.

Sąd wskazał, że przepisy ustawy o własności lokali nie przewidują, że zebranie ma toczyć się tylko w ramach porządku uprzednio przedstawionego przy zawiadomieniu współwłaścicieli w trybie art. 32 ust. 2 ustawy, a poza tym porządkiem – o ile obecni są wszyscy współwłaściciele. Skoro wspólnota może podejmować uchwały nawet bez zebrania – w trybie indywidualnego zbierania głosów – nie ma przeszkód, by na zebraniu podjąć decyzje w przedmiocie zmiany zasad głosowania, a także nie objęte porządkiem obrad.

Powyższe okoliczności skłoniły Sąd Okręgowy do przyjęcia, iż w toku zebrania doszło do opisanych wyżej naruszeń dotyczących sposobu procedowania.

Sąd wskazał, iż zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem naruszenie przepisów dotyczących trybu procedowania zebrania, w tym takie jak opisane powyżej, mogą stanowić przyczynę uchylenia uchwały, o ile zostałyby wykazane, że miało to wpływ na jej treść lub podjęcie.

Zgodnie z zasadą rozkładu ciężaru dowodu obowiązek udowodnienia takiego wpływu na treść, czy też podjęcie uchwały zaskarżonej w sprawie niniejszej spoczywał na powodzie, który jednak okoliczności takich w sposób skuteczny nie wykazał.

Sąd dostrzegł, iż dopuszczenie powoda do działania również w charakterze pełnomocnika E. B. dałoby mu możliwość doliczenia głosu mocodawczyni do swojego i głosowania według wielkości udziałów łączną liczbą 25/100 głosów (13/100 powoda i 12/100 jego mocodawczyni), tj. 1/5 udziałów. Pozostali obecni na zebraniu właściciele T. W. (1) i Gmina O. dysponowali odpowiednio 13/100 i 49/100 głosów, tj. łącznie 62/100 głosów.

Przyjęcie proponowanej przez powoda zasady obliczania głosów według zasady jeden właściciel – jeden głos, prowadziłoby natomiast do sytuacji, w której powód dysponowałby łącznie dwoma głosami, a pozostali obecni po jednym (w sumie też dwoma).

W kontekście postawionego pytania, czy wniosek powoda o zmianę zasady głosowania uzyskałby wymaganą większość liczoną według udziałów, a w przypadku pozytywnej odpowiedzi, czy zmieniłoby to wynik głosowania nad zaskarżoną uchwałą, Sąd Okręgowy zauważył, iż uchwały podjęte na zebraniu (w tym zaskarżona pozwem) w przeważającej części zapadły większością głosów 62/100 do 13/100, przy czym za ich przyjęciem głosowali T. W. i Gmina O., zaś przeciwko powód. W przypadku jednej z uchwał za jej przyjęciem głosowali jednolicie wszyscy współwłaściciele, w przypadku innej powód wstrzymał się od głosu. Podkreślił, iż znikąd nie wynika, aby niedopuszczenie powoda do działania w charakterze pełnomocnika jednego ze współwłaścicieli i pozbawienie go możliwości przedstawienia swojego stanowiska, nie poddanie pod głosowanie jego wniosków, wywołało wyraźny lub dorozumiany sprzeciw pozostałych osób uczestniczących w zebraniu w charakterze członków wspólnoty, czy też ich reprezentantów.

Zdaniem Sądu Okręgowego taki sposób głosowania i postępowania skłania do przyjęcia z ogromnym prawdopodobieństwem, iż analogiczny rozkład głosów towarzyszyłby głosowaniu nad propozycją powoda zmierzającą do wprowadzenia zasady jeden głos – jeden właściciel. Oznacza to, iż prawdopodobnie współwłaściciele dysponujący łącznie 62/100 głosów głosowaliby przeciw tej propozycji, zaś za nią głosowałby powód dysponujący łącznie 25/100 głosów. Rozumowanie to jest tym bardziej uprawnione, że projekty i propozycje, którym powód się sprzeciwiał, ostatecznie były przyjmowane, a te, które proponował sam, odrzucane, nawet bez głosowania.

Sąd wskazał, iż nie można wykluczyć, iż wnioski o zmianę sposobu obliczania głosów zostałyby przyjęte, a w dalszej perspektywie zaważyłoby to na rozkładzie głosów, sposobie dalszego głosowania i wynikach głosowań nad kolejnymi uchwałami, jednak na poparcie takiej tezy, czy takiego przypuszczenia powód nie przedstawił żadnych dowodów. Trudno zdaniem Sądu uznać za wykazane, że nie poddanie pod głosowanie propozycji powoda wprowadzenia zasady jeden właściciel jeden głos w jakikolwiek sposób wpłynęło na podjęcie lub treść zaskarżonej pozwem uchwały.

Zaznaczył przy tym, iż w niniejszej sprawie nie było podstaw do zastosowania przepisu art. 23 ust. 2 a ustawy o własności lokali, bowiem suma udziałów współwłaścicieli jest równa jeden, a żaden z nich nie dysponuje bezwzględną większością udziałów.

W ocenie Sądu, powód nie wykazał również, iż umożliwienie mu zaprezentowania alternatywnego projektu uchwały zmieniłoby cokolwiek w ostatecznej decyzji Wspólnoty, bądź to wpływając na sposób głosowania obecnych na zebraniu jej członków i podjęcie zaskarżonej uchwały, bądź poprzez modyfikację jej treści.

W podsumowaniu rozważań Sąd stwierdził, iż mimo zaistnienia powołanych przez powoda nieprawidłowości dotyczących przebiegu zebrania nie wykazano, by miały one wpływ na podjęcie lub treść zaskarżonej uchwały, zaś pozostałe zarzuty powoda dotyczące tej uchwały są niezasadne.

W konsekwencji, wobec stwierdzenia braku uzasadnionych przesłanek do uchylenia zaskarżonej uchwały w oparciu o przepis art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, uznając, iż nie narusza ona przepisów prawa, zasad prawidłowego zarządu nieruchomością lub usprawiedliwionego interesu powoda, Sąd Okręgowy powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na postawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód. Zaskarżył go w całości, zarzucając:

1) nieważność postępowania (art. 379 pkt 2 i 5 k.p.c.), będącą skutkiem braku umocowania do reprezentowania pozwanej przez radcę prawnego J. K. – S. i braku zawiadomienia o terminie rozprawy 26 marca 2012 r. strony pozwanej, co pozbawiło ją możliwości działania;

2) naruszenie prawa materialnego:

-art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali przez błędne zastosowanie tego przepisu, polegające na braku pozytywnego jego zastosowania;

-art. 6 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie tego przepisu, polegające na błędnym uznaniu, iż brak powołania określonego dowodu spowodował dla powoda negatywne skutki procesowe i błędnym obciążeniu powoda skutkami tego braku;

3) naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść rozstrzygnięcia:

-art. 217 § 2 k.p.c. w brzmieniu obowiązującym w dacie orzekania i art. 227 k.p.c. przez bezpodstawne pominięcie środków dowodowych i nie przeprowadzenie dowodów, co do faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie;

-art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia zgromadzonego materiału dowodowego, co doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego;

-art. 299 k.p.c. przez pominięcie dowodu z zeznań stron, koniecznego dla wyjaśnienia wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy;

-art. 316 § 1 k.p.c. przez nieuwzględnienie przy orzekaniu stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy;

-art. 328 § 2 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia nie spełniającego wymogów tego przepisu.

Odnośnie kosztów procesu zarzucił brak podstaw do przyznania stronie pozwanej kosztów zastępstwa procesowego.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Olsztynie do ponownego rozpoznania, w razie ustalenia, że zaistniała nieważność postępowania. W sytuacji nieuwzględnienia zarzutu nieważności postępowania wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie

powództwa w całości oraz zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Olsztynie do ponownego rozpoznania.

Powód wnosił o dopuszczenie dowodu z inwentaryzacji budowlanej budynku mieszkalnego w O. przy ul. (...) sporządzonej przez M. N. z (...) Spółki z o.o. w O..

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie w całości i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu za drugą instancję. Ponadto wnosił o oddalenie wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z inwentaryzacji budowlanej budynku mieszkalnego przy ul. (...) w O., jako spóźnionego.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja powoda jest niezasadna.**

W pierwszej kolejności podlega rozważeniu zarzut nieważności postępowania, ponieważ jego uwzględnienie powoduje najdalej idące skutki procesowe (art. 386 § 2 k.p.c.).

Zdaniem skarżącego zaskarżony wyrok został wydany w warunkach nieważności postępowania, będącej następstwem braku umocowania do reprezentowania pozwanej przez radcę prawnego J. K. – S. i niezawiadomienia o terminie rozprawy z dnia 26 marca 2012 r. strony pozwanej, co pozbawiło ją możliwości działania (art. 379 pkt 2 i 5 k.p.c.).

Zarzut ten jest nietrafny.

Z akt sprawy wynika, że o terminie rozprawy bezpośrednio poprzedzającej wydanie wyroku zawiadomiona została radca prawny J. S. oraz sama pozwana za pośrednictwem zarządcy.

Złożone przez radcę prawnego J. S. do akt sprawy pełnomocnictwo procesowe (ogólne) zostało podpisane przez T. W. (1) i T. G., którzy w dacie udzielenia pełnomocnictwa (w dniu 6 lutego 2012 r.) byli członkami dwuosobowego zarządu pozwanej Wspólnoty (k. 212). Z treści pełnomocnictwa nie wynika wprawdzie, że osoby, które je podpisały działały jako członkowie zarządu wspólnoty, nie oznacza to jednak zarzucanego przez skarżącego braku umocowania radcy prawnego J. S. do reprezentowania pozwanej w niniejszym procesie

W judykaturze przyjmuje się, że samo udzielenie pełnomocnictwa nie jest równoznaczne z jego pisemnym udokumentowaniem. Pojęcie „pełnomocnictwa”, z jednej bowiem strony, oznacza pochodzące od mocodawcy umocowanie pełnomocnika do działania w imieniu mocodawcy, z drugiej zaś – dokument stwierdzający to umocowanie. Udzielenie pełnomocnictwa (rozumianego jako umocowanie) może nastąpić w dowolnej formie, ustnej lub pisemnej. Dokument pełnomocnictwa i jego wydanie nie mają znaczenia konstytucyjnego, gdyż taki charakter posiada samo udzielenie umocowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2008 r., II PK 235/07 – OSNP 2009/15-16/198).

Brak należytego umocowania pełnomocnika strony w rozumieniu art. 379 pkt 2 k.p.c. dotyczy sytuacji, gdy w tym charakterze występowała osoba, która mogła być pełnomocnikiem, lecz nie została umocowana do działania w imieniu strony, bądź istniały braki w udzieleniu pełnomocnictwa (a nie w samym wydaniu dokumentu potwierdzającego umocowanie) między innymi przez organ powołany do reprezentowania w procesie strony nie będącej osobą fizyczną (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2001 r., I PKN 266/00, OSNAPiUS 2002 nr 22, poz. 544) oraz sytuacji, gdy w charakterze pełnomocnika występowała osoba, która w ogóle pełnomocnikiem być nie mogła (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 2001 r., I PKN 586/00, OSNAPiUS 2003 nr 14, poz. 335; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 lipca 2004 r., III CZP 32/04, OSNC 2006 nr 1, poz. 2).

W niniejszej sprawie żadna z wymienionych wyżej przesłanek nie zachodzi, a skarżący powołuje się w istocie nie na nienależyte umocowanie pełnomocnika, ale na nienależyte wykazanie tego umocowania, a zatem na uchybienie procesowe polegające na uwzględnieniu przez Sąd pierwszej instancji udokumentowania pełnomocnictwa, mimo że



treść złożonego do akt dokumentu „nie pozwala na przyjęcie, że zostało udzielone przez Wspólnotę Mieszkaniową i to do prowadzenia sprawy o uchylenie uchwały”.

Odnosząc się do tak sformułowanego zarzutu wskazać przede wszystkim trzeba, że na tego rodzaju uchybienie Sądu strona mogła zwrócić uwagę w trybie art. 162 k.p.c., wnosząc o wpisanie odpowiedniego zastrzeżenia do protokołu. Wobec tego, że skarżący zastrzeżenia takiego nie zgłosił to – stosownie do art. 162 zdanie drugie k.p.c. – nie przysługuje mu prawo powoływania się na takie uchybienie w dalszym toku postępowania.

Niezależnie od tego, w ocenie Sądu Apelacyjnego, zarzucane uchybienie nie miało miejsca.

Przyjmuje się, że wykazanie umocowania polega na złożeniu dokumentu pełnomocnictwa, z którego wynika umocowanie do reprezentowania strony w określonym postępowaniu. W przypadku strony będącej osobą prawną, czy też – jak w niniejszym przypadku jednostką organizacyjną nie będącą osobą prawną, której ustawa przyznaje zdolność prawną – wykazanie umocowania następuje przez złożenie pełnomocnictwa udzielonego przez osoby działające w imieniu strony oraz dokumentu świadczącego o tym, że są one uprawnione do działania jako jej organ (por. post. Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2006 r. I CZ 8/06, OSP 2006/12/141). Tak też się stało w tej sprawie – oprócz dokumentu pełnomocnictwa (ogólnego) podpisanego przez T. W. (1) i T. G. złożona została do akt uchwała pozwanej Wspólnoty z dnia 27 października 2011 r. w sprawie uzupełnienia składu zarządu, a ponadto pismo podpisane przez członków zarządu, z którego treści jednoznacznie wynika umocowanie radcy prawnego J. K. (2) do reprezentowania pozwanej (k. 212 i k. 222). W świetle tych dokumentów uznać należy, że dostatecznie zostało wykazane umocowanie radcy prawnego J. S. do reprezentowania pozwanej.

Dodać także trzeba, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje zapatrywanie, podzielane przez Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, zgodnie z którym strona skarżąca nie może podnieść skutecznie zarzutu nieważności postępowania z powodu niewłaściwego umocowania pełnomocnika strony przeciwnej. Przewidziany bowiem w art. 379 pkt 2 k.p.c. wymóg należytego umocowania pełnomocnika procesowego pod rygorem nieważności postępowania ustanowiony został w interesie tej strony, która z pełnomocnika tego korzysta. (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 17 marca 1999 r., III CKN 209/98, niepubl., z dnia 21 grudnia 2000 r., IV CKN 209/00, niepubl., z dnia 7 lutego 2002 r., I CKN 489/00, niepubl., z dnia 7 kwietnia 2004 r., IV CK 661/03, niepubl., z dnia 9 marca 2005 r., III CK 263/04, niepubl., z dnia 6 listopada 2008 r., III CSK 209/08, niepubl.).

Zawiadomienie o terminie rozprawy pełnomocnika zwalniało Sąd z obowiązku zawiadomienia o niej samej strony (art. 133 § 3 k.p.c.). Nie może być zatem mowy w tym kontekście o pozbawieniu strony pozwanej możliwości obrony swych praw i w konsekwencji nieważności postępowania.

Chybione są także pozostałe zarzuty naruszenia prawa procesowego.

Odnosząc się kolejno do podniesionych w apelacji zarzutów wskazać trzeba, że według art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Jeżeli więc strona składa wnioski dowodowe zmierzające do ustalenia faktów niemających istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, to należy to uznać za działanie zmierzające jedynie do zwłoki postępowania. (np. wyrok SN z 13 lutego 1997 r., I PKN 71/96, OSNP 1997/19/377; wyrok SN z 7 marca 2001 r., I PKN 285/00, publ. OSNP 2003/2/28), co – w świetle art. 217 § 2 k.p.c. – stanowi podstawę do pominięcia zgłoszonych przez stronę środków dowodowych.

Sąd pierwszej instancji – wbrew odmiennemu zapatrywaniu skarżącego – słusznie uznał, że nie ma istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenie rzeczywistej wielkości wszystkich lokali mieszkalnych w budynku Wspólnoty. Jak trafnie wskazał oddalając wniosek o przeprowadzenie „dowodu z pomiarów”, okoliczności, które miałyby być stwierdzone za pomocą tego dowodu nie mają związku z podstawami faktycznymi przywołanymi w pozwie. Niezależnie od tego, wskazać trzeba, że powód w pozwie, a także i w dalszym toku postępowania nie wskazał na żadne fakty, które uprawdopodobniałyby tezę, że wskazane w zaskarżonej uchwale zmienione wskutek wyodrębnienia lokalu udziały współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej zostały ustalone czy to w oparciu o błędne założenia dotyczące powierzchni użytkowej wyodrębnionego lokalu i dotychczasowej powierzchni użytkowej budynku

wraz z powierzchnią przynależną, czy to w sposób nieodpowiadający zasadom przewidzianym w art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Twierdził jedynie niezasadnie, że „zostały określone bez jakiegokolwiek odniesienia dającego właścicielom lokali możliwość weryfikacji prawidłowości ich wyliczenia”. Możliwość zaś takiej weryfikacji – jak trafnie wskazał Sąd pierwszej instancji – istniała, skoro w uchwale odwołano się do operatu sporządzonego przez rzeczoznawcę, w którym to operacie wskazana została powierzchnia użytkowa wyodrębnionego lokalu a także powierzchnia użytkowa pozostałych lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Z punktu widzenia zgodności zaskarżonej uchwały z prawem obojętna jest natomiast ewentualna zmiana powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w stosunku do tej, którą przyjęto przy ustalaniu dotychczasowych udziałów w nieruchomości wspólnej.

Z tych samych względów oddaleniu podlegał zgłoszony w apelacji dowód z inwentaryzacji budowlanej budynku, zmierzający do ustalenia tych samych faktów co pominięty przez Sąd pierwszej instancji „dowód z pomiarów”. Dowód ten podlegał pominięciu także i na podstawie art. 381 k.p.c., skarżący nie wykazał bowiem, że dowodu tego nie mógł powołać w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, ani że potrzeba powołania tego dowodu wynika później.

Nietrafny jest również zarzut naruszenia art. 299 k.p.c. Dowód ten powód wnioskował dla stwierdzenia okoliczności związanych z przebiegiem zebrania, na którym podjęto zaskarżoną uchwałę, czyli dla wykazania okoliczności, które były bezsporne i które Sąd pierwszej instancji ostatecznie ustalił zgodnie z twierdzeniami powoda. W szczególności zgodnie z twierdzeniami powoda Sąd ustalił, że powód pozbawiony został – pomimo podjętej próby – możliwości przedstawienia alternatywnego projektu uchwały, udziału w zebraniu w imieniu E. B. oraz że nie poddano pod głosowanie zgłaszanego przez niego wniosku o przeprowadzenie głosowania nad uchwałą według zasady jeden właściciel – jeden głos. Przeprowadzenie tego dowodu było zatem zbyteczne i słuszna była decyzja Sądu o jego pominięciu na podstawie art. 217 § 2 k.p.c.

Nie można także – zdaniem Sądu Apelacyjnego – zgodzić się ze skarżącym, że Sąd pierwszej instancji z naruszeniem 233 § 1 k.p.c. ocenił dowód w postaci operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 30 grudnia 2009 r. przez rzeczoznawcę majątkowego G. W. (2).

Zwrócić przede wszystkim należy uwagę, że w oparciu o ten dowód Sąd ustalił jedynie bezsporną w istocie okoliczność, a mianowicie fakt, iż zaskarżona uchwała odwołuje się w swej treści do omawianego operatu, a mianowicie do ustalonej w nim wartości rynkowej lokalu będącego przedmiotem uchwały oraz udziału w nieruchomości wspólnej, jaki przypadnie właścicielowi wyodrębnionego lokalu, a ponadto, że wykonanie tego operatu zlecił T. W. (1). Do ustalenia tych okoliczności dowód z operatu szacunkowego był niewątpliwie przydatny (miał moc dowodową) i wiarygodny. Nie może być zatem mowy o naruszeniu reguł określonych w art. 233 § 1 k.p.c. przy ocenie omawianego dowodu.

Wbrew zaś twierdzeniom skarżącego omawiany dowód nie posłużył Sądowi pierwszej instancji do ustalenia wartości rynkowej wyodrębnionego lokalu, gdyż Sąd w tym zakresie stanowiących ustaleń nie poczynił, trafnie przyjmując, że to na powodzie – stosownie do reguły z art. 6 k.c. – spoczywał w niniejszym procesie ciężar wykazania podniesionego w odniesieniu do zaskarżonej uchwały zarzutu, że przyjęta w uchwale wycena lokalu jest nieadekwatna do jego wartości rynkowej. Trafnie też Sąd pierwszej instancji ocenił, że obowiązkowi temu powód nie sprostał. Nie zgłosił bowiem żadnych dowodów na poparcie swoich twierdzeń w tym zakresie, ani nawet nie podniósł konkretnych zarzutów w odniesieniu do operatu, sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, a ponadto posiadającego określone atrybuty pozwalające na ocenę jego rzetelności.

Oceny Sądu pierwszej instancji w tym zakresie skutecznie nie podważa przedstawiona w apelacji argumentacja podważająca prawidłowość sporządzenia operatu. Wbrew twierdzeniom skarżącego Sąd pierwszej instancji dokonał oceny tego dokumentu, wskazując, że zostały w nim wskazane „...podstawy prawne, dokumenty i informacje, dane techniczne i kryteria, jakie zastosowała rzeczoznawca do wyliczenia wartości lokalu, jaki ma zostać sprzedany, a także

sposób wyliczenia i wartość nakładów poniesionych na adaptację”. Podkreślenia wymaga, że operat szacunkowy, z którego dowód przeprowadził Sąd, podlegał oczywiście ocenie, ale – jako szczególnego rodzaju dokument – głównie pod względem formalnym. Sąd winien ocenić – i tak właśnie uczynił – czy operat ten sporządziła osoba uprawniona, czy zawiera wymaganą przepisami prawa treść oraz czy nie zawiera niejasności pomyłek i braków. Nie powinien zaś w zasadzie wkraczać w merytoryczną zasadność opinii rzeczoznawcy majątkowego, gdyż nie dysponuje wiadomościami specjalnymi, które ma rzeczoznawca. Dodać trzeba też, że o merytorycznej wadliwości tego operatu nie świadczy – zważywszy na powszechnie znany fakt zmiany cen nieruchomości – że według opinii sporządzonej w sprawie I C 251/07 rynkowa wartość nieruchomości odbiega znacznie od wartości ustalonej w omawianym operacie, który stał się podstawą do przyjętej w zaskarżonej uchwale ceny lokalu.

Nie są wreszcie zasadne zarzuty naruszenia przepisów art. 316 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c.

Według art. 316 § 1 k.p.c. podstawą rozstrzygnięcia jest stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, przy czym „stanem rzeczy” w rozumieniu tego przepisu są zarówno okoliczności faktyczne sprawy, jaki i przepisy prawa, na podstawie których ma być wydane rozstrzygnięcie. O naruszeniu tego przepisu można zatem mówić gdy Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił zmiany stany stanu faktycznego lub prawnego zaistniałego w toku postępowania albo uwzględnił późniejsze zdarzenia zeszłe po zamknięciu rozprawy. Tego zaś skarżący nie wykazał.

Nie ma także racji skarżący zarzucając naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. Wbrew jego stanowisku uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiada wymogom określonym w wymienionym przepisie, zawierając wszystkie niezbędne elementy, pozwalające na przeprowadzenie kontroli instancyjnej tego orzeczenia.

Podsumowując dotychczasowe rozważania, stwierdzić trzeba, że – wbrew zarzutom podniesionym w apelacji – Sąd pierwszej instancji prawidłowo, nie uchybiając przepisom postępowania, przeprowadził i ocenił zaofiarowane przez strony dowody i na tej podstawie dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych. Ustalenia te Sąd Apelacyjny podziela, przyjmując je za podstawę własnego orzeczenia.

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego stwierdzić należy, że nietrafny jest zarzut naruszenia art. 6 k.c.

Uregulowanie przepisu art. 6 k.c. stanowi o ciężarze dowodu w sensie materialnoprawnym, wskazując kogo obciążają skutki nieudowodnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia. O naruszeniu przepisu art. 6 k.c. można zatem mówić wówczas, gdy sąd orzekający przypisał obowiązek dowodowy innej stronie, niż tej, która z określonego faktu wywodzi skutki prawne.

Jak już powiedziano słusznie przyjął Sąd pierwszej instancji, zgodnie z regułą ustanowioną w art. 6 k.c., że to na powódzie spoczywał ciężar wykazania m. in. tego, że cena zbycia lokalu przyjęta w uchwale jest nieadekwatna do ówczesnych cen rynkowych. Z tego faktu powód bowiem wywodził korzystne dla siebie skutki prawne tj że wskutek tego faktu uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością i narusza jego interesy (art. 25 ust. 1 u.w.l.).

Sąd Apelacyjny podziela także stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż powoda – stosownie do art. 6 k.c. – obciążał dowód wpływu ustalonych uchybień natury proceduralnej przy podejmowaniu uchwały na jej treść.

I aczkolwiek art. 6 k.c. nie reguluje kwestii oceny skuteczności wykazania dowodzonych okoliczności, ponieważ ta kwestia podlega ocenie w świetle przepisów prawa procesowego, to dodać w tym miejscu także należy – wobec treści sformułowanego w apelacji zarzutu i podniesionej w jego uzasadnieniu argumentacji – że Sąd Apelacyjny podziela (o czym była już mowa) także ocenę Sądu pierwszej instancji, że przeprowadzone w sprawie dowody nie są wystarczające do przyjęcia za udowodnione okoliczności, których ciężar udowodnienia spoczywał na powódzie.

Gdy chodzi o przyjętą w uchwale cenę nabycia lokalu to odpowiada ona ustalonej przez rzeczoznawcę wartości rynkowej tego lokalu pomniejszonej o wartość nakładów poniesionych na przebudowę przez przyszłego nabywcę tego

lokalu. Wprawdzie z treści operatu szacunkowego wynika, że przyjęta wartość nakładów odpowiada nie nominalnej wartości faktycznie poniesionych nakładów, a wartości o jaką wskutek tych nakładów wzrosła rynkowa wartość lokalu, ale fakt ten sam przez się nie czyni uchwały sprzecznej z prawem, bądź z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością. Nie wykazał także powód by uchwała określająca w ten sposób cenę lokalu naruszała w inny sposób jego interes.

Zwrócić należy uwagę, że w tym samym dniu co zaskarżona uchwała podjęta została uchwała nr (...), która uchwalono uchylene m.in. postanowienia zawartego w punkcie 6 wcześniej podjętej uchwały nr (...) z dnia 8 czerwca 2004 r., a dotyczącego ceny sprzedaży przedmiotowego lokalu, co wskazuje na zmianę woli właścicieli w kwestii ustalenia ceny sprzedaży lokalu z uwzględnieniem „zwaloryzowanych” kosztów adaptacji strychu poniesionych przez inwestora.

Końcowo wskazać należy, że Sąd Apelacyjny w całości podziela stanowisko i argumentację Sądu pierwszej instancji odnoszącą się do niewykazania przez powoda wpływu stwierdzonych uchybień przy podejmowaniu uchwały na jej treść.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c., postanawiając o kosztach postępowania odwoławczego (których jedynym składnikiem jest wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej) w myśl art. 98 § 1 k.p.c.