

***Sygn. akt I ACa 1238/15***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Robert Obrębski (spr.)

Sędziowie: SA Roman Dżiczek

SO (del.) Dagmara Olczak-Dąbrowska

Protokolant: Karolina Długosz

po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Handlowo-Usługowej (...) z siedzibą w W., I. J., J. J. (1), A. C. i R. C.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w W.

o ustalenie nieistnienia uchwał, ewentualnie o ich uchylenie

na skutek apelacji Spółdzielni Handlowo-Usługowej (...) z siedzibą w W. i Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w W.

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 5 marca 2015 r., sygn. akt I C 1288/13

### **1. zmienia zaskarżony wyrok:**

**a. w punkcie drugim w ten sposób, że ustala nieistnienie uchwały nr (...) oraz uchwały nr (...);**

**b. w punkcie czwartym w ten sposób, że zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz Spółdzielni Handlowo – Usługowej (...) z siedzibą w W. kwotę 800 (osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**2. oddala apelację strony pozwanej;**

**3. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w W. na rzecz Spółdzielni Handlowo – Usługowej (...) z siedzibą w W. kwotę 400 (czteryście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Roman Dżiczek Robert Obrębski Dagmara Olczak – Dąbrowska

Sygn. akt IA Ca 1238/15

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 kwietnia 2012 r., skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...), w W., Spółdzielnia Handlowo-Usługowa (...) w W., I. i J. J. (2) oraz A. i R. C., wnieśli o uchylenie czterech uchwał

właścicieli pozwanej wspólnoty: nr (...) w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania wspólnoty za 2011 r.; nr (...) r. w sprawie udzielenia absolutorium zarządowi za 2011 r.; nr (...) w sprawie wysokości miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w 2012 r. oraz nr (...) r. w sprawie czynności dokonywanych w imieniu i na rzecz wspólnoty przez powodową spółdzielnię w okresie od dnia 16 listopada do 5 grudnia 2011r., ze względu na nieprawidłowości głosowania przy podejmowaniu tych uchwał na zebraniu wspólnoty w dniu 24 kwietnia 2012 r. oraz w drodze indywidualnego zbierania głosów, które było rozłożone aż na 18 miesięcy, po upływie których powodowie nie zostali prawidłowo powiadomieni o treści podjętych uchwał i byli ograniczeni w skorzystaniu z uprawnień, które dotyczyły wglądu do dokumentów głosowania. Według powodów, obliczenie wyników głosowania za rzekomym podjęciem tych uchwał pomijało wadliwe akty głosowania przez osoby, które nie były do tego uprawnione, nie okazały pełnomocnictwa, nie oddały zgodnych głosów przy współwłasności do lokali i nieprawidłowo wypełniły karty do głosowania, które nie były poprawnie ani podpisane, ani też datowane. Według powodów, za uchwałami określonymi w żądaniu pozwu nie została oddana wymagana liczna bezwzględnej większości głosów. Uchwały nie zostały podjęte. Zachodziły więc podstawy faktyczne do uwzględnienia powództwa o ustalenie ich nieistnienia, wniesionego zgodnie z art. 189 k.p.c. We wniosku ewentualnym, złożonym na podstawie art. 25 ustawy o własności lokali, powodowie domagali także się uchylenia każdej z podanych uchwał z powodu ich sprzeczności z prawem oraz zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, w szczególności z regulaminem zebrania właścicieli lokali, który został uchwalony na pierwszym zebraniu wspólnoty w dniu 24 kwietnia 2007 r. i określał zasady oddawania głosów, również przez współuprawnionych i osoby działające przez pełnomocników.

Pozwana wносиła o oddalenie powództwa. Zaprzeczała, aby powołany regulamin miał charakter wiążący w sytuacji, gdy został przyjęty zanim doszło do wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, tj. przed powstaniem pozwanej wspólnoty. Ponadto, kwestionując pozostałe zarzuty powodów i przedstawiając dodatkową dokumentację, w tym wszystkie karty do głosowania, które zostało przeprowadzone drogą indywidualnego zbierania głosów, pozwana twierdziła, że głosy zostały oddane przez osoby uprawnione, pozostające w małżeństwie i dysponujące odpowiednim umocowaniem, przez wszystkich współwłaścicieli lokalu użytkowego przy ul. (...), w tym przez M. K., który tylko się podpisał bardzo skrótowo, lecz podobnie jak przy innych głosowaniach we wspólnocie, oraz przez E. K., która zmieniła nazwisko na (...). W ocenie pozwanej, która została wyrażona w podpowiedzi na pozew, wszystkie uchwały zostały więc podjęte wymaganą większością głosów. Każda z nich była więc uchwałą istniejącą. Żadna nie naruszała też prawa, ani zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Wyrokiem z 5 marca 2015 r. Sąd Okręgowy ustalił nieistnienie uchwały nr (...) r. w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania zarządu za 2011 r. oraz uchwały nr (...) r. w sprawie czynności dokonanych na rzecz pozwanej przez powodową spółdzielnię. Uchylił uchwałę nr (...) r. w sprawie udzielenia na rzecz zarządu absolutorium za 2011 r. i uchwałę nr (...) r. w sprawie zaliczki. Oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania w tej sprawie.

Na podstawie dowodów z dokumentów, które zostały założone przez obie strony, Sąd Okręgowy ustalił czynną legitymację wszystkich powodów w tej sprawie z racji posiadania praw do oznaczonych lokali położonych w obszarze nieruchomości wspólnej zarządzanej przez pozwaną wspólnotę. Sąd Okręgowy ustalił również okoliczność związaną z przyjęciem przez wspólnotę, podczas pierwszego zebrania w dniu 24 kwietnia 2007 r., regulaminu, z którego wynika, że w imieniu małżonków udział w głosowaniu może brać każde z nich oraz że do skutecznego oddania głosu przez inną osobę niż właściciel lokalu wymagane jest przedłożenie poprawnego pełnomocnictwa. Ustalono również zostało, że w treści pisma z 15 marca 2012 r., wspólnota informowała członków, w tym także powodów, o zebraniu wyznaczonym na 24 kwietnia 2012 r. oraz o planowanych uchwałach, których projekty zostały załączone do tego pisma wraz z informacją, że uchwały będą podejmowane w trybie mieszanym. Podczas zebrania nie było bowiem wystarczającej frekwencji. Głosy indywidualne, według ustaleń Sądu Okręgowego, były zbierane przez kilkanaście miesięcy. Z informacji o wyniku głosowania, które zostały udzielone przy pismach datowanych na 5 września 2013 r., wynikało, że wszystkie uchwały zostały podjęte nieznaczną większością głosów. Za uchwałą (...) oddano bowiem, jak wynikało z podanego pisma, 50,63 % głosów. Uchwała nr (...) została podjęta większością 50,54 % głosów. Uchwała nr (...) większością 50,94 % głosów. Natomiast za uchwałą nr (...) r. oddano, według informacji udzielonej przez pozwaną

w powołanym piśmie - 50,46 % głosów właścicieli lokali. Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że ze złożonych przez pozwaną w toku sprawy kart do głosowania wynikało, po podliczeniu wszystkich głosów oddanych, że zaskarżone uchwały miały zostać podjęte odpowiednią większością: 51,42 %, 51,62%, 51,85 % i 50,46 %. Dane z kart do głosowania były więc inne niż to wynikało z informacji podanych przez pozwaną po zliczeniu oddanych głosów.

Oceniając zasadność żądania opartego na art. 189 k.p.c. w odniesieniu do uchwał nr (...) i nr (...) r. Sąd Okręgowy dopatrywał się jednak licznych nieprawidłowości, które uzasadniały zakwestionowanie skuteczności prawnej części oddanych głosów i ostateczne ustalenie, że za powołanymi uchwałami nie została oddana wymagana, bezwzględna liczba głosów osób uprawnionych do udziału w ich podejmowaniu. Sąd Okręgowy podał, że zamiast uprawnionego R. K., głos oddał nieumocowany C. K. (1), jak też za G. O. głosował A. Ł., który nie był właścicielem i nie posiadał pełnomocnictwa. Zaś za uprawnionych współwłaścicieli B. M. i W. M., głos oddał sam A. M., który nie posiadał pełnomocnictwa. Kolejna nieprawidłowość dotyczyła oddania głosu przez E. S. za E. K. bez wykazania, by doszło do zmiany nazwiska tej właścicielki lokalu mieszkalnego. Istotne było także to, że przy ocenie głosów czterech współwłaścicieli lokalu użytkowego przy ul. (...) o istotnym udziale w nieruchomości wspólnej, nie było podstaw do uznania, że swój głos oddał M. K. Skrótowa parafrasa nie była wystarczająco odróżniająca i nie została uznana za podpis. Jego brak nie pozwalał więc na uwzględnienie głosu współwłaścicieli wskazanego lokalu. Należało bowiem od nich wymagać zgodnego głosowania. Sąd Okręgowy podał także przykład głosu nieważnego. Właściciel oddał bowiem głos tak „za” oraz „przeciwko” uchwałom. Podał też, po przeprowadzeniu odliczeń, że z wymaganej połowy ogólnej liczby głosów, wynoszącej (...), za uchwałą nr (...) był tylko (...) głosów (48,4%). Zaś za uchwałą nr (...) oddano (...) głosów (48,6 %). Powództwo o ustalenie nieistnienia tych uchwał zostało uwzględnione przez Sąd Okręgowy, który doszedł do przekonania, że w sytuacji, gdy nieistniejąca była uchwała dotycząca przyjęcia sprawozdania zarządu za 2011 r., uchyleniu podlegała, jako pozostająca w bezpośrednim związku, uchwała nr (...) w sprawie udzielenia zarządowi absolutorium za 2011 r. Dopatrując się podstawo do uznania, że uchwała nr (...) r. w sprawie zaliczek na pokrycie kosztów zarządu w 2012 r. oraz planu gospodarczego na ten rok naruszała interesy właścicieli lokali, w tym powodów, w zakresie upoważnienia dla zarządu zawartego w § 4 uchwały, Sąd Okręgowy uwzględnił również żądanie ewentualne w tej części i uchylił podaną uchwałę we wskazanym jej zakresie. Uznał bowiem upoważnienie za ogólne, nie wskazujące konkretnej czynności, do dokonania której zarząd miałby zostać skutecznie upoważniony w ten sposób. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą wzajemnego ich zniesienia z art.100 k.p.c.

Apelacje od wyroku Sądu Okręgowego wniosły obie strony. Pozwana ten wyrok zaskarżyła w części uwzględniającej powództwo. Zarzuciła w niej, że w sposób naruszający zasady swobodnej oceny dowodów, Sąd Okręgowy uznał, że na karcie przewidzianej dla współwłaścicieli lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) M. K. nie oddał głosu w sposób skrócony, lecz stosowany w innym głosowaniu, karta z którego została zgłoszona jako nowy dowód na okoliczność oddania przez wskazaną osobę prawidłowego głosu. Taki sam zarzut został podniesiony w odniesieniu do głosu oddanego przez E. S., dawniej K., która zmieniła nazwisko wskutek małżeństwa. Kolejny zarzut dotyczył naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie odniesienia się przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku do zarzutu dotyczącego mocy obowiązującej regulaminu uchwalonego dużo przed wyodrębnieniem ostatniego lokalu, czyli zanim powstała pozwana wspólnota. Następny zarzut odnosił się do naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 29 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez bezpodstawne uznanie, że warunkiem udzielenia absolutorium zarządowi jest podjęcie uchwały o przyjęciu sprawozdania zarządu za poprzedni rok działania wspólnoty. Ostatni zarzut dotyczył natomiast naruszenia art. 65 k.c. w zw. z art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez uznanie, że udzielenie upoważnienia do dokonywania przez zarząd czynności mieszczących się w zakresie realizacji przyjętego planu gospodarczego na kolejny rok działania wspólnoty stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd i wymaga udzielenia zarządowi przez właścicieli pełnomocnictwa oznaczającego konkretne czynności. Na podstawie podanych zarzutów, pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonej części wyroku Sądu Okręgowego, oddalenie powództwa i obciążenie powodowej spółdzielni całością kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego jej rozpoznania w tym zakresie i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Apelację ze strony czynnej wniosła również powodowa spółdzielnia w tej części zaskarżonego wyroku, w której Sąd Okręgowy oddalił żądania o ustalenie nieistnienia uchwały nr (...) i uchwały nr (...) r. poprzez uwzględnienie tylko

żądania ewentualnego o ich uchylenie. Według powódki, w sytuacji, gdy wszystkie uchwały były podejmowane poprzez oddawanie tych samych głosów, różnice były zaś śladowe, zachodziły podstawy do ustalenia nieistnienia każdej z tych uchwał bez konieczności oceniania żądań ewentualnych w odniesieniu do nieistniejących uchwał, które zostały uchylone przez Sąd Okręgowy. Zarzucając ponadto Sądowi Okręgowemu błędy w wyliczeniu głosów za uchwałami, które zostały uznane za nieistniejące, wynikające z pominięcia części zarzutów, które były podnoszone przez powodów, w tym nieuwzględnienie braku daty na dużej części kart do głosowania, powodowa spółdzielnia wnosila o zmianę wyroku w części dotyczącej wskazanych dwóch uchwał poprzez ustalenie ich nieistnienia oraz przez obciążenie powodów całością kosztów procesu za pierwszą instancję oraz za postępowanie apelacyjne.

W odpowiedziach na apelację obie strony skarżące wnosily o oddalenie apelacji wniesionej przez przeciwnika procesowego i jego obciążenie kosztami postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja pozwanej nie była uzasadniona, poza zarzutem dotyczącym art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy nie odniósł się bowiem do kwestii wiążącej mocy regulaminu przyjętego przez wspólnotę na pierwszym zebraniu, czyli w dniu 24 kwietnia 2007 r. Uzupełnienie uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie mogło w żadnej mierze usprawiedliwiać wniosków apelacji pozwanej. Pozostałe zarzuty nie zasługiwały bowiem na uwzględnienie. Prawidłowe były również wszystkie ustalenia, na których Sąd Okręgowy oparł rozstrzygnięcie zaskarżone przez stronę pozwaną. Nie zostały naruszone ani formalne reguły dowodowe na etapie ustalania przez Sąd Okręgowy faktów związanych z oddanymi głosami, ani też zasady oceny tych ustaleń w zakresie dotyczącym ich znaczenia dla określenia zasadności powództwa opartego na art. 189 k.p.c. w zakresie uchwał nr (...) i nr (...), które zasadnie zostały uznane przez Sąd Okręgowy za nieistniejące. Na uwzględnienie zasługiwała natomiast apelacja powodowej spółdzielni. Nie było bowiem w tej sprawie powodów do odmiennego ocenienia istnienia uchwał objętych powództwem w sytuacji, gdy w ten sam sposób, tymi samymi głosami i kartami do głosowania, miały one zostać podjęte. Apelacja powódki zasadnie eksponowała niekonsekwencję, która wkrađła się w ocenę Sądu Okręgowego, który również uchwały nr (...) i nr (...) powinien był zbadać w pierwszej kolejności pod kątem ich istnienia, a przy analogicznej ocenie wszystkich tych uchwał co do ich nieistnienia, nie powinien był oceniać żądania pod kątem tych przesłanek, które zostały przewidziane w art. 25 ustawy o własności lokali. W efekcie, nie było powodów do uchylenia dwóch wskazanych uchwał. Ocena nie mogła być inna w zakresie istnienia wszystkich czterech uchwał. Ich podjęcie miało być bowiem wynikiem tych samych w zasadzie aktów głosowania przez indywidualne zbieranie głosów, które zostało rozłożone na długi okres. Zostało ponadto udokumentowane w taki sposób, który wymagał uwzględnienia przez Sąd Okręgowy istotniej różnicy pomiędzy wynikami głosowań podanymi przez pozwaną po jego zakończeniu, czyli we wrześniu 2012 r., a wynikami, które w tej sprawie zostały zliczone przez powodową spółdzielnię na podstawie pełnej dokumentacji złożonej przez pozwaną w toku postępowania. Uwzględnienie w tej sytuacji tych rozbieżności tym bardziej przemawiało więc za bezzasadnością apelacji pozwanej oraz za koniecznością uwzględnienia apelacji spółdzielni. Nie było bowiem podstaw do uznania, że wszystkie zaskarżone uchwały zostały podjęte, czyli że były istniejące. Nie było więc nawet potrzeby rozpoznawania sprawy w zakresie wniosków ewentualnych zawartych w pozwie, czyli wydania wyroku uchylającego dwie z czterech nieistniejących uchwał. Jeśli bowiem za podjęciem uchwały w trybie mieszanym, czyli przy zastosowaniu mechanizmu indywidualnego zbierania głosów nie zostanie uzyskana bezwzględna większość uprawnionych głosów, uchwała nie zostaje podjęta. Musi być więc oceniana w kategoriach uchwały nieistniejącej (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r., I CK 336/05). Ocena zasadności apelacji sprowadzała się więc w pierwszej kolejności do kwestii istnienia wszystkich czterech zaskarżonych uchwał, czyli oddania przez uprawnionych wymaganej większości głosów. W tym zakresie Sąd Apelacyjny w pełni podzielił stanowisko, które w tej sprawie zajmowała powodowa spółdzielnia. Ocena zasadności obu apelacji została natomiast dokonana w całości na podstawie stanu faktycznego sprawy, który został prawidłowo ustalony przez Sąd Okręgowy oraz opisany w uzasadnieniu wyroku objętego apelacjami obu stron.

Znaczna część zarzutów ze strony powodów dotyczyła bezskutecznych w istocie głosów oddanych przez osoby nieuprawnione, które nie dysponowały wymaganymi w tym zakresie pełnomocnictwami. Konieczność ich przedłożenia Sąd Okręgowy wyprowadził wprawdzie z zapisów regulaminu uchwalonego w dniu 24 kwietnia 2007 r. Pozwana zaś niezasadnie podważała jego moc poprzez twierdzenie, że został on przyjęty przed powstaniem wspólnoty.

Nie można było się zgodzić z takim stanowiskiem. Skarżąca przeoczyła bowiem, że nie tylko w wyniku wyodrębnienia własności ostatniego lokalu, ale też wskutek podjęcia uchwały określonej w art. 24<sup>(1)</sup> § 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych dochodzi od powstania wspólnoty mieszkaniowej, która w ten sposób przejmuje zarząd części wspólnej całej nieruchomości, w skład której wchodzi wówczas również lokale należące do spółdzielni tracącej w ten sposób prawa i obowiązki związane z wykonywaniem zarządu oraz administrowaniem częścią wspólną nieruchomości. Takie zdarzenia zostały wykazane w tej sprawie dokumentami złożonymi przez powodową spółdzielnię. Wynikają również z treści uchwał podjętych na pierwszym zebraniu wspólnoty w dniu 24 kwietnia 2007 r. Przeciwne twierdzenia pozwanej nie zostały wykazane. Z wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012 r., V CSK 459/11, wynika natomiast jasno, że podjęcie wskazanej uchwały nie odnosi skutku wyłącznie w sposobie zarządzania częścią wspólną nieruchomości. Prowadzi bowiem też do powstania wspólnoty jako podmiotu umocowanego oraz zobowiązanego do wykonywania czynności zarządu częścią wspólną nieruchomości. Niezależnie więc od tego, że w tym zakresie zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 328 § 2 k.p.c. był częściowo uzasadniony, z podanych powodów nie można było uznać, aby przed wyodrębnieniem własności ostatniego lokalu pozwana wspólnota w ogóle nie powstała, czyli by nie istniała w dacie podjęcia uchwały o przyjęciu regulaminu, na który powołał się Sąd Okręgowy. Niezależnie zresztą od oceny jego mocy obowiązującej, konieczności przedłożenia pełnomocnictwa do skutecznego oraz podlegającego uznaniu dokonania czynności, również polegającej na oddaniu głosu co do uchwały podejmowanej przez wspólnotę, można przypisać funkcje systemową, wynikającą z ogólnych zasad działania przez pełnomocnika. Osoba więc, która nie wykazała swojego umocowania do głosowania zamiast osoby uprawnionej, czyli właściciela lokalu, nie mogła skutecznie oddać głosu „za” i „przeciwko” zaskarżonym uchwałom. Pozwana, na której spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu, przedłożyła natomiast tylko pełnomocnictwo dla A. K. i karty do głosowania dla K. B. oraz dla L. W.. Nie zostały więc złożone pełnomocnictwa dla A. M., jak też A. Ł. i C. K. (2). Głosy oddane przez wskazane osoby nie mogły więc zostać uwzględnione.

Nie można też było uwzględnić głosu przypisanego do współwłaścicieli lokalu użytkowego przy ul. (...), który mógłby zostać skutecznie oraz pewnie oddany, gdyby wszyscy współwłaściciele oddali jednomyślny głos, jak trafnie uznał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/03. Nie zostało jednak wykazane przez stronę pozwaną, aby w głosowaniu brał udział M. K.. Zasadnie Sąd Okręgowy uznał, że czwarty zapis, który niewątpliwie został naniesiony na karcie do głosowania dla tego lokalu, nie odpowiadał wręcz podstawowym wymogom podpisu, które wskazywane są w orzecznictwie, zwłaszcza w uchwale składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1993 r. III CZP 146/93. Powoływanie się przez pozwaną, także w apelacji, na inne akty głosowania tej osoby nie mogło więc zmienić tej oceny, ani wykazać, że wskazany głos został oddany. W sytuacji, gdy powodowie taką okoliczność kwestionowali, na złożenie podpisu pochodzącego od osoby trzeciej w stosunku do stron powoływała się zaś pozwana, to na wspólnocie, stosownie do art. 253 k.p.c., chodziło bowiem o dokument prywatny, spoczywał ciężar wykazania, że tak skrócony podpis, a przez to trudny do oceny w zakresie jego autentyczności, czyli pochodzenia czwartego współwłaściciela, została złożony przez M. K.. Wykazanie takiego twierdzenia wymagałoby zasadniczo przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu badania pisma ręcznego. Uproszczony podpis byłby trudny do oceniania ze strony biegłego. Przyjmując opcję możliwie przychylną dla pozwanej, przy uwzględnieniu okoliczności, że podpisy pod tym samym dokumentem składały trzy inne osoby, nie można było również wykluczyć przeprowadzenia dowodu z przesłuchania tych osób, które podpisały się pod kartą do głosowania, na którą powoływała się pozwana w tej sprawie. Stosowne wnioski nie zostały jednak zgłoszone. Wymagane w tym zakresie dowody nie zostały więc przeprowadzone. Nie można więc było uznać, aby M. K. złożył swój podpis pod kartą do głosowania przesądzającą o skuteczności głosu, który miały być oddany przez wszystkich współwłaścicieli wymienionego lokalu użytkowego. Trafnie Sąd Okręgowy głos ten pominął. Z tych samych powodów nie było też podstaw do uznania, że wykazane zostało twierdzenie pozwanej, jakoby E. K. zmienił nazwisko wskutek wstąpienia w związek małżeński. Stosowne dowody nie zostały przedłożone przed Sądem Okręgowym. Ich złożenie przy apelacji było spóźnione. Zgłoszone przez stronę pozwaną dowody w apelacji podlegały więc pominięciu na podstawie art. 381 k.p.c., zwłaszcza że nawet ich uwzględnienie nie mogło mieć wpływu na wynik sprawy. Przy uwzględnieniu bowiem pozostałych zarzutów uznanych przez Sąd Okręgowy, jak też trafnie wskazanych w apelacji powodowej spółdzielni, nie było podstaw do podważenia prawidłowości rozstrzygnięcia orzekającego o nieistnieniu uchwał nr (...) i nr (...) r.

Ponad zarzuty, które zasadnie uwzględnił Sąd Okręgowy, za trafne należy uznać zarzuty, które powódka wywodziła z okoliczności niepodania w treści licznych kart do głosowania daty oddania głosów przez poszczególne osoby za podjęciem zaskarżonych uchwał. Okoliczności sprawy były bowiem szczególne w tym zakresie. Z zawiadomienia, które pozwana wystosowała do wszystkich członków wspólnoty w dniu 5 września 2012 r., wynikało bowiem, że uchwały objęte pozwem zostały podjęte odpowiednio większością: 50,63 %; 50,54 %; 50,94 % i 50,46 % głosów za każdą z kolejno numerowanych uchwał. Zbieranie głosów w trybie indywidualnym został rozłożone aż na 18 miesięcy. Zostało z drugiej strony zakończone przed podaniem jego wyników. W toku postępowania pozwana przedłożyła jednak dokumentację, z której wynikać miało, że głosów „za” było więcej. Odpowiednio za kolejnymi uchwałami miano bowiem oddać: 51,42 %, 51,62 % i 51,85 % głosów. Tylko więc przy uchwale nr (...) liczba głosów zliczonych po zakończeniu ich zbierania, a przed ogłoszeniem wyników, była zgodna z liczbą głosów wynikającą z kart do głosowania, które zostały złożone w toku tej sprawy przez pozwaną, a więc dużo później w porównaniu do daty ogłoszenia wyników zakończonego głosowania. Wskazane rozbieżności były w istocie ważne i dodatkowo mogły wywoływać wątpliwości co do tego, czy na potrzeby tej sprawy, czyli w ramach obrony, na wypadek zasadności niektórych zarzutów, nie zostały złożone niedatowane karty, wśród których mogły zostać przedstawione też takie, które zostały podpisane po zakończeniu głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów przez zarząd pozwanej. W opisanej, szczególnej sytuacji, na uwzględnienie, przy obliczaniu głosów za uchwałami, zasługiwały tylko datowane kart do głosowania. Nie można było zaś brać pod uwagę kart niedatowanych. Nie sposób byłoby bowiem wówczas też ocenić, czy zostały one podpisane przed zakończeniem głosowania czy później, nawet w toku procesu. Tym bardziej należało uznać, że wyliczenia, które zostały przeprowadzone przez Sąd Okręgowy, jednoznacznie przemawiały za tym, że żadna z uchwał objętych pozwem nie była podjęta wymaganą i wykazaną przez stronę pozwaną większością głosów. Żadna nie uzyskała w każdym razie takiej większości, która byłaby bezwzględna, nawet przy prawidłowym przyjęciu ze strony pozwanej, że głos oddany przez jednego z małżonków był prawidłowy, czyli że podlegał uwzględnieniu. Przemawiała za tym treść regulaminu, który w tym zakresie był zresztą korzystny dla stanowiska zajmowanego przez pozwaną wspólnotę, jak też ogólne przepisy dotyczące zarządu majątkiem wspólnym ze strony małżonków pozostających w ustroju wspólności majątkowej, czyli art. 36 kro. Nie chodziło bowiem o czynność wymagającą zgody współmałżonka, które zostały wyczerpująco wymienione w art. 37 kro.

Podane argumenty uzasadniały uznanie, że apelacja pozwanej nie była uzasadniona, czyli że podlegała oddaleniu, jak również że na uwzględnienie w całości zasługiwała apelacja powodowej spółdzielni, która zasadnie podnosiła, że zgodnie z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali, przedmiotem uchylenia nie może być nieistniejąca uchwała, w stosunku do której uzasadnione jest więc tylko wydanie wyroku ustalającego jej nieistnienie, stosownie do art. 189 k.p.c. W zakresie dotyczącym uchwały nr (...) i nr (...) powołane przepisy nie zostały zastosowane prawidłowo przez Sąd Okręgowy. Obie podane uchwały również nie zostały bowiem podjęte wymaganą większością głosów. Nie były więc uchwałami istniejącymi. Nie mogły tym samym zostać ocenione w świetle przesłanek określonych w art. 25 ust. 1 powołanej ustawy. Można było tylko ustalić ich nieistnienie poprzez uwzględnienie żądania głównego pozwu także w stosunku do tych uchwał. Orzekanie o żądaniach ewentualnych, dotyczących ich uchylenia, było więc bezprzedmiotowe. Uwzględnienie apelacji powódki przez zmianę punktu drugiego zaskarżonego wyroku poprzez ustalenie nieistnienia również uchwały nr (...) i nr (...) powodowało zaś, że bezprzedmiotowe było odnoszenie się do zarzutów dotyczących naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 29 ust. 2 powołanej ustawy w zakresie relacji pomiędzy uchwałą o przyjęciu sprawozdania zarządu za 2011 r. oraz uchwałą o udzieleniu zarządowi za ten rok absolutorium, jak również zarzutu dotyczącego naruszenia art. 65 k.c. w zw. z art. 22 ust. 2 ustawy w części dotyczącej ostatniego zarzutu podniesionego przez pozwaną w swojej apelacji. Z innych przyczyn podlegała ona bowiem w całości oddaleniu.

Uwzględnienie apelacji powódki, przy oddaleniu też apelacji pozwanej, uzasadniało ponadto zmianę punktu czwartego wyroku Sądu Okręgowego przez obciążenie pozwanej całością kosztów poniesionych przez spółdzielnię przed Sądem Okręgowym w kwocie 800 zł, na którą złożyła się wyłącznie opłata od pozwu uiszczona w tej wysokości tylko przez spółdzielnię, która nie była w tej sprawie zastępowana przez zawodowego pełnomocnika, stosownie do art. 98 § 1 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Z tych samych powodów, zasadzeniu od pozwanej na rzecz spółdzielni podlegała kwota 400 zł

tytułem opłaty od apelacji spółdzielni wniesionej od wyroku rozstrzygającego o zasadności powództwa w części, która dotyczyła dwóch z czterech uchwał zaskarżonych w tej sprawie.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów oraz art. 386 § 1 k.p.c., w zakresie natomiast, w którym oddalona została apelacja pozwanej – zgodnie z art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Roman Dziczek Robert Obrębski Dagmara Olczak-Dąbrowska