

Sygn. akt I ACa 1539/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 listopada 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Beata Byszewska

Sędziowie: SA Katarzyna Polańska-Farion

SO del. Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska (spr.)

Protokolant: sekretarz sądowy Sławomir Mzyk

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. G. i K. K.

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

o uchylenie uchwały nr (...)

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 23 maja 2016 r., sygn. akt I C 663/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo oraz zasądza od Z. G. i K. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. kwoty po 90 (dziewięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

II. zasądza od Z. G. i K. K. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. po 235 (dwieście trzydzieści pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska Beata Byszewska Katarzyna P.-F.

Sygn. akt I ACa 1539/16

UZASADNIENIE

Z. G. i K. K. wniosły pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. o uchylenie uchwały nr (...) z dnia 17 marca 2015 r. dotyczącej wyrażenia zgody na wytoczenie powództwa przez wspólnotę o orzeczenie przymusowej sprzedaży odrębnej własności lokalu nr (...) w drodze licytacji oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do reprezentacji wspólnoty w procesie, natomiast Z. G. wniosła także ewentualnie o ustalenie nieważności tej uchwały.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa (...) w W. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 23 maja 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił uchwałę nr (...) z dnia 17 marca 2015 r. Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w W. oraz zasądził od pozwanej na rzecz K. K. kwotę 297 zł i na rzecz Z. G. kwotę 100 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na podstawie dowodów z dokumentów oraz z zeznań świadków i stron Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

K. K. i Z. G. jako spadkobierczynie T. K. nabyły lokal nr (...) położony przy ul. (...) w W., o czym dowiedziały się w styczniu 2014 r. od kuratora spadku.

Z uwagi na istniejące zaległości w uiszczaniu opłat za lokal Wspólnota Mieszkaniowa (...) głosując w trybie mieszanym, w dniu 1 kwietnia 2015 r. podjęła uchwałę nr (...) wyrażając zgodę na wytoczenie powództwa przez Wspólnotę o orzeczenie przymusowej sprzedaży odrębnej własności lokalu nr (...) w drodze licytacji oraz udzielając Zarządowi pełnomocnictwa do reprezentacji wspólnoty w procesie. W skład pozwanej Wspólnoty wchodzi 153 lokale. Zgodnie z listą do głosowania za przyjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający 0,5058 udziałów, przeciwko uchwale głosowali właściciele posiadający 0,0050 udziałów, natomiast wstrzymali się od głosu właściciele posiadający 0,0191 udziałów.

W przypadku lokalu nr (...) w imieniu właścicielki B. S. głos oddała pełnomocnik Z. F., będąca współwłaścicielem lokalu nr (...).

Jako właściciel lokalu nr (...) głosowała T. M., przy czym w księgach wieczystych jako właściciel ujawniona jest T. G.. Również w przypadku lokalu nr (...) głos oddała T. L., natomiast w księdze wieczystej widnieje J. L.. Odnośnie lokalu nr (...) głos oddała M. T. (1), a w księdze wieczystej ujawniony jest wpis, z którego wynika, że właścicielem jest P. M., a na nieruchomości ustanowione jest prawo dożywocia na rzecz M. T. (1).

Przed podjęciem przedmiotowej uchwały członkowie Wspólnoty zostali poinformowani o wysokości zadłużenia w wysokości 80.000 zł, jednak ostatecznie po policzeniu zaległości Wspólnota wystąpiła o spłatę kwoty 30.000 zł.

Dnia 18 marca 2015 r. K. K. zwróciła się do wspólnoty o przesłanie informacji o miesięcznych opłatach za lokal nr (...) a swoją prośbę ponowiła 20 marca 2015 roku. W odpowiedzi przesłano wymiar opłat oraz zestawienie zaległości w rozbiciu na raty w okresie od września 2007 r. do marca 2015 r. na łączną kwotę 68.207,84 zł. W dniu 18 stycznia 2016 r. powódki uiściły kwotę 11.716,12 zł tytułem czynszu za lata 2012-2014 wraz z ustawowymi odsetkami.

W dniu 8 maja 2015 r. K. K. została powiadomiona o podjętej uchwale.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków zgłoszonych w piśmie złożonym na rozprawie w dniu 9 maja 2016 r. jako zbyt techniczne dla rozstrzygnięcia, gdyż okoliczności, na które zostali zawnioskowani byli możliwe do ustalenia na podstawie przedłożonych wypisów z ksiąg wieczystych. Sąd oddalił również wnioski o zobowiązania powódki do złożenia odpisów zupełnych ksiąg wieczystych, których ogólne informacje zostały załączone do ww. wymienionego pisma, ponieważ zgromadzony w sprawie materiał dowodowy był wystarczający do rozstrzygnięcia spornych okoliczności. Jednocześnie wnioski te, zdaniem Sądu, skutkowałyby jedynie przedłużeniem postępowania.

W ocenie Sądu Okręgowego, zarzuty podniesione przez powódki w stosunku do zaskarżonej uchwały okazały się uzasadnione w świetle art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Sąd Okręgowy wywiódł, że chociaż w art. 25 ust. 1 u. o w. l. użyto sformułowania o zaskarżeniu uchwały do sądu, to faktycznie chodzi w tym przypadku o wniesienie pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej lub o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały (w przypadku jej niezgodności z prawem). Sąd wskazał, że zgodnie z ust. 2 cytowanego przepisu 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.

Sąd Okręgowy podniósł, że zarzut niezgodności z prawem, o którym mowa w art. 25 ust. 1 u.w.l., może dotyczyć zarówno braków merytorycznych, jak i proceduralnych. Właściciel lokalu może bowiem również kwestionować prawidłowość trybu podjęcia uchwały, gdyż niezgodność uchwały z prawem może wynikać nie tylko z jej treści, ale także z wadliwego sposobu jej podjęcia. Sąd Okręgowy powołał się przy tym na treść orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. (I CK 336/05 - LEX nr 424423), w którym stwierdzono, że przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów.

Zdaniem Sądu Okręgowego w toku procesu strona pozwana nie udowodniła, iż głosy które zostały oddane za przyjęciem uchwały, złożone zostały prawidłowo. Sąd ustalił, że w przypadku lokali nr (...) głosy zostały oddane przez osoby nieuprawnione, skoro pozwana nie wykazała że wpisy w księgach wieczystych są nieaktualne lub niezgodne z istniejącym stanem prawnym. Takiej wadliwości Sąd Okręgowy nie dostrzegł w przypadku lokalu nr (...) bowiem głos został oddany przez Z. F., a głosowanie przez pełnomocnika nie było wyłączone. Natomiast w przypadku lokali (...) strona pozwana nie wykazała, aby osoby głosujące dysponowały stosownymi pełnomocnictwami od właścicieli lub by same były właścicielami lokali.

Mając na uwadze powyższe oraz fakt, że za uchwałą głosowali właściciele posiadający 0,5058 udziałów, tj. uchwała została podjęta większością 0.0058, po odjęciu udziałów przypadających na lokal nr (...), Sąd Okręgowy stwierdził, że uchwała nie została przegłosowana, gdyż nie głosowali za jej przyjęciem właściciele posiadający ponad 0,5 udziałów.

Jeśli chodzi o zarzut dotyczący informowania właścicieli przed głosowaniem o wysokości istniejącego zadłużenia lokalu nr (...) Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że sama informacja o wysokości zadłużenia, czy to na kwotę 80.000 zł, czy kilkunastu tysięcy złotych (na co oprócz czynszu miały się składać również odsetki i koszty sądowe) nie dla wszystkich właścicieli mogła mieć znaczenie, ale już poinformowanie głosujących, że od kilkunastu lat nie uiszczano opłat za dany lokal mogło wywołać poczucie niesprawiedliwości i wpłynąć na proces decyzyjny podczas głosowania. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, można zatem przypuszczać, że forma przekazania informacji o istniejącym zadłużeniu przed podjęciem uchwały w przedmiocie przymusowej sprzedaży lokalu w trybie art. 16 ustawy o własności lokali mogła mieć znaczenie.

Sąd Okręgowy wskazał też, że pozwana do daty zamknięcia rozprawy nie dysponowała orzeczeniem potwierdzającym wysokość zadłużenia właścicieli lokalu nr (...). Biorąc jednak pod uwagę wysokość dochodzonego w odrębnym postępowaniu roszczenia, jest to kwota znacząco niższa niż wskazywane właścicielom przy głosowaniu 80.000 zł. Tym samym Sąd Okręgowy uznał, że właściciele zostali wprowadzeni w błąd, a błąd ten mógł mieć znaczenie w indywidualnych przypadkach na to, w jaki sposób głosowano nad uchwałą. Stanowiło to, zdaniem Sądu Okręgowego, dodatkową podstawę do uchylenia uchwały.

Zdaniem Sądu Okręgowego zaskarżona uchwała narusza także interes powódek, gdyż jest ona z osobistego i gospodarczego punktu widzenia dla skarżących niekorzystna i krzywdząca, a ochrona interesu powódek, jako właścicieli lokalu nr (...), wymagała uchylenia przedmiotowej uchwały.

Sąd zauważył, że między stronami toczą się postępowania o zapłatę oraz o nakazanie sprzedaży lokalu nr (...) w drodze licytacji na podstawie art. 16 u.w.l. a zatem zasadnym jest, aby w pierwszej kolejności doszło do ustalenia wysokości zadłużenia, a następnie przeprowadzono procedurę przymusowej sprzedaży lokalu w ramach licytacji, tym bardziej, że powódki uiściły kwotę ponad 11.000 zł tytułem zaległego czynszu i odsetek oraz wyraziły chęć dalszej spłaty zaległości po ustaleniu dokładnej ich wysokości.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy, kierując się treścią art. 25 u.w.l., uchylił uchwałę nr (...) z dnia 17 marca 2015 r. zaś o kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Od powyższego wyroku pozwana złożyła apelację, wnosząc o oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a nadto o zasądzenie od powódek kosztów postępowania za obie instancje.

Zaskarżonemu orzeczeniu pozwana zarzuciła:

I. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 16 ust. 1 u.w.l. poprzez przyjęcie, że warunkiem niezbędnym do podjęcia zaskarżonej uchwały było uprzednie ustalenie wysokości zaległości powódek dotyczących lokalu nr (...);
- art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez stwierdzenie naruszenia interesu powódek na podstawie stanu faktycznego zaistniałego już po podjęciu zaskarżonej uchwały;
- art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie w realiach rozpoznawanej sprawy.

II. naruszenie prawa procesowego, a mianowicie:

- art. 6 k.p.c., art. 207 § 6 k.p.c. oraz art. 217 § 2 k.p.c. poprzez uwzględnienie twierdzeń i zarzutów, które winny być podniesione przez stronę powodową na wcześniejszym etapie postępowania, a które jak się okazało miały wpływ na wynik rozstrzygnięcia;
- art. 224 k.p.c. oraz art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez przedwczesne zamknięcie rozprawy podczas posiedzenia w dniu 9 maja 2016 r. i tym samym niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności mających wpływ na wynik sprawy, a w konsekwencji pozbawienie strony pozwanej możliwości przedstawienia dowodów, które obaliłyby prawdziwość twierdzeń podniesionych w piśmie przekazanym przez powódki pozwanej w dniu 9 maja 2016 r.
- art. 233 k.p.c. poprzez uznanie, że przedstawiona członkom Wspólnoty informacja dotycząca okoliczności stojących u podstaw głosowania nad zaskarżoną uchwałą wprowadzała w błąd głosujących, co mogło się przełożyć na wynik głosowania, a także poprzez uznanie, że uchwała narusza interes powódek.

Powódki wniosły o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej powodowała konieczność zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, jednakże nie oznacza to, że sformułowane w niej zarzuty były uzasadnione. Chodzi tu przede wszystkim o zarzuty naruszenia prawa procesowego, sprowadzające się do kwestionowania przez pozwaną możliwości uwzględnienia przez Sąd Okręgowy dowodów zgłoszonych przez stronę powodową na ostatniej rozprawie poprzedzającej jej zamknięcie w dniu 9 maja 2016r., przy jednoczesnym wskazaniu na pozbawienie strony pozwanej możliwości przedstawienia dowodów, które podważyłyby twierdzenia i dowody zgłoszone przez powódki.

W tym kontekście należy zauważyć, że o ile pełnomocnik pozwanej istotnie oponował przeciwko dopuszczeniu dowodów zgłoszonych przez powódki, to jednak po ich dopuszczeniu przez Sąd nie zgłosił zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c., nie sformułował żadnych wniosków procesowych, w tym co do celowości zakreślenia mu terminu na zajęcie stanowiska, ani tym bardziej wniosków dowodowych. Co więcej, oponując przeciwko wnioskowi powódki o zobowiązanie jej do złożenia oryginałów dokumentów, nie kwestionował prawdziwości i rzetelności złożonych wydruków i informacji z ksiąg wieczystych, jak też wynikających z nich twierdzeń i faktów. Nie było zatem istotnie potrzeby dołączania kolejnych oryginałów dokumentów, o co wносиła strona powodowa, a Sąd Okręgowy miał podstawy do zaliczenia przedłożonych przez pełnomocnika powódki dokumentów w poczet materiału dowodowego, który nie wymagał już dalszego uzupełnienia. Co istotne, Sąd Okręgowy na wcześniejszym etapie postępowania nie zakreślał stronie powodowej terminu na zgłoszenie twierdzeń i dowodów pod rygorem z art. 207 § 6 k.p.c., a nawet

gdyby taki termin uprzednio określił, to uwzględnienie dowodów z dokumentów złożonych na rozprawie w dniu 9 maja 2016r. bez wątplenia nie powodowało przedłużenia postępowania i było celowe z uwagi na treść zeznań członka zarządu pozwanej.

Strona pozwana, zgłaszając w apelacji zarzuty naruszenia prawa procesowego, próbuje zatem zniwelować skutki własnego zaniechania na wcześniejszym etapie postępowania, jednakże działanie to nie może odnieść oczekiwanego przez nią skutku.

Także wbrew zarzutom apelacji Sąd Okręgowy nie wziął pod uwagę dalszych dokumentów złożonych przez stronę powodową wraz z załącznikiem do protokołu rozprawy, co przesądza o nietrafności zarzutów w tym zakresie.

Ostatecznie jednak, mimo dopuszczenia dowodów z dokumentów, Sąd Okręgowy zaniechał analizy skuteczności i ważności głosowania odnośnie wszystkich lokali, poprzestając na stwierdzeniu, że w przypadku lokali o numerach (...) głos został oddany przez osoby do tego nieuprawnione. Co prawda do swojej apelacji strona pozwana załączyła dokumenty dotyczące czterech wymienionych wyżej lokali, wskazując na oddanie tych głosów przez właścicieli lub ustanowionych pełnomocników, jednak dowody powyższe należy uznać za spóźnione w świetle art. 381 k.p.c..

Zważywszy, że z twierdzeń pozwanego wynikało, iż uchwała uzyskała nieznaczną większość głosów, bo za jej podjęciem głosować mieli właściciele reprezentujący zaledwie 0,5058 udziałów, konieczne było zbadanie prawidłowości oddania każdego głosu.

W tej mierze, opierając się na pozostałych dokumentach złożonych przez powódki na rozprawie, która miała miejsce w dniu 9 maja 2016r., Sąd Apelacyjny stwierdza, że także w przypadku lokali numer (...) powódki wykazały, że głosy zostały oddane przez osoby nieuprawnione. Właścicielem lokalu numer (...) jest bowiem M. W., zaś głosowała H. C., właścicielem lokalu numer (...) jest H. S., zaś głosowała R. C., z kolei właścicielem lokalu numer (...) jest E. M., podczas gdy głos oddała H. W.. Suma udziałów w nieruchomości wspólnej związanych w własnością tych lokali powoduje więc, że zaskarżona uchwała nie uzyskała większości głosów.

Ponadto Sąd Apelacyjny dostrzega, że w przypadku lokalu numer (...), złożone do akt pełnomocnictwo było wadliwe, skoro nie miało ono charakteru pełnomocnictwa rodzajowego. Już samo uznanie, iż ten głos został oddany nieskutecznie powoduje, iż uchwała nie uzyskała większości, bowiem związany z tym lokalem udział wynosi 0,0084. Podobnie zresztą rzecz ma się z pełnomocnictwem jakiego udzielił W. M., właściciel lokalu numer (...), jeszcze w roku 2008r., ponieważ pełnomocnictwo dla M. T. (2) żadną miarą nie może być ocenione jako umocowanie do głosowania w sprawie uchwały upoważniającej zarząd do wystąpienia z powództwem opartym na treści art. 16 ustawy o własności lokali podczas zebrania właścicieli lub w trybie indywidualnego zbierania głosów (pełnomocnictwo k. 284).

Odnosząc się do wymagań dotyczących pełnomocnictwa do głosowania w imieniu właściciela lokalu, należy przytoczyć treść uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2002 r. (II CKN 1479/00, OSNC 2004, nr 1, poz. 8), w którym stwierdzono, że ustawa o własności lokali nie normuje kwestii pełnomocnictwa udzielanego przez poszczególnych właścicieli lokali, i dlatego w tym przedmiocie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego (art. 1 ust. 2). Przepisy kodeksu cywilnego nie definiują pojęcia pełnomocnictwa rodzajowego, natomiast w piśmiennictwie i judykaturze przyjmuje się, że kryterium rozróżnienia między pełnomocnictwem ogólnym a rodzajowym jest zakres umocowania do działania w imieniu mocodawcy. Pełnomocnictwo ogólne nie określa ani nie wyodrębnia czynności prawnych, do których pełnomocnik został umocowany, natomiast pełnomocnictwo rodzajowe powinno określać rodzaj czynności prawnej objętej umocowaniem oraz jej przedmiot. Jeżeli rodzaj czynności prawnej nie jest w pełnomocnictwie określony w sposób wyraźny, do ustalenia rzeczywistej woli reprezentowanego mają zastosowanie reguły interpretacyjne obowiązujące przy tłumaczeniu oświadczeń woli (art. 56 i 65 k.c.) (por. wyrok SN z dnia 4 listopada 1998 r., II CKN 866/97, OSNC 1999, nr 3, poz. 66).

Skoro uchwała właścicieli lokali dotyczy czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną, to do udziału w głosowaniu nad nią wymagane jest więc pełnomocnictwo rodzajowe (art. 98 k.c.), określające typ czynności, do których pełnomocnik jest umocowany.

Argument ten miałby dodatkowo znaczenie w sytuacji uwzględnienia przez Sąd Apelacyjny wniosków dowodowych zgłoszonych na etapie apelacji przez pełnomocnika pozwanej i także przemawiałby za uznaniem, że pozwany nie wykazał prawidłowości umocowania do głosowania w imieniu właściciela lokalu numer (...).

W świetle powyższego Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, przyjmując je za podstawę także własnego rozstrzygnięcia, wskazując jednocześnie na dodatkowe okoliczności związane z wadliwością głosowania w imieniu właścicieli lokali numer (...), które potwierdzają konkluzję, iż zaskarżona uchwała nie uzyskała większości głosów, co oznacza, że nie została podjęta.

Powyższe stwierdzenie przesądza o braku podstaw do uchylenia uchwały, jak też ustalenia jej nieważności, czego ostatecznie domagały się powódki w toku niniejszego procesu. Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, umknęło to uwadze Sądu Okręgowego, który roszczenie powódek potraktował stricte jako żądanie uchylenia uchwały. W ocenie Sądu Apelacyjnego wadliwość ta nie może być jednak zakwalifikowana jako nierozpoznanie istoty sprawy, skoro wynika to z błędnej wykładni art. 25 ustawy o własności lokali. Ponadto w okolicznościach niniejszej sprawy żądanie ustalenia nieważności także nie zasługiwało na uwzględnienie, biorąc pod uwagę, że uchwała nie uzyskała większości głosów, a więc nie została podjęta, a zatem nie istnieje, nie może być więc mowy o jej sprzeczności z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa.

Należy w tym miejscu zwrócić uwagę, że o ile powódka K. K. domagała się uchylenia uchwały nr (...), to powódka Z. G. sformułowała także żądanie ewentualne stwierdzenia nieważności tej uchwały. W ocenie Sądu Apelacyjnego współuczestnictwo po stronie powódek powinno być zakwalifikowane jako współuczestnictwo jednolite (por. postanowienie SN z dnia 2 sierpnia 2007 r., V CZ 68/07, LEX nr 465614). Współuczestnictwem jednolitym jest bowiem każde współuczestnictwo konieczne wynikające z istoty stosunku prawnego. Natomiast współuczestnictwo konieczne oparte na przepisie ustawy nie musi być współuczestnictwem jednolitym (por. T. Ereciński, Glosa do uchwały SN z dnia 7 lipca 1971 r., III CZP 31/71, OSPiKA 1972, z. 6, s. 248 i n.; M. Jędrzejewska, Współuczestnictwo procesowe. Istota, zakres, rodzaje, Warszawa 1975, s. 201–206). Stosownie do treści art. 73 § 2 k.p.c. czynności procesowe współuczestników działających są skuteczne wobec niedziałających. Skuteczność czynności podejmowanych przez poszczególnych współuczestników ze skutkiem dla pozostałych ograniczona jest jedynie w przypadkach aktów dyspozycyjnych, takich jak zawarcie ugody, zrzeczenie się roszczenia i uznanie powództwa, kiedy to potrzebna jest zgoda wszystkich współuczestników. Chodzi tutaj o czynności procesowe, które są równocześnie czynnościami prawa materialnego i jako takie wywierają daleko idące skutki materialnoprawne. Trzeba przyjąć więc, że czynności strony działającej, rozszerzającej żądanie przez sformułowanie roszczenia w sposób ewentualny, jako podejmowane w interesie obydwu powódek, powinny uznane za skuteczne względem strony niedziałającej, stosownie do powołanego wyżej art. 73 § 2 k.p.c.. Żądanie powódek, w odniesieniu do obydwu z nich, winno być więc rozważone jako żądanie uchylenia uchwały ewentualnie ustalenia jej nieważności. Należy przy tym dodać, że stosownie do treści art. 321 k.p.c. sąd nie może orzekać co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Mimo, iż obowiązkiem powoda jest właściwie sformułować pozew, to jednak na żadnym etapie postępowania powódki nie domagały się ustalenia, iż uchwała nr (...) nie istnieje. Tym samym nie było podstaw do zakwalifikowania ich roszczenia jako żądania ustalenia nieistnienia uchwały w oparciu o art. 189 k.p.c.. Stanowiłoby to bowiem naruszenie art. 321 § 1 k.p.c..

Należy w tym miejscu podkreślić, że powództwo oparte na art. 25 ust. 1 u.w.l. i ograniczone terminem określonym w art. 25 ust. 1a u.w.l. zmierza do eliminacji z obrotu prawnego uchwały istniejącej, a więc formalnie skutecznie podjętej, ale niezgodnej z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszającej zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszającej interesy właściciela lokalu. Powyższy pogląd podzielany przez skład rozpoznający niniejszą sprawę, został zaprezentowany m.in. w wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2006 r. I CK 336/05, LEX nr 424423, z dnia 30 września 2015 r. I CSK 773/14, LEX nr 1799978, z dnia 09.10.1972

r. II CR 171/72, OSNC 1973/7 – 8/135; z dnia 14.04.1992 r. I CRN 38/92, OSNC 1993/3/45; z dnia 04.02.1999 r. II CKN 804/98, OSNC 1999/10/171, z dnia 13.03.1998 r. I CKN 563/97, OSNC 1998/12/205, z dnia 23.02.2006 r. I CK 336/05, LEX nr 424423, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24.06.1994 r. III CZP 81/94, OSNC 1994/12/241, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 09.04.2013 r. I ACa 1214/12, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10.07.2013 r., I ACa 18/13, LEX nr 1344268, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 10 grudnia 2014 r., I ACa 1276/14, LEX nr 1651896, wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 27 marca 2013 r., V ACa 75/13, LEX nr 1353711).

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 lutego 2006 r. (I CK 336/05, LEX nr 424423) przykładem uchwały nieistniejącej jest uchwała wspólnoty mieszkaniowej podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów. Z kolei w wyroku tego sądu z dnia 30 września 2015 r. (I CSK 773/14, LEX nr 1799978) stwierdzono, że powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały wytoczone na podstawie art. 189 k.p.c. zmierza do uzyskania orzeczenia stwierdzającego, że uchwała nie istnieje z tego względu, że nie została podjęta, np. wskutek braku quorum wymaganego umową, o której mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l., lub braku wymaganej większości głosów do jej podjęcia. Warto także przytoczyć pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrażony w wyroku Sądu z dnia 13 września 2013 r., I ACa 489/13, LEX nr 1402967, zgodnie z którym powództwo o uchylenie uchwały przewidziane w art. 25 ust. 1 u.w.l. ma określone w przepisie tym przesłanki zaskarżenia i tylko wystąpienie którejsz z nich może być podstawą do uwzględnienia roszczenia. Powództwo zaś o ustalenie nieistnienia uchwały wytaczane na podstawie art. 189 k.p.c. nie jest uregulowane w przepisach, aczkolwiek dopuszczalne w praktyce orzeczniczej i w doktrynie, także gdy chodzi o uchwały wspólnot mieszkaniowych. Jest ono odrębne od regulacji zawartej w art. 25 ust. 1 u.w.l. i z reguły wymaga wykazania tak rażących uchybień przy podejmowaniu uchwały, że powodują one, iż uchwała w istocie nie istnieje.

Umknęło to jednak uwadze Sądu Okręgowego, który i w istocie nie rozróżnił powództwa o uchylenie uchwały opartego na treści art. 25 u.ow.l., powództwa o ustalenie nieważności uchwały oraz powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały, kiedy to podstawą prawną roszczenia jest art. 189 k.p.c.. Nie można więc zgodzić się z Sądem Okręgowym co do tego, że nie uzyskanie większości głosów może stanowić przesłankę do uchylenia uchwały.

W trybie ar. 189 k.p.c. powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa jeżeli ma w tym interes prawny. W odróżnieniu od art. 25 u.ow.l., art. 189 k.p.c. nie przewiduje żadnych ograniczeń czasowych dla wytoczenia powództwa i może być ono wytoczone w dowolnym czasie. Żądanie tego rodzaju winno być jednak precyzyjnie i stanowczo określone i powinno sprowadzać się do domagania się pozytywnego lub negatywnego rozstrzygnięcia odnośnie istnienia danego stosunku prawnego lub prawa, które mogą wynikać także z istnienia lub nieistnienia określonej uchwały, ujmowanej w tym przypadku jako zdarzenie kształtujące taki stosunek prawny lub prawo. W sytuacji gdy zostanie dowiedzione w toku procesu, że uchwała nie została podjęta z uwagi na brak wymaganej większości, powód nie może domagać się uchylenia tej uchwały, ani też ustalenia jej nieważności, skoro stosownie do treści art. 58 k.c. uchwała jest nieważna gdy jest sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa. Tego rodzaju sprzeczność można bowiem badać dopiero wówczas, gdy uchwała jako wyraz woli większości właścicieli tworzących wspólnotę mieszkaniową w ogóle została przez nich podjęta.

W ocenie Sądu Apelacyjnego słuszne było więc spostrzeżenie Sądu Okręgowego, iż uchwała nie uzyskała większości głosów właścicieli, tym niemniej Sąd ten błędnie przyjął, że w takiej sytuacji możliwe jest jej uchylenie. Powództwo sformułowane także w sposób ewentualny nie mogło być ostatecznie uwzględnione, jako że uchwała nie uzyskała większości głosów, a więc nie została podjęta. Zarzuty powódek formułowane pod adresem zaskarżonej uchwały były zatem słuszne, ale pozostawały nieadekwatne do zgłoszonego przez nie żądania.

Ponieważ powyższa kwestia wiązała się ze stosowaniem prawa materialnego i wykładnią art. 25 u.o.w.l., Sąd Apelacyjny był zobligowany do wzięcia powyższych okoliczności pod uwagę niezależnie od tego, czy w ogóle i w jakim aspekcie zarzut naruszenia prawa materialnego został zgłoszony w apelacji wywiedzionej przez stronę pozwaną.

Powyższe przesądzało o konieczności zmiany zaskarżonego wyroku w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. i oddalenia powództwa z odwołaniem się do treści i wykładni art. 25 u.ow.l. i art. 189 k.p.c.

O kosztach procesu poniesionych w postępowaniu apelacyjnym rozstrzygnięto zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 k.p.c..

Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska Beata Byszewska Katarzyna Polańska-Farion