

Sygn. akt I ACa 658/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Marzena Konsek - Bitkowska

Sędziowie: SA Beata Byszewska (spr.)

SO del. Dagmara Olczak - Dąbrowska

Protokolant: stażysta Konrad Stanilewicz

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2019 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa J. S.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) z siedzibą w K.

o stwierdzenie nieistnienia uchwały nr (...)

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 27 czerwca 2018 r., sygn. akt XXIV C 506/17

I. oddala apelację;

II. zasądza od J. S. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z siedzibą w K. kwotę 270 zł (dwieście siedemdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Dagmara Olczak – Dąbrowska Marzena Konsek – Bitkowska Beata Byszewska

Sygn. akt I ACa 658/18

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 listopada 2016 r. J. S. wniósł o stwierdzenie nieistnienia uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K.:

- nr (...) w sprawie odwołania J. S. z funkcji członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, nr (...) w sprawie zatwierdzenia do realizacji części prac remontowych wskazanych w przeglądzie budowlanym i sfinansowania tych robót z funduszu remontowego,
- nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zakup kompletu priorytetowych części zapasowych do kotłowni gazowej i sfinansowanie tego zakupu z funduszu remontowego oraz stałego odnawiania stanu części zapasowych oraz
- nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na udostępnienie możliwości korzystania z furtki zlokalizowanej pomiędzy budynkami (...) i (...) członkom sąsiednich wspólnot mieszkaniowych Osiedla przy ul. (...).

Powód domagał się również zasądzenia od pozwanej kosztów procesu.

W odpowiedzi na pozew, sprecyzowanej pismem procesowym z dnia 27 lutego 2018 r., pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo (punkt pierwszy orzeczenia) i zasądził od powoda rzecz pozwanej kwotę 377 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt drugi postanowienia).

U podstaw zapadłego orzeczenia leżą ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, z których wynika, że J. S. jest właścicielem miejsca postojowego nr (...) oraz komórki lokatorskiej nr (...), znajdujących się w stanowiącym odrębną nieruchomością lokalu niemieszkalnym – garażu wielostanowiskowym, położonym w części podziemnej (na kondygnacji –1) budynku w K. przy ul. (...) oraz członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej „(...)” w K. (dalej jako: „Wspólnota Mieszkaniowa”). Jako niesporną przyjęto okoliczność, iż J. S. pozostawał członkiem zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej.

Jak odnotował Sąd Okręgowy, w dniu 19 września 2015 r. E. G. – pełniąca wówczas obowiązki administratora Wspólnoty Mieszkaniowej – poinformowała e-mailowo właścicieli lokali, że rozpoczęto głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałami: nr (...) w sprawie odwołania J. S. z funkcji członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „(...) w K., nr (...) w sprawie zatwierdzenia do realizacji części prac remontowych wskazanych w przeglądzie budowlanym i sfinansowania tych robót z funduszu remontowego, nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zakup kompletu priorytetowych części zapasowych do kotłowni gazowej i sfinansowanie tego zakupu z funduszu remontowego oraz stałego odnawiania stanu części zapasowych oraz nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na udostępnienie możliwości korzystania z furki zlokalizowanej pomiędzy budynkami (...) i (...) członkom sąsiednich wspólnot mieszkaniowych Osiedla przy ul. (...). W załączeniu do korespondencji właściciele lokali otrzymali pełną treść uchwał i karty do głosowania. W mailu zawarto informację, że właściciele mogą oddać swoje głosy poprzez złożenie podpisu przy każdej uchwale w odpowiedniej rubryce i przekazanie kart do głosowania do skrzynki pocztowej z napisem „Administracja” lub przesłanie zwrotnie karty na adres pocztowy bądź wskazany adres e-mailowy. Jeden z członków Wspólnoty – S. K. oświadczył, że projekt uchwał mógł zostać mu dostarczony w formie elektronicznej, zaprzeczył natomiast aby została doręczona mu karta do głosowania oraz aby dotarła do niego osoba zbierająca głosy w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że w przypadku niektórych lokali objętych współwłasnością w częściach ułamkowych, głos został oddany przez jednego ze współwłaścicieli. Dotyczyło to następujących lokali: w budynku (...): lokal nr (...) – trzech współwłaścicieli (M. P. udział 1/10 oraz M. i J. P. udział 9/10) – głos oddany tylko przez M. P.; w budynku (...): lokal nr (...) – trzech współwłaścicieli (K. D. i G. D. udział 1/10 oraz E. D. udział 9/10) – głos oddany przez K. D.; lokal nr (...) – dwóch współwłaścicieli (M. N. udział 1/2 oraz P. S. udział 1/2) – głos oddany przez M. N.; lokal nr (...) – dwóch współwłaścicieli (A. O. udział 1/2 oraz T. Ł. udział 1/2) – głos oddany przez A. O.; lokal nr (...) – dwóch współwłaścicieli (A. S. udział 1/2 oraz G. W. udział 1/2) – głos oddany przez A. S.; budynek (...): lokal nr (...) – dwóch współwłaścicieli (A. K. udział 1/2 oraz A. – K. udział 1/2) – głos oddany przez A. K.; budynek (...): lokal nr (...) – dwóch współwłaścicieli (P. M. udział 1/2 oraz T. S. udział 1/2) – głos oddany przez P. M.. Współwłaściciele wszystkich powyższych lokali (z wyjątkiem lokalu nr (...) w budynku (...)) złożyli pisemne oświadczenia, że oddane głosy były wyrazem ich woli a stanowisko wyrażone przez oddanie głosu przez jednego ze współwłaścicieli było z nimi uzgodnione. Głosy te zostały przez Wspólnotę Mieszkaniową uwzględnione w głosowaniu jako głos całego lokalu. Natomiast w przypadku lokalu nr (...) w budynku (...), gdzie oświadczenia pozostałych współwłaścicieli nie zostały złożone, uwzględniony w głosowaniu został jedynie udział przypadający na współwłaściciela głosującego osobiście.

Nadto wskazano, że w przypadku budynku (...) lokal nr (...) głos nie został oddany przez właściciela, nie uwzględniono w głosowaniu udziału przypadającego na właściciela tego lokalu. W przypadku budynku (...) lokal nr (...) właściciel oddał głos na dwóch kartach do głosowania, na jednej karcie do głosowania zaznaczono iż głosowanie dotyczy lokalu mieszkalnego, a na drugiej oprócz lokalu mieszkalnego dodano też udział w lokalu garażowym, głos policzony został jeden raz. W przypadku budynku (...) lokal nr (...) – głosująca współwłaścicielka w treści karty przesunęła oznaczenie symboli i w miejscu numeru lokalu znalazło się oznaczenie bud. – (...), a w miejscu numeru miejsca postojowego

wpisano nr (...) W głosowaniu uwzględniono udział przypadający na ten lokal (współwłasność małżeńska) zarówno co do lokalu mieszkalnego jak też co do miejsca postojowego (łącznie 0,005982).

Finalnie, jak odnotowano, w trybie indywidualnego zbierania głosów od 21 września do 15 października 2015 r. zostały przyjęte m.in. uchwały: nr (...) w sprawie odwołania J. S. z funkcji członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej „(...) w K., nr (...) w sprawie zatwierdzenia do realizacji części prac remontowych wskazanych w przeglądzie budowlanym i sfinansowania tych robót z funduszu remontowego, nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na zakup kompletu priorytetowych części zapasowych do kotłowni gazowej i sfinansowanie tego zakupu z funduszu remontowego oraz stałego odnawiania stanu części zapasowych oraz nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na udostępnienie możliwości korzystania z furtki zlokalizowanej pomiędzy budynkami (...) i (...) członkom sąsiednich wspólnot mieszkaniowych Osiedla przy ul. (...).

Czyniąc przywołane ustalenia Sąd Okręgowy oparł się na złożonych do akt sprawy dokumentach, których treść i autentyczność nie budziła w sprawie wątpliwości, a także na zeznaniach stron oraz świadków, które uznał za w pełni wiarygodne.

Rozważania prawne Sąd Okręgowy rozpoczął od stwierdzenia nietrafności zarzutu braku interesu prawnego powoda w wytoczeniu przedmiotowego powództwa. W ocenie Sądu pierwszej instancji, posilkującego się stanowiskiem judykatury w przypadku spółdzielni mieszkaniowych, interes ten wynika wprost ze stosunku członkostwa we wspólnocie (wyroki SN z dnia: 15 lipca 2010 r., IVCSK 24/10, niepubl Iz 14 marca 2013 r. I CSK 382/12, OSNC–ZD 2013/4/80). Natomiast kwestię uprzedniego wytoczenia powództwa o uchylenie danej uchwały i toczące się w tym zakresie postępowanie sądowe Sąd pierwszej instancji uznał za pozostającą bez wpływu na możliwość skorzystania z powództwa o ustalenie nieistnienia uchwały. Jak bowiem wskazał, inne są przesłanki i podstawy faktyczne każdego z tych roszczeń, a powództwo o ustalenie nieistnienia uchwały – jako dalej idące – powinno być rozstrzygnięte w pierwszej kolejności, ponieważ jego uwzględnienie powoduje bezzasadność żądania uchylenia uchwały, która nie istnieje.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy stwierdził, iż niezasadne są zastrzeżenia, jakie powód zgłosił względem prawidłowości procedury głosowania, opierając na powyższym swoje powództwo.

Po pierwsze, jak wskazano w uzasadnieniu wyroku, przepisy ustawy o własności lokali nie regulują kwestii szczególnych wymogów proceduralnych i umocowania do zbierania głosów w trybie indywidualnego zbierania głosów. Tym samym, zdaniem Sądu pierwszej instancji, nie ulega wątpliwości, że zarząd wspólnoty może upoważnić konkretną osobę do zbierania głosów nad uchwałą. Tymczasem E. G., która zbierała głosy nad przedmiotową uchwałą, była do tego umocowana.

Nadto, jak zauważył Sąd Okręgowy, wskazując na niedopuszczalność głosowania poprzez zwrotną wiadomość e-mail, powód nie wskazał czy w ogóle doszło do głosowania w ten sposób, którzy ewentualnie członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej w ten sposób głosowali ani jaki miało to wpływ na wyniki głosowania. Poza tym powód nie wyjaśnił, który przepis – w jego interpretacji – zakazuje uprawnionym dostarczenia dowodu oddanego głosu do siedziby zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w formie korespondencyjnej. Tymczasem, jak odnotowano – praktyka, szczególnie w tak dużych wspólnotach jaką jest pozwana, wprowadza szereg ułatwień umożliwiających zebranie głosów od szerszego kręgu członków. Wreszcie, potrzebę taką dostrzega też orzecznictwo, np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 2002 r., sygn. akt IV CKN 1351/00: „nadmiernie sformalizowana interpretacja przepisów dotyczących zbierania głosów mogłaby prowadzić do istotnego ograniczenia właścicieli lokali w wykonywaniu prawa własności albo nawet do paraliżu ze względu na sprzeciw zarządu. Istotne jest zatem czy mimo uchybienia przepisom proceduralnym ustawy lub statutu osiągnięty został cel którego realizacji one służą.”

Sąd pierwszej instancji stwierdził dalej, że powód nie wykazał – poza jednostkowym przypadkiem S. K. – by inni członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nie otrzymali kart do głosowania, a przez to pozbawieni zostali możliwości wzięcia udziału w głosowaniu. Sąd Okręgowy zważył nadto, że skoro żądanie pozwu dotyczy ustalenia nieistnienia uchwały, to dla uwzględnienia powództwa ze wskazanej przyczyny konieczne byłoby dowiedzenie, że osoby, które

nie otrzymały kart go głosowania (w sposób zawiniony przez Wspólnotę Mieszkaniową) głosując opowiedziałyby się przeciwko podjęciu uchwały, a liczba posiadanych przez te osoby udziałów byłaby większa niż liczba udziałów za jej przyjęciem.

Wreszcie, w ocenie Sądu Okręgowego, żadne z przywołanych zastrzeżeń nie dotyczy takiego potencjalnego uchybienia, któremu można by przypisać charakter szczególnie drastyczny, wobec którego trudno byłoby mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ podmiotu korporacyjnego. Tymczasem dopiero nieprawidłowości takie, jak np. brak wymaganego statutem quorum lub brak wymaganej większości głosów mogłyby stanowić podstawę uznania uchwały za niepodjętą lub nieistniejącą.

Odwołując się do treści art. 1a i art. 3 ust. 3a ustawy o własności lokali, dopuszczających możliwość samodzielnego głosowania przez współwłaścicieli lokalu w częściach ułamkowych ich udziałem w nieruchomości wspólnej oraz art. 23 ust. 2b tej ustawy, regulującego kwestię oddania głosu przypadającego na lokal stanowiący przedmiot współwłasności w częściach ułamkowych, Sąd Okręgowy stwierdził, że na gruncie przepisów obowiązujących w chwili podejmowania zaskarżonych uchwał była możliwość samodzielnego głosowania przez współwłaścicieli lokalu ich cząstkowym udziałem w nieruchomości wspólnej. Powyższe, w ocenie Sądu pierwszej instancji, niezasadnym czyniło zarzut nie przeprowadzenia odrębnego głosowania przez współwłaścicieli wyodrębnionego lokalu niemieszkalnego tj. hali garażowej.

Nie podzielił Sąd Okręgowy argumentacji powoda, w ocenie którego wadliwie przygotowane zostały karty do głosowania, a to z uwagi na to, że nie uwzględniały możliwości wstrzymania się od głosu. Jak zauważył Sąd pierwszej instancji, we wspólnocie mieszkaniowej liczy się tylko to, aby za uchwałą opowiedziała się większość właścicieli – czy to przy głosowaniu według wielkości udziałów, czy przy głosowaniu jeden właściciel jeden głos. W konsekwencji, nie jest możliwe inne potraktowanie wstrzymania się od głosu jak tylko uznanie go za głos przeciw uchwale. Tym samym, jak zauważono, nawet wstrzymanie się od głosu nad daną uchwałą jest złożeniem przez danego właściciela lokalu oświadczenia woli, co zresztą kilku głosujących uczyniło. Odwołując się do poglądów doktryny Sąd Okręgowy wyjaśnił, że wprowadzanie na listach do głosowania rubryki „wstrzymał się od głosu” jest wprowadzaniem właścicieli w błąd – działanie takie tworzy bowiem fikcję wstrzymania się od głosu. Głos osoby, która wstrzymała się od głosu, nie zostanie odjęty od sumy głosów, ale będzie zaliczony do tych, którzy nie głosują za uchwałą a zatem są przeciwni jej podjęciu. Pozwana nie była zatem zobligowana ani do informowania właścicieli o możliwości wstrzymania się od głosu, ani do wpisywania na listach do głosowania rubryki „wstrzymał się od głosu”. Nadto za nieuzasadnione uznano sugestie powoda, że umieszczenie takiej rubryki na karcie do głosowania zmieniałoby radykalnie jego wynik, gdyż osoby głosujące za jego odwołaniem gremialnie wstrzymywałyby się od głosu.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy wskazał, iż powód słusznie podnosi, że niektóre spośród kart do głosowania nie zawierają daty (np. k. 14, 29, 30, 38, 41, 44, 51), nie wykazuje jednak – mimo spoczywającego na nim ciężaru dowodowego – że właściciele oddający głosy na rzeczonych kartach głosowali w innym terminie, niż przeprowadzone głosowanie. Za bezpodstawne uznano twierdzenia powoda o możliwym późniejszym przystawianiu pieczęci datownika i próbie fałszowania dokumentów w celu przerabiania wyników wyborów. W ocenie Sądu Okręgowego zarzut popełnienia przestępstwa na gruncie okoliczności tej sprawy okazał się co najmniej zbyt daleko idący.

Jak odnotowano, powód wskazywał również na wadliwy, jego zdaniem, sposób liczenia głosów przez pozwaną w zakresie lokali objętych współwłasnością w częściach ułamkowych, w których głos został oddany wyłącznie przez jednego ze współwłaścicieli, tj. w budynku (...) lokalu nr (...), w budynku (...) lokali nr (...), w budynku (...) lokalu nr (...) oraz w budynku (...) lokalu nr (...). O ile okoliczność objęcia współwłasnością lokali wskazanych przez powoda Sąd Okręgowy uznał za bezsporną, to jednak zwrócił uwagę, iż nie zostało przez powoda wykazane, jaka jest to forma współwłasności, w szczególności – czy jest to typowa współwłasność w częściach ułamkowych, czy np. współwłasność małżeńska stanowiącą niepodzielny udział. W takiej sytuacji przyjmuje się bowiem, że głos oddany przez jednego małżonka jest głosem ważnym.

Ponownie odwołując się do nowelizacji ustawy o własności lokali Sąd Okręgowy odnotował, że po wejściu w życie art. 1a oraz art. 3a w art. 3 ustawy o własności lokali, na każdego współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych przypada własny częściowy udział w nieruchomości wspólnej. Współwłaściciel ma więc głos o sile odpowiadającej iloczynowi jego udziału we współwłasności lokalu z udziałem tego lokalu w nieruchomości wspólnej. Każdemu ze współwłaścicieli lokalu przysługuje prawo odrębnego głosu, nawet jeśli inny współwłaściciel danego lokalu oddaje głos przeciwny. Jednocześnie, jak zważył Sąd Okręgowy, o ile ustawa w obecnym brzmieniu pozwala każdemu z właścicieli głosować osobno, to współwłaściciel może zagłosować również za pozostałych (czyli za cały lokal), ale stanowisko takie powinno zostać w sposób oczywisty z pozostałymi współwłaścicielami wspólnie uzgodnione. Zdaniem Sądu pierwszej instancji na gruncie okoliczności faktycznych niniejszej sprawy wszyscy pozostali właściciele lokali objętych współwłasnością w sposób jednoznaczny oświadczyli, że głos oddanych przez jeden z nich był z nimi uzgodniony i traktowany być powinien jako głos oddany za cały lokal (poza lokalem nr (...) w bud. (...)). Wynika to w sposób wyraźny z dołączonych do akt sprawy oświadczeń. W ocenie Sądu pierwszej instancji brak jest podstaw do ograniczania współwłaścicieli lokali mieszkalnych w takich działaniach, do pozbawiania ich możliwości przyjęcia takich rozwiązań. W konsekwencji przyjęto, że głosy oddane przez współwłaścicieli powinny być policzone jako głosy oddane przez cały lokal. Natomiast w przypadku lokalu nr (...) w budynku (...), gdzie oświadczenia pozostałych współwłaścicieli nie zostały złożone, uwzględniony w głosowaniu został jedynie udział przypadający na współwłaściciela głosującego osobiście i zarzuty powoda w tym zakresie uznano za bezpodstawne.

W odniesieniu do pozostałych zarzutów Sąd Okręgowy zgodził się z twierdzeniem, iż w przypadku lokalu nr (...) z budynku (...) głos nie został oddany przez właściciela lokalu, niemniej – jak zauważono – nie został on policzony i nie uwzględniono w głosowaniu udziału przypadającego na właściciela tego lokalu. Nadto, uwzględnivszy informację, że właściciel lokalu nr (...) w budynku (...) oddał głos na dwóch kartach do głosowania, na jednej karcie do głosowania zaznaczono iż głosowanie dotyczy lokalu mieszkalnego, a na drugiej, oprócz lokalu mieszkalnego dodano też udział w lokalu garażowym, Sąd Okręgowy zauważył, że jednak głos policzony został prawidłowo – jeden raz. Potwierdzenie w ustaleniach Sądu pierwszej instancji zyskały również twierdzenia powoda, iż głosująca M. Z. – współwłaścicielka lokalu nr (...) w bud. (...) – przesunęła oznaczenie symboli i w miejscu nr lokalu znalazło się oznaczenie bud. – (...), a w miejscu nr miejsca postojowego wpisano nr (...). W głosowaniu uwzględniono udział przypadający na ten lokal (współwłasność małżeńska) zarówno co do lokalu mieszkalnego, jak też co do miejsca postojowego (łącznie 0,005982). Zarzut powoda co do łącznego policzenia tych udziałów, w przypadku gdy z treści karty do głosowania nie wynika w sposób wyraźny, iż dotyczyło ono także lokalu mieszkalnego nr (...), zdaniem Sądu Okręgowego co do zasady można byłoby znać za słuszny. Jednakże z akt sprawy w żaden sposób nie wynika, jaka część tego łącznego udziału przypadała na lokal mieszkalny, a jaka na miejsce postojowe. Powód, którego obciążała inicjatywa dowodowa w tym zakresie nie podjął jej i nie wykazał tych okoliczności. Z tych też względów Sąd pierwszej instancji uznał, iż nie można było w sposób właściwy pomniejszyć wliczonego udziału. Wreszcie, jakkolwiek w aktach sprawy brak było oryginału karty do głosowania właścicieli lokalu nr (...) budynku (...), zgodnie z zarzutem powoda, to powód nie wykazał, aby osoba ta w rzeczywistości nie głosowała, zaś w aktach znajduje się oryginał oświadczenia drugiego ze współwłaścicieli tego lokalu, że głos oddany pod uchwałą został z nim uzgodniony 0,007624, przez co podważenie wyników głosowania również w tym zakresie Sąd Okręgowy uznał za nieskuteczne.

Zarzuty powoda uznano za słuszne co do głosowania przez współwłaścicieli lokalu nr (...) w budynku (...). Współwłaścicielami tego lokalu są M. i J. P. a głos nie został oddany przez żadnego z nich. Sąd Okręgowy przyjął, iż wynikało to prawdopodobnie z faktu, że osoby te są również współwłaścicielami lokalu nr (...) w budynku (...) razem z M. P., który głosował w przypadku tego lokalu po uzgodnieniu stanowiska z pozostałymi współwłaścicielami. Pozwana bezzasadnie przyjęła iż uprawniony był on również do głosowania w przypadku lokalu nr (...) w budynku (...), którego nie jest współwłaścicielem. Pozostaje to jednak bez wpływu na istnienie zaskarżonej uchwały bowiem nawet uwzględnienie tego uchybienia nie zmienia faktu iż uchwała została podjęta (udział 0,008657 – 55,77 % – 0,87 % = 54,90 %).

Sąd Okręgowy zaznaczył nadto, że nawet gdyby uwzględnić zarzuty powoda o do głosowania w przypadku lokalu nr (...) w budynku (...) (brak głosu co do lokalu mieszkalnego, 0,60 %) oraz lokalu nr (...) w budynku (...) (brak oryginału karty, 0,76 %) to i tak uchwałę uznać należałoby za istniejącą (54,90 % – 0,60 % – 0,76 % = 53,54 %).

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c. i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik obciążył powoda w całości poniesionymi przez pozwaną kosztami procesu. Złożyły się na nie koszty zastępstwa procesowego w kwocie 360 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, łącznie 377 zł.

Wyrok Sądu Okręgowego powód zaskarżył w całości, podnosząc we wniesionej apelacji zarzuty:

1. naruszenia przepisów postępowania w zakresie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez brak wszechstronnego rozważenia zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, które mogło mieć wpływ na treść orzeczenia w zakresie:

a) stwierdzenia, iż powód nie wykazał jaka jest forma współwłasności lokali w budynku(...), w budynku (...) nr (...), nr (...), nr (...)i nr (...), w budynku (...) nr (...) oraz w budynku (...) nr (...), w sytuacji gdy do pisma procesowego rozszerzającego powództwo z dnia 1 listopada 2016 r. powód załączył wydruki ksiąg wieczystych jednoznacznie wskazujące, na formę prawną współwłasności;

a) stwierdzenia, iż w aktach sprawy brak było oryginału karty do głosowania, jednakże powód nie wykazał aby współwłaściciel lokalu nr (...) w budynku (...) rzeczywiście nie głosował, w sytuacji gdy brak oryginału karty do głosowania jednoznacznie potwierdza, iż głos nie został oddany;

2. naruszenia przepisów postępowania w zakresie art. 210 § 3 k.p.c. w związku z art. 224 § 1 k.p.c., art. 235 i art. 236 k.p.c. które mogło mieć wpływ na treść orzeczenia poprzez wydanie zaskarżonego wyroku w oparciu o dowód nie przeprowadzony na rozprawie, bowiem w niniejszym postępowaniu nie został przeprowadzony dowód z zeznań P. Ł.;

3. naruszenia przepisów prawa materialnego w zakresie art. 1 a i art. 3 ust. 3 i 3 a w związku z art. 23 ust. 1 i 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1991 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 r. poz. 716) poprzez błędną wykładnię i stwierdzenie, iż współwłaściciel lokalu może zagłosować za pozostałych (czyli za cały lokal), ale stanowisko takie powinno zostać w sposób oczywisty z pozostałymi współwłaścicielami uzgodnione, w sytuacji gdy każdy ze współwłaścicieli w częściach ułamkowych od dnia 29 sierpnia 2015 r. tj. wejścia w życie zmiany ustawy o własności lokali, może głosować własnym udziałem, przy czym nie można wykluczyć możliwości głosowania w imieniu współwłaścicieli, jednakże wskazane przez Sąd pierwszej instancji wspólnie uzgodnione stanowisko winno być wyrażone najpóźniej w chwili oddawania głosu w formie np. udzielonego pełnomocnictwa lub oświadczenia, późniejsze oświadczenia współwłaścicieli stanowią w istocie oddawanie przez nich głosów po zakończonym głosowaniu;

4. naruszenia przepisów prawa materialnego w zakresie art. 6 k.c. w związku z art 773 k.c. i art. 23 ust. 1 Ustawy z dnia 24 czerwca 1991 r. o własności lokali poprzez błędną wykładnię i stwierdzenie, iż na powódzie spoczywał ciężar dowodu w zakresie tego, czy właściciele lokali, których karty do głosowania nie zawierały daty, głosowali w innym terminie, w sytuacji gdy przedmiotowe karty stanowią dokument o treści i formie określonej przez pozwaną, którego celem jest potwierdzenie oddania głosu, a nadto oddawanie głosów w drodze ich indywidualnego zbierania miało oznaczone ramy czasowe, co za tym idzie głos oddany na karcie nie spełniającej wymogów określonych przez pozwaną i nie zawierającej obligatoryjnych elementów, w szczególności daty, na podstawie której można stwierdzić czy głos został oddany w trakcie okresu wyznaczonego na indywidualne zbieranie głosów, winien być uznany za nieważny;

5. nierozpoznanie przez Sąd Okręgowy istoty sprawy w zakresie zarzutu powoda dotyczącego uniemożliwienia członkom Wspólnoty Mieszkaniowej głosowania oddzielnie z tytułu prawa własności lokalu mieszkalnego i oddzielnie z tytułu współwłasności lokalu o innym przeznaczeniu - hali garażowej i ograniczenie w treści zaskarżonego wyroku jedynie do wskazania na treść art. 1a i art. 3 ust. 3 a Ustawy o własności lokali, w sytuacji gdy zarzut powoda oparty był na ww. przepisach prawa i sprowadzał się do stwierdzenia, iż w przypadku członka wspólnoty, który pozostaje

właścicielem lub współwłaścicielem kilku lokali, winien mieć on zagwarantowane prawo osobnego głosowania z poszczególnych udziałów w nieruchomości wspólnej.

Mając na uwadze powyższe powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez stwierdzenie nieistnienia uchwały z dnia 18 września 2015 r. nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K. w sprawie odwołania Pana J. S. z funkcji Członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia.

W odpowiedzi na apelację Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja była nieuzasadniona, chociaż część argumentów powoda należy podzielić.

Zgodnie z zasadą określoną w art. 378 § 1 k.p.c. sąd odwoławczy ma obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd odwoławczy powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia, określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2015r., V CSK 677/14, nie publik.). Jednocześnie w świetle uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55). Ponieważ zaś prawna kwalifikacja stanu faktycznego jest pochodną ustaleń, o prawidłowym zastosowaniu bądź niezastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tej kwestii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2002r. IV CKN 1532/00. Lex nr 78323).

Wobec powyższego w pierwszej kolejności należało rozpoznać zarzuty naruszenia prawa procesowego, gdyż ich uwzględnienie mogłoby prowadzić do zakwestionowania ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji. Rację ma skarżący, że z dołączonych przez niego wydruków z ksiąg wieczystych wynika rodzaj współwłasności wskazanych lokali, tym niemniej wątpliwości Sądu Okręgowego koncentrowały się raczej na tym, że małżonkowie mogą mieć różne nazwiska. Tym niemniej ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego w zakresie osób, które głosowały bądź nie głosowały z tych spornych lokali zostały poczynione prawidłowo (k- 7 i 14 uzasadnienia), zarzut związany z oceną dowodów, pomimo trafnych argumentów nie był skuteczny. Natomiast w istocie kwestią sporną było, czy pozwana Wspólnota mogła z tych lokali, gdzie była współwłasność policzyć głos jako cały przypadający na dany udział, przy czym pozostaje to w sferze oceny prawnej. W tym szczególnie możliwości potwierdzenia głosowania przez innych współwłaścicieli, o czym w dalszej części uzasadnienia.

Bezprzedmiotowe są zarzuty dotyczące lokalu nr (...) w budynku (...) (brak oryginału karty do głosowania), ponieważ ostatecznie Sąd Okręgowy wskazał, że po uwzględnieniu zarzutów powoda w zakresie tego lokalu, jak również lokali nr (...) w budynku (...) oraz nr (...) w budynku (...), to odjęcie głosów oddanych z tych lokali nadal powoduje, że uchwała została podjęta większością głosów 53,54%.

Rację ma skarżący, że w niniejszej sprawie nie został przesłuchany P. Ł.. Pomimo zgłoszenia zarzutu, że Sąd Okręgowy oparł się na dowodzie nieprzeprowadzonym, co mogło mieć wpływ na wynik sprawy, powód nie wyjaśnia, czy tak w istocie było, uzasadnienie tego zarzutu jest nader lakoniczne. Natomiast nie sposób nie dostrzec, że w zakresie ustaleń faktycznych Sąd pierwszej instancji w żadnym miejscu nie powołał się na ten dowód, co jasno stanowi o tym, że nie czynił w oparciu o tak określony dowód ustaleń faktycznych. Powyższe czyni zarzut nieuprawnionym. Marginalnie można podnieść, że Sąd Okręgowy przeprowadzał dowód z dokumentów z innej sprawy, która toczyła się między tym samymi stronami w tym Sądzie (XXIV C 1166/15), zaś Sąd Apelacyjny wobec rozpoznawania w niej apelacji

posiada z urzędu wiedzę, że w tamtej sprawie był przesłuchiwany P. Ł. w charakterze strony pozwanej. Doszło zatem do omyłki Sądu Okręgowego, który dysponował aktami obu spraw, która pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie sprawy, szczególnie wobec faktu, że powód takiego wpływu nawet nie wyartykułował.

Wobec powyższego zarzuty naruszenia prawa procesowego nie wzruszyły ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji. Ustalenia te Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, zatem nie zachodzi potrzeba ich ponownego przytaczania.

Sąd Apelacyjny nie podziela zarzutów powoda dotyczących kart do głosowania bez daty. Zdaniem Sądu Apelacyjnego brak daty nie przesądza o tym, że właściciele głosowali w innym terminie niż ten, w którym głosy były zbierane. Termin ten wynosił ponad trzy tygodnie, zatem był na tyle długi, aby zainteresowani członkowie Wspólnoty mogli swobodnie oddać swój głos. Ustawa nie zastrzega dla głosowania w formie indywidualnego zbierania głosów formy pisemnej, nie wskazuje też, aby ewentualne karty do głosowania miały przybrać konkretną formę i treść, ani, aby musiały być opatrzone datą. Forma pisemna stosowana jest dla celów dowodowych. W takim przypadku to powód twierdząc, że głosy zostały oddane w innym niż określony na głosowanie terminie, miał obowiązek udowodnić, że głosy nie opatrzone datą oddano po zakończeniu głosowania. Powód nie podjął inicjatywy dowodowej w tym zakresie, choćby żądając przesłuchania członków wspólnoty, których karty do głosowania nie mają wpisanej daty, założył jedynie, że głosy te są nieważne. Takie stanowisko nie zasługuje na akceptację i karty do głosowania bez daty, na których właściciel zagłosował należało uznać za głosy ważne, tym bardziej, że jak przyznał sam powód karty zostały opatrzone datownikiem, co należy uznać za datę wpływu głosu do Wspólnoty. Twierdzenia, że karty te zostały opatrzone datownikiem później są gołosłowne. Nie doszło więc do naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 77³ k.c. i art. 23 ust. 1 u.w.l.

Rację ma powód w odniesieniu do możliwości potwierdzania głosowania przez współwłaściciela lokalu w sytuacji równych udziałów bądź głosowania w przedmiocie uchwały przez współwłaściciela o udziale mniejszościowym.

Sąd Apelacyjny odmiennie zatem niż to uczynił Sąd pierwszej instancji ocenia sytuację potwierdzenia przez współwłaścicieli pozostałych lokali (poza lokalami nr (...) w budynku (...), nr (...)w budynku (...) i nr (...)w budynku (...)) głosowania przez innego współwłaściciela. Przede wszystkim nie można zakładać, że współwłaściciele w częściach ułamkowych mogą być małżonkami, bowiem decyduje wpisany do księgi wieczystej i wykazany przez powoda rodzaj współwłasności- w żadnym ze wskazanych przez powoda lokalu nie odnotowano wspólności ustawowej. Wobec czego należało uznać, że powód wykazał, że w przypadku rzeczonych lokali jest to współwłasność w częściach określonych w księgach wieczystych.

Kwestia liczenia zatem głosów z tych lokali wymaga rozważenia, czy uchwała nr (...) dotyczyła zwykłego zarządu czy sprawy przekraczającej zwykły zarząd. W ocenie Sądu Apelacyjnego wybór czy odwołanie z funkcji w Zarządzie Wspólnoty Mieszkaniowej należy do czynności zwykłego zarządu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 17 czerwca 2015 r., I CSK 355/14, OSNC2016/5/66). W takiej sytuacji, gdy chodzi o sprawy zwykłego zarządu możliwe byłoby uznanie głosu z danego lokalu w zakresie całego udziału, gdyby zagłosowali współwłaściciele, którzy mieli większość głosów. Jednak w odniesieniu do spornych lokali głosował albo współwłaściciel mniejszościowy 1/10 albo posiadający udział 1/2, zatem nie było możliwości zaliczenia udziału z całego lokalu. Sąd Okręgowy słusznie przywołał treść aktualnie obowiązujących przepisów (art. 1a i art. 3 ust. 3 i 3a u.w.l.) prawidłowo je wykładając. Tym niemniej ich prawidłowe zastosowanie winno prowadzić Sąd Okręgowy do przyjęcia jedynie cząstkowych głosów oddanych ze spornych lokali do ogólnej puli głosów ważnie oddanych za uchwałą.

Sąd Apelacyjny nie podziela bowiem stanowiska zaprezentowanego przez Sąd pierwszej instancji, że pozostali współwłaściciele skutecznie potwierdzili, że głos był oddany także w ich imieniu- „w porozumieniu z nimi”. Przede wszystkim podkreślenia wymaga, że dla skutecznego oddania głosu nad uchwałą przez inną osobę niż właściciel (czy jak w tej sprawie współwłaściciel) konieczne jest udzielenie pełnomocnictwa rodzajowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 października 2002 r., II CKN 1479/00, OSNC 2004/1/8), zaś takich pełnomocnictw nie przedstawiono. W tym zakresie ciężar dowodu spoczywał na pozwanej, czemu nie sprostała, zaś samo oświadczenie

współwłaścicieli, że głos był z nimi uzgodniony jest niewystarczające, nawet zważywszy na nowelizację ustawy z 2015 r. do czego nawiązał Sąd pierwszej instancji. Z przedstawionych oświadczeń nie wynika, czy było udzielone pełnomocnictwo, jakiego rodzaju i o jakiej treści, a także w jakim czasie oraz kiedy stanowisko było „uzgodnione”.

Powyższa odmienna ocena nie wpływa jednak na kwestię istnienia uchwały (...), bowiem niesporne są ustalenia, że w budynku (...) z lokalu nr (...) głosował współwłaściciel w 1/10, zaś z lokali nr (...) oraz w budynku(...) z lokalu nr (...) głosowali współwłaściciele, którym przysługiwały udziały po 1/2. W takiej sytuacji głosy z tych lokali winny być policzone proporcjonalnie, zatem od głosów oddanych za uchwałą (czyli od 53,54% przy uwzględnieniu ostatecznego stanowiska Sądu Okręgowego) należało odpowiednio odjąć 0,126%, 0,38%, 0, 29 %, 0,30%, 0,44%. To ponowne przeliczenie głosów daje wynik 52% głosujących za uchwałą, zatem uchwała uzyskała wymaganą większość.

Zupełnie niezrozumiałym jest zarzut dotyczący nierozpoznania istoty sprawy poprzez nieustosunkowanie się do zarzutu, że głosowanie udziałem z hali garażowej winno być wyodrębnione na karcie do głosowania, bowiem należy podkreślić, że w tym zakresie Sąd Okręgowy odwołał się do rozwiązań przyjętych w nowelizacji ustawy o własności lokali z dnia 12 czerwca 2015 r. Co więcej oczekiwanie przez powoda wyodrębniania na kartach do głosowania osobno lokali mieszkalnych i udziałów w hali garażowej jest niezasadne, skoro członkami wspólnoty są współwłaściciele, zaś ich głosy były przeliczane zgodnie z art. 3 ust. 3 a u.w.l. Na poszczególnych zaś kartach do głosowania zaznaczono jaki jest numer lokalu i miejsca postojowego, co umożliwiło obliczenie udziału przypadającego na poszczególnych współwłaścicieli. Głosy tak zostały policzone przy głosowaniu nad uchwałą nr (...), co wynika z zalegających w aktach zestawień. Trudno także uznać w świetle doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania, że członek Wspólnoty zagłosowałby inaczej udziałem przypadającym na lokal mieszkalny a inaczej na lokal garażowy. Powód nawet nie usiłował uprawdopodobnić, że takie sytuacje mogły mieć miejsce.

Należy też wskazać, że za nierozpoznanie istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. musi być poczytane pominięcie przy rozstrzygnięciu przez Sąd konieczności zbadania i ustalenia, a następnie prawnej oceny okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia wskutek błędnego uznania braku ich znaczenia prawnego, przy niezasadnym uznaniu, że konieczność taka nie zachodzi ze względu na występowanie materialno-prawnych lub procesowych przesłanek, które unicestwiają roszczenie (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, Nr 1, poz. 22, z dnia 13 marca 2014 r., I CZ 10/14 i z dnia 6 sierpnia 2014 r., I CZ 48/14, nie publ.). Nie ulega żadnej wątpliwości, że w tej sprawie Sąd pierwszej instancji rozpoznał spór poddany mu pod osąd, zatem zarzuty powoda w zakresie niewłaściwego policzenia głosów. Nie doszło więc do nierozpoznania istoty sprawy.

Jak z powyższego wynika, pomimo trafności niektórych zarzutów zaskarżony wyrok był prawidłowy.

Już tylko marginalnie należy podnieść, że nieracjonalne jest stanowisko powoda, który początkowo twierdził, że wszystkie uchwały, które były głosowane jednocześnie w trybie indywidualnego zbierania głosów nie zostały podjęte, wskazując tożsame przyczyny tego stanu, a ostatecznie podtrzymał żądanie tylko do jednej z nich, kontynuując jednocześnie proces o uchylenie tych pozostałych uchwał, jakby nie dostrzegał uchybień w ich podjęciu.

Z tych wszystkich przyczyn Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c., o kosztach orzekając na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

Dagmara Olczak-Dabrowska Marzena Konsek-Bitkowska Beata Byszewska