Sygn. akt I ACa 1585/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2016 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Dariusz Kłodnicki (spr.)

Sędziowie: SSA Aleksandra Marszałek

SSO del. Ewa Barnaszewska

Protokolant: Katarzyna Rzepecka

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2016 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa ***A. S. (1), A. S. (2), E. K., A. P. (1), M. P. (1), A. G. (1)***

przeciwko ***Wspólnocie Mieszkaniowej we W. ul. (...)***

przy udziale interwenienta ubocznego po stronie pozwanej – J. M. (1)

o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej

na skutek apelacji powódki A. S. (1)

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 7 maja 2015 r. sygn. akt I C 1509/11

1. ***oddala apelację;***

2. ***zasądza od powódki A. S. (1) na rzecz interwenienta ubocznego 135 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.***

UZASADNIENIE

A. S. (1), A. S. (2), E. K., A. P. (1), M. P. (1) oraz A. G. (1) wnieśli o uchylenie uchwały nr (...) Wspólnoty Mieszkaniowej położonej przy ul. (...) we W., w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie prac budowlano-adaptacyjnych w należących do J. M. (1) lokalach przy ul. (...).

W uzasadnieniu powództwa podnieśli, że uchwała ta jest niezgodna z prawem, bowiem narusza:

- art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali przez poddanie jej pod głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów przez osoby nieuprawnione z naruszeniem ustawowej procedury przewidującej, że uprawnienie to przysługuje jedynie zarządowi (zarządcy),

- art. 27 w zw. z art. 21 ust. 1 ustawy o własności lokali oraz zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną poprzez dopuszczenie do podrobienia podpisów M. P. (2) i K. K. (1) – właścicieli lokali usługowej przy ul. (...), pozbawiając ich prawa współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną,

- art. 27 w związku z art. 27 ust. 1 ustawy o własności lokali i interesów właściciela lokalu – A. G. (1) przez bezprawne pozbawienie go prawa głosu i uniemożliwienie mu ustosunkowania się do treści podejmowanej uchwały,

- art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, tj. ustawowego wymogu większości głosów, liczonej według wielkości udziałów w sytuacji, gdy z kart do głosowania i innych dokumentów nie wynika, aby za uchwałą opowiedzieli się członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej posiadający ponad 50 % udziałów w nieruchomości wspólnej.

Ponadto podnieśli, że treść § 4 przedmiotowej uchwały wprowadza w błąd bowiem wskazane w nim jest, że dotyczy ona połączenia dwóch lokali mieszkalnych w sytuacji, gdy są to dwa lokale użytkowe.

W wyznaczonym terminie strona pozwana nie udzieliła odpowiedzi na pozew (k: 153, 154 – zarządzenie o doręczeniu jego odpisu wraz z zakreśleniem terminu do ustosunkowania się do jego treści, K: 156 – zwrotne poświadczenie odbioru z dnia 20.02.2012 r.).

Na rozprawie w dniu 29.08.2012 r. członkowie zarządu pozwanej wspólnoty oświadczyli, że uważają powództwo za zasadne. W szczególności uznali za zasadne zarzuty pozwu, co do nieprawidłowości przy zbieraniu głosu poprzez składanie podpisów w nieodpowiednich rubrykach oraz niezgodnie z udziałami członków wspólnoty. Nie potwierdzili jedynie zarzutu, co do podrobienia podpisu.

W uzupełnieniu stanowiska pozwanej wspólnoty zabrał również głos powód A. S. (2), który wskazując, że jest obecnie jej członkiem zarządu i występuje w podwójnej roli, podtrzymuje zarzuty, co do zaistniałych nieprawidłowości przy podejmowaniu spornej uchwały wskazanych w uzasadnieniu pozwu, w tym nieuwzględnienie tego, że developer (...) sp. z o.o. w dacie głosowania miała nie ponad 10 % udziałów, lecz 0,5 % udziałów (7.11 – 8.52 min. nagrania rozprawy).

W dniu 30.08.2012 r. wstąpił do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej J. M. (1), domagając się oddalenia powództwa i zasądzenia od powodów solidarnie na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu zgłoszonej interwencji wskazał, że jego interes prawny w przystąpieniu do sprawy wyraża się w tym, że w razie uwzględnienia powództwa nie będzie mógł zrealizować planowanej adaptacji nieruchomości w postaci połączenia dwóch pomieszczeń gospodarczych, stanowiących jego własność. Zaprzeczył zarazem, aby miało dojść do nieprawidłowości, które według twierdzeń powodów miałyby uzasadniać uchylenie spornej uchwały.

Wyrokiem z dnia 7.05.2015 r. - sygn. akt I C 1509/11 Sąd Okręgowy we Wrocławiu oddalił powództwo (pkt I); zasądził od powodów A. S. (1), A. S. (2), E. K., A. P. (1), M. P. (1) i A. G. (1) solidarnie na rzecz interwenienta ubocznego J. M. (1) kwotę 247 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 180 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (pkt II).

Podstawą jego wydania były następujące ustalenia.

Powódka E. K. jest właścicielką lokalu mieszkalnego przy ul. (...) we W.. Powodowie A. i M. P. (1) są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...). Powód A. G. (1) jest współwłaścicielem lokalu użytkowego - garażu, oznaczonego symbolem 20G, znajdującego się przy ul. (...). Powodowie A. i A. S. (3) są właścicielami lokalu mieszkalnego usytuowanego przy ul. (...). Powodowie są członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej we W. przy ul (...). Pismem datowanym na 26.10.2011 r. zarząd pozwanej Wspólnoty poinformował właścicieli lokali przy ul. (...) we W. o podjęciu zaskarżonej uchwały nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie prac budowlano-adaptacyjnych, przeprowadzonej w drodze indywidualnego zbierania głosów. Zgodnie z treścią uchwały, na wniosek właściciela lokali przy ul. (...) we W. – J. M. (1), wyrażono zgodę na wykonanie adaptacji lokali na cele mieszkalne lub usługowe, w tym wykonanie robót remontowo-budowlanych, w następującym zakresie: pogłębienia pomieszczeń poprzez skucie i obniżenie posadzki; doprowadzenia instalacji

wod.-kan., gazowej, elektrycznej, TV; ocieplenia zewnętrznej ściany elewacyjnej wraz z fundamentem oraz ocieplenia wewnętrznej ściany korytarzowej, odmalowania elewacji zewnętrznej w istniejącej kolorystyce; wykonania przejścia pomiędzy lokalami (...)/1a i 25/1a oraz montażu skrzynki pocztowej (§ 1 uchwały nr (...)). Na podstawie skarżonej uchwały inwestor (J. M. (1)) został zobowiązany do wykonania niezbędnej dokumentacji technicznej i pozyskania wszelkich prawem przewidzianych pozwoleń urzędowych; wykonania prac zgodnie ze sztuką budowlaną oraz przez firmy i osoby posiadające stosowne uprawnienia; wykonania prac w godzinach i okresie ustalonym z mieszkańcami, których lokale bezpośrednio granicą z adaptowanymi pomieszczeniami; zapewnienia odbioru odpadów budowlanych przez wyspecjalizowaną firmę oraz powiadomienia o zakończonych pracach (§ 2 uchwały nr (...)). Inwestorowi udzielono zgody na połączenie dwóch lokali, stanowiących odrębne nieruchomości, to jest lokal mieszkalny ul. (...), w jedną nieruchomość. Zaskarżona uchwała została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów, a czynności związane ze zbieraniem głosów były wykonywane przez C. M. (1) – syna J. M. (1), na podstawie pisemnego upoważnienia. Zarząd pozwanej wspólnoty udzielił J. M. (2) pełnomocnictwa do zbierania podpisów pod uchwałą nr 3/20 w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie prac budowlano-adaptacyjnych w lokalach przy ul. (...) we W.. Z kolei J. M. (1) udzielił dalszego upoważnienia swojemu synowi – również na piśmie. Karty do głosowania wraz z treścią uchwały zostały przesłane wszystkim członkom wspólnoty przez ówczesnego zarządcę nieruchomości wspólnej, firmę (...). Niezależnie od tego karty do głosowania wraz z treścią
uchwały były wydawana lokatorom przez C. M. (1) – jeżeli ci wyrażali wolę zapoznania się z uchwałą. J. M. (1) oraz C. M. (1) otrzymali od zarządu listę do głosowania zawierającą dane lokali wraz z wielkością udziałów w nieruchomości wspólnej. Po otrzymaniu listy do głosowania C. M. (1) zaczął odwiedzać mieszkańców wspólnoty w celu zebrania podpisów pod uchwałą. Niektórzy mieszkańcy złożyli swój podpis na kartach do głosowania przesłanych przez Zarządcę bądź pozostawionych przez C. M. (1). W takim wypadku C. M. (1) pisał przy danym lokalu ołówkiem słowo (...) w przypadku głosu za przyjęciem uchwały, bądź też stawiał krzyżyk w polu przeznaczonym na podpis przeciwko uchwale. Przy tym niektórzy mieszkańcy złożyli swój podpis na liście niezależnie od wypełnienia karty do głosowania. Osoby, które nie podpisały się na karcie do głosowania złożyły podpis na liście do głosowania zaprezentowanej im przez C. M. (1) – w polu oznaczonym (...) bądź (...) przyjęciu uchwały. W trakcie zbierania głosów przez C. M. (1) pracownica Zarządcy, E. P. zorientowała się, że lista do głosowanie nie zawiera wszystkich lokali, w tym lokali niemieszkalnych (użytkowych oraz garaży), które zostały w ostatnim czasie zbyte przez developera (...) na rzecz członków Wspólnoty. C. M. (1) po otrzymaniu „nowej" listy, dołączył do pierwotnej
listy do głosowania 6-tą kartę, która zawierała lokale nie ujęte na pierwotnej
liście. Nie podjął on decyzji o zbieraniu głosów wyłącznie na „nowej" liście, dlatego że na dotychczasowej liście znajdowały się już głosy oddane przez niektórych mieszkańców wspólnoty. Za przyjęciem uchwały – posługując się kartą do głosowania – opowiedzieli się następujący członkowie Wspólnoty: J. i W. G. (ul. (...), udział w nieruchomości wspólnej – 1,72 %), B. i M. W. (lokal (...), udział 0,61 %), L. K. (lokal (...), udział – 0,71 %), A. P. (2) (lokal (...) oraz 13a/1a o łącznym udziale 0,90 %), A. G. (2) (lokal (...),53 %), P. W. (lokal (...), udział 0.99 %), M. M. (1) (lokal (...), udział 0,74 %), M. i M. S. (1) (lokal (...), udział 1,02 %), B. P. (lokal (...), udział 0,53 %), A. S. (4) (lokal (...), udział 0,74 %), K. P. (lokal (...), udział 0,98 %), M. K. (1) i J. O. (lokal (...), udział 0,53 %), K. i B. M. (lokal (...), udział 0,71 %), K. W. i A. K. (1) (lokal (...), udział 0,51 %), G. i R. J. oraz M. K. (2) (lokal (...), udział 1,07 % oraz lokal (...), udział 0,75 %), J. i B. L. (lokal (...), udział 1,01 %), M. S. (2) (lokal (...), udział 0,51 %), J. C. (lokal (...), udział 0,99 %), J. D. (lokal (...), udział 0,93 %), M. i K. B. (lokal (...), udział 1,15 %) oraz developer (...) (lokale oznaczone jako
PG, G – pomieszczenia gospodarcze, garaże, udział 0,51 %). L. K., A. G. (2) i A. S. (4) podpisali się dodatkowo na liście do głosowania przedstawionej przez C. M. (1), niezależnie od złożenia podpisu na karcie do głosowania. Lokatorzy wypełniający kartę do głosowania, którzy opowiedzieli się za przyjęciem uchwały, czynili to przez wpisanie swoich danych osobowych i danych lokalu w górnej części karty oraz przez złożenie swojego podpisu lub parafy pod treścią uchwały, przy słowie (...) albo przez wpisanie danych w górnej części karty i zaznaczenie słowa (...) w dolnej części karty bądź wpisanie danych w górnej części karty oraz zaznaczenie słowa (...) i postawienie parafy przy tym słowie. M. S. (2) miała wątpliwości, czy podpisać uchwałę, gdyż obawiała się, czy pogłębianie lokalu nie będzie stanowiło zagrożenia dla bezpieczeństwa budynku. C. M. (1) oświadczył jej jednak, że zgodnie z wykonaną w międzyczasie dokumentacją budowlaną pogłębianie nie będzie konieczne i nie zamierza on tego wykonywać. W związku z tym M. S. (2) podpisała się za przyjęciem uchwały, czyniąc jednak na dole dopisek „pod warunkiem, że pomieszczenia nie

będą pogłębiane, tak jak Pan obiecał mi". Z kolei za przyjęciem uchwały – wyłącznie przez złożenie podpisu na liście do głosowania
– opowiedzieli się: A. i M. S. (3) (ul. (...), udział w nieruchomości wspólnej – 0,84 %), A. i P. D. (lokal (...), udział 0,94 %), A. T. i Z. T. (lokal (...), udział 0,61 %), R. C. (1) (lokal (...), udział 0,23 %), W. E. (lokal (...), udział 0,23 %), A. J. (1) (lokal (...), udział 0,60 %), A. i R. P. (1) (lokal (...), udział 1,12 %), M. B. i J. Ś. (lokal (...), udział 0,70 %), K. i R. O. (lokal (...), udział 0.53 % oraz lokal (...), udział 0,72 %), B. i J. G. (lokal (...), udział 0,39 %), J. i S. S. (1) (lokal (...), udział 0,95 %), M. D. (1) (lokal (...), udział 1,03 %), I. L. i B. T. (lokal (...), udział 0,57 %), S. S. (2) (lokal (...), udział 0,70 %), M. R. (lokal (...), udział 1,19 %), M. i G. M. (lokal (...), udział 0,72 %), P. R. (lokal (...), udział 1,43 %), A. i P. K. (lokal (...), udział 1,15 %), M. P. (3) (lokal (...), udział 0,74 %), E. L. (lokal (...), udział 1,15 %), R. i P. P. (1) (lokal (...), udział 0,71 %), A. i K. C. (lokal (...), udział 0,92 %), K. K. (2) oraz M. i S. I. (lokal (...), udział 0,26 % oraz lokal (...), udział 0,81 %), J. i A. K. (2) (lokal (...), udział 1,24 %), A. i I. P. (lokal (...), udział 1,26 %), A. J. (2) i A. Ś. (lokal (...), udział 0,58 %), E. i P. M. (lokal (...), udział 1,04 %), A. D. i M. D. (2) (lokal (...), udział 0,77 %), M. P. (4) (lokal (...), udział 0,61 %), A. i G. J. (lokal (...), udział 0,70 %), G. F. (lokal (...), udział 0,71 %), B. i M. S. (4) (lokal (...), udział 0,71%), C. M. (1) (lokal (...), udział 0,71 %), J. M. (1) (lokal (...), udział 0,20 %; lokal (...), udział 0,35% oraz lokal (...), udział 0,41 %), A. L. (lokal (...), udział 1,11 %), M. i W. D. oraz M. G. (lokal (...), udział 0,67 %), A. P. (3) (lokal (...), udział 1,49 %), H. W. (lokal (...), udział 0,94 %). W. E. podpisał się na liście za przyjęciem uchwały jako właściciel lokalu przy ul. (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 0,23 %),
mimo że w rzeczywistości był właścicielem lokalu nr (...) o tym samym udziale (0,23 %). A. I. (1) podpisał się na liście za przyjęciem uchwały jako osoba upoważniona przez swoich rodziców M. i S. I. oraz konkubinę K. K. (2) – współwłaścicieli lokali nr (...) (udział 0,81 %) oraz (...) (udział 0,26 %). A. I. (1) złożył swój podpis przy oznaczeniu lokalu nr (...) oraz przy oznaczeniu lokalu (...) (udział – 0,26 %), natomiast lokalu (...) w ogóle nie było na liście. Lokal (...) należał w tym czasie do M. P. (2) i K. K. (3). R. C. (1) dwukrotnie podpisała się na liście za przyjęciem uchwale na pierwotnie przedstawionej liście oraz na karcie dodatkowej, przy czym jej podpis w obu wypadkach dotyczył lokalu (...) (udział – 0,23 %). Z kolei C. M. (1) podpisał się za przyjęciem uchwały na liście przy lokalu swojego ojca J. M. (1) przy ul. (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 0,20 %), a następnie na liście dodatkowej w polu obejmującym łącznie trzy lokale należące do jego ojca: (...) oraz wzmiankowany lokal pod numerem (...) (łączny udział – 0,96 %). Również A. i J. K. podpisali się na karcie dodatkowej, mimo że już na pierwotnie przedstawionej liście zaznaczyli przy lokalu (...), że ich udział w nieruchomości wspólnej zwiększył się w związku z nabyciem dodatkowego pomieszczenia. C. M. (1) miał problemy ze skontaktowaniem się ze wszystkimi członkami Wspólnoty przy ul. (...). W momencie, gdy według jego obliczeń, za podjęciem uchwały opowiedzieli się mieszkańcy legitymujący się łącznie ponad 60 % udziałów w nieruchomości wspólnej, skontaktował się ze swoim ojcem J. M. (1) celem podjęcia dalszych czynności umożliwiających wprowadzenie w życie uchwały. J. M. (1) przyjechał do syna do W. i panowie udali się wspólne do siedziby zarządcy nieruchomości wspólnej, gdzie pracownik firmy (...) po przedstawieniu jej dokumentów w
postaci kart i listy do głosowania dokonała przeliczenia głosów, które potwierdziło wcześniejsze rachunki C. M. (2). Zarząd pozwanej Wspólnoty poinformował właścicieli lokali przy ul. (...) we W. o podjęciu zaskarżonej uchwały nr (...) w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie prac budowlano-adaptacyjnych, przeprowadzonej w drodze indywidualnego zbierania głosów, wskazując że za uchwałą oddano 65,61 % głosów (liczonych udziałami w nieruchomości wspólnej), a przeciwko niej – 7,58 % głosów. Po ujawnieniu nieprawidłowości związanych w szczególności z przyjęciem nieaktualnego udziału przysługującego developerowi (...) sp. z o.o., podwójnym liczeniem udziałów przysługujących państwu K. oraz R. C. (1) oraz złożeniem przez A. I. (2) podpisu przy niewłaściwym lokalu, E. P. złożyła oświadczenie z dnia 25.01.2012 r., w którym wskazała, że dokonała sprawdzenia i ponownego przeliczenia głosów. Zgodnie z treścią oświadczenia po ponownym przeliczeniu głosów wynik głosowania okazał się następujący: 50,71 % głosów za uchwałą oraz 8,29 % głosów przeciwko przyjęciu uchwały.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że brak jest podstaw
do uwzględnienia zarzutów powodów, które miałyby uzasadniać żądanie pozwu.

W pierwszym rzędzie wskazał, że w jego ocenie fakt zbierania głosów dotyczących skarżonej uchwały przez C. M. (1) nie stanowił naruszenia przepisów ustawy o własności lokali, mając na uwadze, że zarząd pozwanej wspólnoty udzielił pełnomocnictwa do dokonania tej czynności J. M. (1), a ten z kolei udzielił mu dalszego pełnomocnictwa.

Zwrócił przy tym uwagę, że nie należy traktować jako pełnomocnika w ścisłym tego słowa znaczeniu, gdyż zarząd wspólnoty nie jest stroną czynności prawnej (uchwały) podejmowanej przez członków wspólnoty, a jedynie dokonuje czynności o charakterze technicznym w postaci zbierania głosów i takie też czynności w imieniu zarządu wykonywał C. M. (1). Niezależnie od tego wskazał, że gdyby nawet uznać, że jedynie zarząd jest uprawniony do zbierania głosów pod uchwałą (bądź też, że C. M. (1) nie został prawidłowo umocowany), to w ocenie Sądu wskazane naruszenie wymogów o charakterze jedynie formalnym nie mogłoby być traktowane jako podstawa do uchylenia zaskarżonej uchwały.

Odnosząc się do zarzuty wprowadzenia członków wspólnoty w błąd, Sąd Okręgowy podniósł, że istotnie treść paragrafu 4 lit. b) uchwały jest nieprecyzyjna i może sugerować, że jeden lub oba z lokali podlegających łączeniu ma już status lokalu mieszkalnego, jednakże z zeznań przesłuchiwanych w niniejszej sprawie świadków, członków wspólnoty biorących udział w głosowaniu nie wynika, aby okoliczność ta miała dla nich znaczenie.

W dalszej części wskazał, że nie potwierdził się również stawiany przez powodów zarzut podrobienia podpisów M. P. (2) i K. K. (1), a prowadzone w tej sprawie dochodzenie zostało umorzone.

Podniósł również, że wbrew twierdzeniom powodów z dowodów zgromadzonych w sprawie nie wynika, żeby w odniesieniu do lokali nr (...) głosy zostały oddane przez osoby do tego nieuprawnione.

Za nieudowodniony przez powodów Sąd uznał także zarzut pozbawienia powoda A. G. (1) prawa głosu i uniemożliwieniem mu ustosunkowania
się do treści podejmowanej uchwały.

Wskazał ponadto, że jedynie w nieznacznym stopniu potwierdziły się zastrzeżenia powodów, co do sposobu obliczania głosów oddanych za przyjęciem uchwały, jednak okoliczność ta nie ma wpływu na wynik postępowania, gdyż w ocenie Sądu ilość ważnie oddanych głosów za przyjęciem uchwały wciąż wynosi ponad 50 %. W ocenie Sądu sama technika zbierania głosów, polegająca na łączeniu oddawania głosów za pomocą karty do głosowania (przesyłanej następnie do Zarządu Wspólnoty bądź wręczanej C. M. (1)) oraz głosowania za pomocną złożenia podpisu na sporządzonej w tym celu liście, była prawidłowa, przy czym nie wpływał na ważność głosu fakt oddania go przez jednego z kilku współwłaścicieli lokali, o ile pozostali współwłaściciele wyrażali zgodę na daną decyzję.

Sąd Okręgowy wyjaśnił przy tym, że nie dał Sąd wiary wewnętrznie sprzecznym zeznaniom świadka J. O. oraz M. K. (1), współwłaścicieli lokalu nr (...), co do głosowania przeciwko spornej uchwale, mając na uwadze, że po okazaniu M. K. (1) karty do głosowania, potwierdziła ona swój podpis złożony za przyjęciem uchwały. Prawdziwość swoich podpisów potwierdzili również pozostali przesłuchiwani w sprawie świadkowie, biorący udział w podejmowaniu uchwały.

W ocenie Sądu jako ważny należy traktować również głos oddany przez M. S. (2), która podpisała się za przyjęciem uchwały, czyniąc jednak na dole dopisek „pod warunkiem, że pomieszczenia nie będą pogłębiane, tak jak
Pan obiecał mi". Z kolei za zasadny uznał zarzut, co do braku oddania głosu przez P. i S. M., zamieszkałych w lokalu nr (...). Natomiast za ważny uznał Sąd głos państwa B. (lokal (...)), pomimo braku oryginału karty do głosowania. Kserokopia tej karty została bowiem dołączona do pozwu, a nie zaoferowano w niniejszym postępowaniu dowodów, które mogłyby ten dowód podważyć. Za zasadny uznał także zarzut przyjęcia nieaktualnego, zawyżonego udziału developera we współwłasności nieruchomości w wysokości 10,84 %, co potwierdzała sama pozwana wspólnota oraz interwenient uboczny J. M. (1). Przyczyną tego błędu było wydanie C. M. (1) przez pracownika zarządcy listy lokatorów, która nie uwzględniała, że developer w międzyczasie wyzbył się kolejnych lokali, co prowadziło do zmniejszenia jego udziału w nieruchomości wspólnej. Przedstawiciel developera wskazał na karcie do głosowania na udział w wysokości 0,51 %, który Sąd przyjął za miarodajny. Częściowo zasadny okazał się zarzut powodów dotyczący podwójnego liczenia głosów dotyczących lokali wpisanych na ostatniej, dodanej kartce listy do głosowania. Mianowicie R. C. (2) dwukrotnie podpisała się na liście za przyjęciem uchwale: na pierwotnie przedstawionej liście oraz na karcie dodatkowej, przy czym jej podpis w obu wypadkach dotyczył lokalu (...) (udział – 0,23 %). Z kolei C. M. (1) podpisał się za przyjęciem uchwały na liście przy lokalu swojego ojca J. M. (1) przy ul. (...) (udział w nieruchomości wspólnej w wysokości 0,20 %), a następnie na liście dodatkowej w polu obejmującym łącznie trzy lokale należące do jego ojca, w tym wzmiankowany lokal pod numerem (...) . Również A. i J. K. podpisali się na karcie dodatkowej, mimo że już na

pierwotnie przedstawionej liście zaznaczyli przy lokalu (...), że ich udział w nieruchomości wspólnej zwiększył się w związku z nabyciem dodatkowego pomieszczenia. We wskazanym zakresie udziały nie mogły być zatem, co oczywiste, liczone w sposób podwójny, co nie wpływało jednakże
na ważność samych głosów – ograniczonych do udziałów rzeczywiście przysługujących poszczególnym członkom Wspólnoty. Po zsumowaniu wszystkich udziałów Sąd uznał, że za przyjęciem zaskarżonej uchwały oddano 50,88 % głosów. Ustalając stan faktyczny w zakresie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących właścicielom poszczególnych lokali Sąd oparł się
przede wszystkim na przedstawionym przez obecnego zarządcę nieruchomości zestawieniu udziałów na dzień 1.08.2011 r. uznając, iż zestawienie to w sposób niemal kompletny dostarcza informacji na temat poszczególnych udziałów, a treść tego dokumentu nie była negowana przez strony postępowania.

Jako spóźnione Sąd potraktował podnoszone w toku postępowania przez powodów A. i A. S. (2) zarzuty dotyczące niezgodności zaskarżonej uchwały z prawem budowlanym, czy dalszymi wymogami technicznymi związanymi z przebudową lokali.

Z tych też względów oddalił powództwo i rozstrzygnął o kosztach procesu zgodnie z jego wynikiem i zgłoszonym żądaniem przez interwenienta ubocznego.

Od niniejszego wyroku apelację wniosła powódka A. S. (1), która zaskarżając go w całości zarzucił Sądowi I instancji, że przy jego wydaniu dopuścił się naruszenia:

1. art. 23 ust 1 ustawy o własności lokali, polegającą na przyjęciu, że zaskarżona uchwała wspólnoty mieszkaniowej może być przyjęta w drodze indywidualnego zbierania głosów nie przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej, ale przez osobę trzecią, bezpośrednio zainteresowaną wynikiem głosowania, mającą wpływ na treść uchwały;

2. art. 23 u.w.l. w zw. z art. 98 k.c.i art. 106 k.c. i art. 1 ust. 2 u.w.l. poprzez przyjęcie, że zbierane głosów przez osobę nieupoważnioną przez zarząd wspólnoty oraz nieupoważnionego pełnomocnika dalszego, nie stanowi uchybienia formalnego mającego wpływ na wynik głosowania i jego należyte przeprowadzenie;

3. art. 23 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 25 u.w.l. w zw. z art. 89 k.c. w zw. z art. 65 § 1 k.c., poprzez ich nieuwzględnienie polegające na przyjęciu, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej została przyjęta pomimo, że głos oddany z zastrzeżeniem warunku przez właścicielkę lokalu M. S. (2) (właścicielkę lokalu (...), udział 0,51%) jest nieważny lub że nie jest głosem oddanym „za" uchwałą;

4. art. 23 ust. 2 u.w.l. w zw. z art. 98 k.c. w zw. z art. 99 k.c. w zw. z art. 104 k.c., polegające na przyjęciu, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej została przyjęta pomimo, że głosy zostały oddane w imieniu właścicieli lokali przez osoby nieposiadające odpowiedniego umocowania;

5. art. 23 ust. 3 u.w.l. poprzez przyjęcie, że treść uchwały wprowadzająca członków wspólnoty w błąd nie stanowi naruszenia przepisów ustawy i nie uzasadnia uchylenia uchwały;

6. art. 6 u.w.l. w zw. z art. 27 u.w.l. poprzez ich nieuwzględnienie, a polegające na przyjęciu, że zaskarżona uchwała została przyjęta przez wspólnotę mieszkaniową, pomimo uniemożliwienia wszystkim właścicielom lokali wyrażenia woli w przedmiocie przyjęcia, bądź odrzucenia uchwały;

7. art. 6 k.c. w zw. z art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez uznanie, że strona powodowa nie udowodniła, iż zaskarżona uchwała podjęta została z naruszeniem przepisów prawa, narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną i w inny sposób narusza interesy wspólnoty.

8. art. 212 §1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 189 k.p.c., w zw.
z art. 25 ust. 1 u.w.l. poprzez ich nieuwzględnienie i niewłaściwe

przyjęcie, że twierdzenia powodów dotyczące niezgodności uchwały z prawem budowlanym oraz dalszymi wymogami technicznymi związanymi z przebudową lokali wskazywane w toku postępowania przed Sądem I instancji należało uznać za spóźnione;

9. art. 232 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż uchwała pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) została podjęta większością głosów, a co wynika z błędnego założenia, iż: deweloperowi (...) przysługuje
udział wynoszący 0,51 %, w sytuacji braku ku temu podstaw; M. i S. I. (K.(...)) przysługuje udział 0,81%; głos oddany przez M. S. (2) z zastrzeżeniem warunku w karcie głosowania jest głosem ważnie oddanym; świadkowie K. i O. potwierdzili fakt oddania przez Pana O. głosu „za" pod uchwałą; poprzez przyjęcie, iż karty do głosowania nie opatrzone podpisem osoby głosującej - członka wspólnoty mieszkaniowej, można uznać za głos ważnie oddany; nie poparciu ustaleń na liczbie głosów oddanych w chwili zakończenia ich zbierania (wynikających z dokumentacji), a na następczym potwierdzeniu przez głosujących; poprzez przyjęcie, że ciężar dowodu wykazania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej poszczególnych właścicieli lokali nieruchomości spoczywał na powodach; brak określenia daty składania głosu pod uchwałą przez poszczególnych właścicieli lokali, co uniemożliwia ustalenie, czy na dzień oddawania głosów uczestniczyły w nim osoby legitymujące się prawem własności danego lokalu;

10. art. 232 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez: danie wiary zeznaniom C. M. (1), J. M. (1) oraz A. S. (5), w sytuacji gdy pozostały materiał dowody przeczy w zasadniczej kwestii zeznaniom tych świadków; niewłaściwą ocenę zeznań świadka E. P., która w treści składanych przez siebie zeznań wskazywała, iż zbieranie głosów odbywało się przy nieprawidłowo ustalonych udziałach poszczególnych właścicieli; przyjęcie, iż uchybienia formalne mające miejsce w trakcie podejmowania uchwały, w efekcie błędy w obliczeniu głosów przez zarządcę w osobie Pani B.-S. nie stanowią przesłanki błędu formalnego mające wpływ na treść podjętej uchwały, oraz że dają one rękojmię należytego przeprowadzenia zbierania głosów; przyjęcie, iż zbieranie głosów przez osobę bezpośrednio zainteresowaną przyjęciem uchwały, w kontekście licznych uchybień i niejasności, jakie wynikają z przedłożonej w sprawie dokumentacji, na co wskazywali świadkowie oraz powodowie, nie stanowi podstawy do uchylenie uchwały; pominięcie zeznań świadków, z których wynikało, iż zbierający głosy w toku głosowania indywidualnego wprowadzał osoby głosujące w błąd, w szczególności w sytuacji mylących zapisów samej uchwały (okoliczność bezsporna), co bezpośrednio mogło wpływać na decyzję członków wspólnoty mieszkaniowej;

11. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez wzajemną sprzeczność ustaleń Sądu wynikającą z treści uzasadnia orzeczenia, a to przyjęcie, że świadek (O. i K.) nie mogli zakwestionować swoje zgody, co do złożonego w chwili głosowania podpisu za uchwałą w sytuacji, gdy nie byli pewni okoliczności podjętej przez siebie decyzji;

12. art. 213 § 2 k.p.c. poprzez jego nieuwzględnienie i przyjęcie, że nie doszło do uznania powództwa przez członków zarządu pozwanej wspólnoty.

W oparciu o powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy.

W odpowiedzi na apelację interwenient uboczny wniósł o jej oddalenie w całości i zasądzenie od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy dokonał częściowo odmiennych ustaleń faktycznych:

Za przyjęciem uchwały – posługując się kartą do głosowania – opowiedzieli się następujący członkowie Wspólnoty: J. i W. G. (ul. (...), udział w nieruchomości wspólnej – 1,72 %), B. i M. W. (lokal (...), udział 0,61 %), L. K. (lokal (...), udział – 0,71 %), A. P. (2) (lokal (...) oraz 13a/1a o łącznym udziale 0,90 %), A. G. (2) (lokal (...), udział 0,53 %), P. W. (lokal (...), udział 0.99 %), M. M. (1) (lokal (...), udział 0,74 %), M. i M. S. (1) (lokal (...), udział 1,02 %), B. P. (lokal (...), udział 0,53 %), A. S. (4) (lokal (...), udział 0,74 %), K. P. (lokal (...), udział 0,98 %), M. K. (1) i J. O. (lokal (...), udział 0,53 %), K. i B. M. (lokal (...), udział 0,71 %), K. W. i A. K. (1) (lokal (...), udział 0,51 %), G. i R. J. oraz M. K. (2) (lokal (...), udział 1,07 % oraz lokal (...), udział 0,75 %), J. i B. L. (lokal (...), udział 1,01 %), J. C. (lokal (...), udział 0,99

%), J. D. (lokal (...), udział 0,93 %), M. i K. B. (lokal (...), udział 1,15 %) oraz developer (...) (lokale oznaczone jako PG, G – pomieszczenia gospodarcze, garaże, udział 0,51 %). L. K., A. G. (2) i A. S. (4) podpisali się dodatkowo na liście do głosowania przedstawionej przez C. M. (1), niezależnie od złożenia podpisu na karcie do głosowania.

Dowód:

- wypełnione karty do głosowania, oryginały dokumentów przedstawione przez (...), dołączone do akt niniejszej sprawy w odrębnym skoroszycie, k. 9 – 39,

- kserokopie kart do głosowania załączone do pozwu, k. 17 – 47,

- Zestawienie – stan udziałów na dzień 1.08.2011 r. we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...), oryginały dokumentów przedstawione przez (...), dołączone do akt niniejszej sprawy w odrębnym skoroszycie,

- zeznania świadka A. P. (2), e-protokół rozprawy z dnia 27.05.2014 r., 00:45:25 – 00:56:09,

- zeznania świadka M. M. (1), e-protokół rozprawy z dnia
27.05.2014 r., 00:56:09 – 01:04:35,

- częściowo zeznania świadka M. K. (1), e-protokół rozprawy
z dnia 9.12.2014 r., 00:20:32 – 00:28:09,

- zeznania świadka L. K., e-protokół rozprawy z dnia 9.12.2014 r., 00:34:05 – 00:41:07,

- zeznania świadka M. S. (2), e-protokół rozprawy z dnia 9.12.2014 r., 00:34:05 – 00:41:07,

- oryginał listy do głosowania nad uchwałą nr (...), oryginały dokumentów przedstawione przez (...), dołączone
do akt niniejszej sprawy w odrębnym skoroszycie, k. 3 – 8,

- oświadczenie P. W. z podpisem notarialnie poświadczonym z dnia 30.07.2014 r. k., 696,

- oświadczenie M. S. (5) z podpisem notarialne poświadczonym
z dnia 23.07.2014 r., k. 719 – 720.

Za przyjęciem uchwały – wyłącznie przez złożenie podpisu na liście do głosowania – opowiedzieli się: A. i M. S. (3) (ul. (...), udział w nieruchomości wspólnej – 0,84 %), A. i P. D. (lokal (...), udział 0,94 %), A. T. i Z. T. (lokal (...), udział 0,61 %), R. C. (1) (lokal (...), udział 0,23 %), W. E. (lokal (...), udział 0,23 %), A. J. (1) (lokal (...), udział 0,60 %), A. i R. P. (1) (lokal (...), udział 1,12 %), M. B. i J. Ś. (lokal (...), udział
0,70 %), K. i R. O. (lokal (...), udział 0.53 % oraz lokal (...), udział 0,72 %), B. i J. G. (lokal (...), udział 0,39 %), J. i S. S. (1) (lokal (...), udział 0,95 %), M. D. (1) (lokal (...), udział 1,03 %), I. L. i B. T. (lokal (...), udział 0,57 %), S. S. (2) (lokal (...), udział 0,70 %), M. R. (lokal (...), udział 1,19 %), M. i G. M. (lokal (...), udział 0,72 %), P. R. (lokal (...), udział 1,43 %), A. i P. K. (lokal (...), udział 1,15 %), M. P. (3) (lokal (...), udział 0,74 %), E. L. (lokal (...), udział 1,15 %), R. i P. P. (1) (lokal (...), udział 0,71 %), A. i K. C. (lokal (...), udział 0,92 %), K. K. (2) oraz M. i S. I. (lokal (...), udział 0,26 % oraz lokal (...), udział 0,55 %), J. i A. K. (2) (lokal (...), udział 1,24 %), A. i I. P. (lokal (...), udział 1,26 %), A. J. (2) i A. Ś. (lokal (...), udział 0,58 %), E. i P. M. (lokal (...), udział 1,04 %), A. D. i M. D. (2) (lokal (...),
udział 0,77 %), M. P. (4) (lokal (...), udział 0,61 %), A. i G. J. (lokal (...), udział 0,70 %), G. F. (lokal (...), udział 0,71 %), B. i M. S. (4) (lokal (...), udział 0,71%), C. M. (1) (lokal (...), udział 0,71 %), J. M. (1) (lokal (...), udział 0,20 %; lokal (...), udział 0,35% oraz lokal (...), udział 0,41 %), A. L. (lokal (...), udział 1,11 %), M. i W. D. oraz M. G. (lokal (...), udział 0,67 %), A. P. (3) (lokal (...), udział 1,49 %), H. W. (lokal (...), udział 0,94 %).

Dowód:

- oryginał listy do głosowania nad uchwałą nr (...), oryginały dokumentów przedstawione przez (...), dołączone do akt niniejszej sprawy w odrębnym skoroszycie, k. 3 – 8,

- Zestawienie – stan udziałów na dzień 1.08.2011 r. we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...), oryginały dokumentów przedstawione przez (...), dołączone do akt niniejszej sprawy w odrębnym skoroszycie,

- zeznania świadka A. J. (1), e-protokół rozprawy z dnia 9.12.2014 r., 00:13:52 – 00:20:32,

- zeznania świadka M. B., e-protokół rozprawy z dnia 9.12.2014 r., 01:27:41 – 01:33:10,

- zeznania świadka J. Ś. , e-protokół rozprawy z dnia 9.12.2014 r., 01:33:10 – 01:37:10,

- zeznania świadka S. S. (2), e-protokół rozprawy z dnia 9.12.2014 r., 01:37:10 – 01:47:54,

- zeznania świadka P. P. (3) , e-protokół rozprawy z dnia 9.12.2014 r., 01:47:54 – 01:51:55,

- zeznania świadka R. P. (2) , e-protokół rozprawy z dnia 9.12.2014 r., 01:51:55 – 01:55:35,

- zeznania świadka J. K. , e-protokół rozprawy z dnia 9.12.2014 r., 01:59:21 – 02:03:38,

- zeznania świadka A. K. (3) , e-protokół rozprawy z dnia 9.12.2014 r., 02:03:38 – 02:05:56,

- zeznania świadka M. P. (4), e-protokół rozprawy z dnia 9.12.2014 r., 02:05:56 – 02:09:43,

- zeznania świadka M. S. (4), e-protokół rozprawy z dnia 9.12.2014 r., 02:20:10 – 02:26:06,

- zeznania świadka H. W., e-protokół rozprawy z dnia 9.12. 2014 r., 02:34:24 – 02:38:49.

Postanowieniem z dnia 30.05.2012 r. dochodzenie w sprawie podrobienia w październiku 2011 r. dokumentacji dotyczącej zbierania i liczenia głosów pod sporną uchwałą nr (...), zostało umorzone wobec braku dostatecznych danych uzasadniających podejrzenie popełnienia przestępstwa.

Dowód:

- w/w postanowienie – k: 471, 47.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zebrany w sprawie materiał dowodowy nie potwierdził zarzutów stawianych zaskarżonej uchwale, które mogłyby doprowadzi
do jej uchylenia. Powódka w wywiedzionej apelacji w istocie powiela zarzuty sformułowane w pozwie, do których szeroko odniósł się Sąd Okręgowy w motywach zaskarżonego rozstrzygnięcia, które Sąd Apelacyjny w całości podziela.

Na wstępie należy jednakże wskazać, że powództwo o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowej nie jest tożsame z powództwem o ustalenie ich nieistnienia. Są to dwa różne żądania oparte na innych okolicznościach faktycznych. Pierwsze z nich opiera się na twierdzeniu, że uchwała która została skutecznie podjęta winna być uchylona, z powodu jej niezgodności z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszenia zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszająca interesy danego członka wspólnoty (art. 25 us. 1 ustawy o własności lokali). Drugie z kolei jest powództwem o ustalenie (art. 189 k.p.c.) opartym na twierdzeniu, że sporna

uchwała nie została podjęta, przy czym warunkiem jego uwzględnienia jest wykazanie przez powoda, że ma w danych okolicznościach faktycznych interes prawny w uzyskaniu rozstrzygnięcia Sądu, w tym przedmiocie.

Powodowie w toku całego procesu konsekwentnie domagali się uchylenia uchwały, nie zgłaszając kiedykolwiek (jako ewentualnego) roszczenia o ustalenie, że sporna uchwała nie została podjęta. Wskazać w tym miejscu należy, że określenie „uchwała nieistniejąca" nie jest pojęciem ustawowym, lecz określeniem, którym posługuje się doktryna i które przejęło także orzecznictwo. Podkreśla się przy tym zgodnie, że dotyczy ono szczególnie drastycznych uchybień, jakich dopuszczono
się przy podejmowaniu uchwał, które dają w ostatecznym obrazie podstawę do uznania, że w ogóle trudno mówić o tym, że doszło do wyrażenia woli przez organ
podmiotu korporacyjnego. Panuje zgoda co do tego, że przykładem takiej uchwały nieistniejącej jest uchwała podjęta bez wymaganego statutem quorum lub bez wymaganej większości głosów (zob. wyrok SN z dnia 9.101972 r., II Cr 171/72, wyrok SN z dnia 14.04.1992 r., I CRN 38/92; wyrok SN z dnia 4.02.1999r., II CKN 804/ 98 oraz uchwała SN z dnia 24.06.1994 r., III CZP 81/94).

Apelująca domagając się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie spornej uchwały, podnosiła zarazem zarzuty odnośnie braku uzyskania wymaganej większości głosów dla jej podjęcia. Abstrahując od ich bezzasadności, co zostanie wyjaśnione w dalszej części uzasadnienia, należy w świetle powyższych wywodów wskazać, że gdyby nawet znalazły one potwierdzenie w zebranym w niniejszej sprawie materiale dowodowym brak byłoby podstaw do uwzględnienia żądania pozwu. Zmianie uległaby jedynie argumentacja, która przemawiałaby za oddaleniem powództwa.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów naruszenia przez Sąd I instancji reguł postępowania, w ocenie Sądu Apelacyjnego poza jednym wyjątkiem, omówionym poniżej, brak było podstaw do uznania ich zasadności.

W szczególności wbrew zarzutowi apelującej Sąd Okręgowy nie naruszył art. 213 § 2 k.p.c.. W okolicznościach sprawy nie było bowiem podstaw do przyjęcia, że skoro strona pozwana przyznała, iż miała miejsce pewne nieprawidłowości przy podejmowaniu zaskarżonej uchwały, to uznała powództwo. Niezależnie od tego należy mieć na uwadze, że zgodnie z brzmieniem niniejszego przepisu, Sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba że uznania to jest sprzeczne z przepisami prawa, zasadami współżycia społecznego, lub zmierza do obejścia prawa. W sprawach o uchylenie uchwał wspólnoty mieszkaniowych, w szczególności należy mieć na uwadze sytuacje, które mogłoby doprowadzić do uznania powództwa w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Wiąże się to z tym, że z reguły procesy te powstają na tle konfliktów pomiędzy członkami danej wspólnoty, przy czym jedna ze stron tego konfliktu jest stroną procesu, natomiast druga, o ile nie przystąpi do sporu w charakterze interwenienta ubocznego (albo też nie zostanie
do niego dopuszczona na skutek uwzględnienia opozycji), pozostaje poza procesem. Z tych też powodów stanowisko reprezentującego wspólnotę zarządu, który w szeregu przypadkach nie jest bezpośrednio zainteresowany wynikiem procesu, wymaga każdorazowo oceny na tle okoliczności danej sprawy. Takiej oceny wymagałby on również w toku niniejszego procesu, w szczególności do czasu przystąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego J. M. (2).
Dla oceny, czy ewentualne uznanie przez zarząd pozwanej wspólnoty byłoby wiążące w świetle zasad współżycia społecznego, nie sposób pominąć tego, że w okresie pomiędzy podjęciem spornej uchwały, a wytoczeniem niniejszego powództwa, jego skład uległ zmianie. Co istotne w skład tego zarządu wszedł
jeden z powodów tj. A. S. (2), który sam zwrócił uwagę, że występuje
w tej sprawie w podwójnej roli. Jego subiektywna ocena okoliczności związanych z podjętą uchwałą, przy jednoczesnym braku uczestnictwa pozostałych członków zarządu wspólnoty w procesie jej podejmowania, mogła zatem rzutować na ich stanowisko procesowe. Wymaga jednakże podkreślenia, że odnosząc się do żądania pozwu w istocie wyrazili oni jedynie swoje stanowisko odnośnie faktów podnoszonych przez powodów, co do nieprawidłowości, jakie miały miejsce przy zbieraniu głosów, jednakże nie przyznali zaistnienia przesłanek uzasadniających żądanie uchylenia spornej uchwały, o których mowa w art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Jednakże nawet gdyby uznać, że miało miejsce uznanie powództwa (do czego nie ma podstaw) to i tak nie byłoby ono prawnie skuteczne

wobec istniejących podstaw do oceny, że naruszałoby to zasady współżycia społecznego. W szczególności należałoby mieć na uwadze, że uznanie to nie znajdowało podstaw w świetle okoliczności niniejszej sprawy, a subiektywne przekonanie poszczególnych członków zarządu o słuszności zarzutów podnoszonych przez powodów (w tym jednego z nich występującego po stronie powodowej), którego efektem miałoby być uwzględnienie powództwa wyłącznie opartego na złożonym w tym przedmiocie oświadczeniu (skutkujące pozbawieniem właściciela dwóch sąsiadujących ze sobą lokali możliwości ich połączenia), byłoby rażąco niesprawiedliwe.

Niezależnie od tego należy mieć na uwadze, że w toku procesu wstąpił do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego (samoistnego) po stronie pozwanej J. M. (1). Zgodnie z brzmieniem art. 81 k.p.c., jeżeli z istoty spornego stosunku prawnego lub z przepisu ustawy wynika, że wyrok w sprawie ma odnieść bezpośredni skutek prawny w stosunku między interwenientem, a przeciwnikiem strony, do której interwenient przystąpił, do stanowiska interwenienta w procesie stosuje się odpowiednio przepisy o współuczestnictwie jednolitym. Specyfika niniejszego procesu daje podstawy do odpowiedniego stosowania tej regulacji, mając na uwadze, że konsekwencje obowiązywania przedmiotowej uchwały w ostateczności wywierają skutek na sferę prawną wszystkich członków wspólnoty. W oparciu o tą uchwałą interwenient uboczny uzyskuje możliwość podjęcia działań prawnych (kwestia uzyskania stosownych zezwoleń warunkujących podjęcie robót budowlanych) jak i faktycznych związanych z ingerencją w strukturę części wspólnych budynku, a pozostali członkowie wspólnoty podlegają ograniczeniu w ich prawach.

Zgodnie z art. 73 kpc, każdy współuczestnik działa w imieniu własnym. W wypadku jednak, gdy z istoty spornego stosunku prawnego lub z przepisu ustawy wynika, że wyrok dotyczyć ma niepodzielnie wszystkich współuczestników (współuczestnictwo jednolite), czynności procesowe współuczestników działających są skuteczne wobec niedziałających. Do zawarcia ugody, zrzeczenia się roszczenia albo uznania powództwa potrzeba zgody wszystkich współuczestników. W świetle powyższych regulacji, czynności interwenienta samoistnego mogą być sprzeczne z czynnościami strony, do której przystąpił, strona nie może sprzeciwić się czynności interwenienta, ani jej cofnąć. Również dokonywanie aktów dyspozycji materialnej przedmiotem procesu wymaga zgodnych oświadczeń strony i interwenienta.

W tej sytuacji wobec konsekwentnego stanowiska J. M. (2) żądającego oddalenia powództwa, jego uwzględnienie w oparciu o uznanie dokonane przez zarząd pozwanej wspólnoty, należałoby uznać za niedopuszczalne.

Za chybiony należało również uznać zarzut naruszenia art. 328 §2 kpc, bowiem wbrew twierdzeniom apelującej uzasadnienie zaskarżonego wyroku spełnia wszelkie wymogi zakreślone tym przepisem. Analiza jego treści prowadzi do wniosku, że zawiera ono nie tylko wyjaśnienie podstawy prawnej zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia z przytoczeniem przepisów prawa, które miały w niniejszej sprawie zastosowanie, ale również dokładne wskazanie podstawy faktycznej,
na której zostało ono oparte, ze wskazaniem dowodów, z których one wynikały.
Sąd Okręgowy odniósł się przy tym szczegółowo do zarzutów stawianych przez powodów w toku procesu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego wbrew twierdzeniom apelującej, nie było podstaw do postawienia Sądowi Okręgowemu zarzutu, jakoby przy wydaniu zaskarżonego wyroku miał się dopuścić naruszenia granic swobodnej oceny dowodów wyznaczonych przez ustawodawcę w ramach art. 233§1 k.p.c., w stopniu mającym wpływ na trafność objętego nim rozstrzygnięcia. Na wstępie omówienia
tej kwestii należy mieć na uwadze, że tylko w przypadku gdy brak jest logiki w powiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej, albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to tylko wtedy przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27.09.2002 r., II CKN 817/00). W realiach niniejszej sprawy nie sposób przyjąć, aby ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd Okręgowy była sprzeczna z tymi regułami. Brak jest również podstaw do formułowania zarzutów, jakoby dokonał on „wybiórczego potraktowania" dowodów zebranych w toku postępowania, czy też że w kwestiach rzutujących na wynik procesu poczynił błędne ustalenia, czy też doszedł do wniosku przy ich ocenie sprzecznych z zasadami doświadczenia życiowego.

W szczególności nie ma podstaw do zakwestionowania przyjętego ostatecznie przez Sąd Okręgowy udziału jaki przysługiwała deweloperowi (...)
w momencie głosowania nad uchwałą. Bezspornym jest, że pierwotnie przyjęty jego udział (według listy przekazanej J. M. przy rozpoczęciu zbierania głosów w przedmiocie spornej uchwały) był zawyżony. Brak jest jednakże podstaw ku temu, aby zakwestionować ostatecznie przyjęty Sąd Okręgowy udział na poziomie 0,51 %. Jego wysokość znajduje potwierdzenie w wypisie z rejestru gruntów na dzień 25.10. 2011 r., wskazał na niego przedstawiciel developera oraz wynika z sumy udziałów wszystkich członków wspólnoty na dzień podjęcia spornej uchwały. Taki też udział podał, jako odpowiadający rzeczywistości A. S. (2) na rozprawie
w dniu 29.08.2012 r. (nagranie 7 min. 30 – 40 s.) Zauważyć przy tym należy,
że Sąd Okręgowy wobec stwierdzonych rozbieżności przyjął dla tego udziału jako miarodajną najniższą wartość, jak wynikała z dokumentacji, która dysponował. Wymaga przy tym zwrócenia uwagi, że powodowie w toku niniejszego procesu nie wykazali bynajmniej, aby pozostali członkowie wspólnoty mieli łącznie tyle udziałów, że przekraczały one poziom 99,49 %.

Zgodzić należy się z kolei ze skarżącą, że Sąd zawyżył udział M. i S. I., którym w rzeczywistości przysługuje udział w wysokości 0,55 %, a nie jak to omyłkowo przyjął Sąd 0,81%. Doszło w tym przypadku do zsumowania ich udziału z udziałem K. K. (2) wynoszącym 0,26%. Nie ma to jednakże znaczenia, bowiem głos za uchwałą w imieniu ich wszystkich oddał A. I. (1) w oparciu o udzielone mu do tego pełnomocnictwo przez jego rodziców (M. i S. I.) oraz jego konkubinę K. K. (2) (vide zeznania A. I. – protokół elektroniczny k: 538, 540 –
1 godz. 1 – 3 min., listy do głosowania k: 278 poz. 67, k. 281).

Należy w tym miejscu wskazać, że materiał dowodowy zgromadzony
w sprawie nie daje podstaw do zakwestionowania umocowania do głosowania nad uchwałą, ani w odniesieniu do A. I. (1), ani też C. M. (1). Świadkowie ci zeznali, że działali oparcie o udzielone im przez członków wspólnoty pełnomocnictwa i nie ma podstaw do kwestionowania wiarygodności ich zeznań. A. I. (1) powoływał się na stałe pełnomocnictwo udzielone mu przez K. K. (2) oraz jego rodziców, a strony nie wnioskowały o zobowiązanie go do przedłożenia tego pełnomocnictwa. Tym samym brak jest podstaw do tego, aby na obecnym etapie postępowania kwestionować jego umocowanie do działania w imieniu wskazanych osób. Brak jest również podstaw do zakwestionowania umocowania C. M. (1) do reprezentowania jego ojca J. M. (1).
Na udzielone mu pełnomocnictwo powoływał się w swoich zeznaniach wskazując przy tym, że złożył je zarządowi i dysponuje ich kopiami. Również w tym przypadku żadna ze stron w toku postępowania przed Sądem Okręgowym nie wnioskowała jednakże o ich przedłożenie, ani też nie kwestionowała wiarygodności jego zeznań w tym przedmiocie. Należy mieć przy tym na uwadze, że udzielenie tego pełnomocnictwa potwierdził J. M. (1) w swoich zeznaniach.

Za trafną należało również uznać ocenę Sądu Okręgowego, że J. O. oraz M. K. (1) (współwłaścicieli lokalu nr (...)) głosowali za podjęciem zaskarżonej uchwały. W trakcie składanych zeznań M. K. (1) przyznała, iż na karcie do głosowania znajduje się jej podpis złożony za przyjęciem uchwały. Wyjaśniła przy tym, że nim okazano jej podpis pod tą uchwałą sądziła, że głos w ich imieniu oddał jej partner J. O., bowiem on zwykle oddaje za nich głos. Podniosła zarazem, że przy tak dużej ilości uchwał mogła błędnie zapamiętać tą sytuację. Co istotne nie miała wątpliwości, że podpis ten złożyła osobiście i głosowała za uchwałą. Z kolei J. O. wskazał, że z reguły on głosuje nad uchwałami w imieniu swoim i M. K. (1) i z tego co pamięta, nie wyraził zgody na adaptację, o której mowa w przedmiotowej uchwale. Brak jest jednakże podstaw do uznania, aby głosował on przeciwko uchwale, jak również, aby miał on kwestionować skuteczność oddanego głosu w tym przedmiocie przez M. K. (1).

Zgodzić się natomiast należy z apelującą, że głos oddany z zastrzeżeniem warunku przez właścicielkę lokalu M. S. (2) (właścicielkę lokalu nr (...) – 0,51% udziałów) był nieważny i nie mógł zostać uznany za głosem oddanym
„za" uchwałą. Należycie mieć na uwadze, że uchwała ta sformułowała była jednoznacznie, wskazując zakres prac adaptacyjnych, które m.in. polegały na obniżeniu posadzek. Głos oddany w przedmiocie tej uchwały mógł być zatem

albo głosem za jej wszelkimi postanowieniami, albo głosem przeciw, gdy chociażby jeden z jej elementów był kwestionowany przez głosującego. Bez znaczenia jest przy tym to, czy w oparciu o podjętą uchwałę, zainteresowany wykonana wszystkie prace planowane na etapie jej redagowania, czy też jedynie niektóre z nich.

Brak uwzględnienia tego głosu nie miał jednakże wpływu na dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę, że suma głosów oddanych skutecznie za uchwałą przekraczała poziom 50% ogółu udziałów (50,88% - 0,51% = 50,37%).

W ocenie Sądu Apelacyjnego za nieuzasadnione należy uznać również zarzuty pozwanej, jakoby przyjęty sposób oddawania głosów miał się sprzeciwiać przepisom prawa i nie spełniać wymogu regulacji wynikającej z art. 23 ustawy o własności lokali. W szczególności nie ma podstaw do podważania ważności części z oddanych głosów tylko przez to, że część z głosujących zakreśliła słowo „za", wyrażając swoją zgodę na przyjęcie zaskarżonej uchwały. Wskazany sposób jednoznaczny manifestował ich wolę złożenia oświadczenia, co do przyjęcia proponowanej uchwały. Wszyscy słuchani świadkowie na tą okoliczność potwierdzili oddanie w ten sposób głosu, zgodnie z tym, co znalazło odzwierciedlenie w podsumowaniu wyników głosowania.

Za gołosłowny należy przy tym uznać zarzut apelującej, jakoby Sąd Okręgowy nie oparł na liczbie głosów oddanych w momencie zakończenia ich zbierania. Zwrócić należy uwagę w tym względzie (bez konieczności ich szerszego ponownego przytaczania) na obszerne ustalenia Sądu Okręgowego oraz rozważania, które zostały sformułowane na tym tle. Wymaga nadto podkreślenia,
że zgodnie z art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd Okręgowy w zakresie ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej poszczególnych właścicieli lokali nieruchomości opierał się na materiale dowodowym przedłożonym przez strony niniejszego postępowania. Skoro zatem powodowie twierdzili, że te udziały były inne, aniżeli wynikało to z dowodów przedłożonych przez stronę przeciwną, to winni na wskazaną okoliczność przedłożyć stosowne dowody.
W dalszej kolejności wskazać należy, że żaden przepis nie zawiera wymogu, który obligowałby składającego głos pod uchwałą do wskazania daty jego złożenia.
Skoro powodowie twierdzili, że część z osób głosujących nad uchwałą nie było właścicielami mieszkań w dacie oddawania przez nich głosów, to na powodach spoczywał ciężar dowodowy w tej materii.

Wbrew zarzutom apelacji nie było także podstaw do zakwestionowania oceny zeznań C. M. (1), J. M. (1), A. S. (5) oraz E. P.. Wskazać w tym miejscu należy, że według ugruntowanego w orzecznictwie stanowiska, zarzut obrazy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystniejszych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, oceny materiału dowodowego (post. SN z dnia 10.01.2002 r., sygn. II CKN 572/99). Zeznania te bowiem są wewnętrznie spójne i znajdują oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie. Pomimo przekazania C. M. (1) przez zarządcę nieaktualnej listy lokatorów, to wskazane uchybienie nie przełożyło się na ocenę dotyczącą podjęcia zaskarżonej uchwały. Ponowne przeliczenie udziałów prowadzi bowiem do wniosku, że uchwała uzyskała wymaganą większość.

Nie sposób w okolicznościach niniejszej sprawy również uznać, że za uchyleniem przedmiotowej uchwały miałoby przemawiać to, że głosy w jej przedmiocie zbierała osoba bezpośrednio zainteresowana jej podjęciem. Zauważyć należy, że uchwała miała indywidualny charakter, a zatem uzyskanie odpowiedniej frekwencji dla jej podjęcia byłoby znacznie utrudnione. Dodatkowo z zeznań słuchanych w sprawie świadków wynikało, że tego typu praktyka w ramach pozwanej wspólnoty występowały już wcześniej, albowiem próby podejmowania uchwał w innej formie (przy tak licznej wspólnocie) kończyły się niepowodzeniem. Powszechna zatem praktyką było to, że zarząd strony pozwanej powierzał wykonywanie tych czynności innym osobom (tym, które były zainteresowane bezpośrednio ich podjęciem).

Za nieuprawniony należało również uznać zarzut, że treść spornej uchwały była na tyle myląca, że mogła wprowadzić głosujących w błąd. Okolicznością bezsporną było to, że członkowie wspólnoty mieli możliwość dokładnego zapoznania się z jej treścią, a drobna nieścisłość w niej zawarta, odnosząca się do charakteru lokali, które miały ulec połączeniu, nie miała kluczowego znaczenia w podejmowaniu decyzji przez głosujących. W treści uchwały wyraźnie wskazano, że dotyczyła ona wyrażenia zgody na wykonanie prac budowlano-adaptacyjnych w lokalach należących

do interwenienta ubocznego. Wskazany w niej został również zakres tych prac, łącznie z obniżeniem posadzki. Głosujący „za" zgadzali się zatem na uchwałę obejmującą wykonanie prac związanych z połączeniem tych lokali oraz ich adaptacją, a to czy były to lokale użytkowe, czy mieszkalne dla tych kwestii nie jest istotne.

Brak było również podstaw do uznania, że C. M. (1) wywierał na członków wspólnoty presje, aby głosowali za uchwałą. Żaden ze słuchanych świadków (w szczególności spośród tych, którzy oddali głos za uchwałą) nie potwierdził tej okoliczności. Nie sposób upatrywać zasadności tego zarzutu w tym, że kilkakrotnie przychodził do niektórych osób. Wyjaśniając tą kwestię wskazał, że podyktowane to było tym, iż wielu z nich chciało się spokojnie zapoznać z treścią uchwały prosząc go o czas na zastanowienie. Zeznał również, że z powodu nieobecności musiał wielokrotnie chodzić z listą, a zatem mogło się zdarzyć, że
tam gdzie nie miał oddanego głosu mógł ponownie zwrócić się o jego oddanie
(nie wszyscy do których się zwrócił oddawali głos za lub przeciw).

Wskazać w tym miejscu należy na niespójność argumentacji powoda A. S. (2) (rozprawa k: 204), który z jednej strony stawiał zarzut, że J. M. (1) uniemożliwił ustosunkowanie się do uchwały części z członków wspólnoty, a z drugiej strony twierdzi, że jego syn przy zbieraniu głosów nękał ich wielokrotnymi wizytami.

Nie znalazł zarazem potwierdzenia stawiany przez powodów zarzut, jakoby A. G. (1) został bezprawnie pozbawiony prawa głosu i uniemożliwiono mu ustosunkowanie się do treści podejmowanej uchwały (nie głosował on w ogóle za sporną uchwałą).

Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie potwierdził także zarzutu naruszenia art. 6 u.w.l. w zw. z art. 27 u.w.l., którego apelująca upatrywała w rzekomym uniemożliwieniem wszystkim właścicielom lokali wyrażenia woli w przedmiocie przyjęcia, bądź odrzucenia uchwały. Projekty uchwały zostały przesłany członkom wspólnoty, a brak jest podstaw do podważenia wiarygodności zeznań C. M. (1), że zbierając głosy odwiedził wszystkie mieszkania należące do członków wspólnoty, jednakże części z nich nie zastał, a część odmówiła głosowania nad uchwałą. Okoliczność ta znalazła dodatkowe potwierdzenie m.in. w zeznaniach D. G. i G. W., które wskazały, że nie głosowały nad uchwałami mimo takich możliwości. Taka sytuacja mogła mieć miejsce również w przypadku A. G. (1) (C. M. (1) mógł go również nie zastać w domu).

Za chybione należy również uznać argumenty powódki przytoczone na uzasadnienie zarzutu naruszenia art. 23 ustawy o własności lokal. Wskazany przepis nie sprzeciwia się bynajmniej temu, aby przy podejmowaniu uchwał w drodze indywidualnego zbierania głosów zarząd wspólnoty upoważnił osobę zainteresowaną wynikiem głosowania do zbierania podpisów w jej imieniu. C. M. (1) dysponował upoważnieniem do zbierania głosów, udzielonego mu
przez J. M. (4), który z kolei dysponował pełnomocnictwem do dokonania tej czynności udzielonym mu przez zarząd wspólnoty. Podkreślić należy w tym miejscu, że ugruntowane jest przy tym stanowisko zgodnie z którym podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w drodze indywidualnego zbierania głosów, dokonanego przez osoby nieuprawnione może stanowić podstawę jej uchylenia przez Sąd, jeżeli uchybienie to miał lub mogło mieć wpływ na jej treść (wyroku SN z dnia 8.07.2004 r.), a jak wskazano wyżej z zebranego w sprawie materiału dowodowego nie wynikała taka okoliczność.

Za nieuzasadnione należy również uznać zarzuty odnoszące się do naruszenia art. 25 ust. 1 u.w.l., którego apelująca upatrywała w błędnej ocenie Sądu, który nie dopatrzył się, aby zaskarżona uchwała naruszała: przepisy prawa, zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz interesy
członków wspólnoty. Podzielając w pełni wyrażone w tym zakresie stanowisko Sądu Okręgowego, jego ponowne przytoczenie w tej części uzasadnienia należy uznać za zbędne. W ocenie Sądu Apelacyjnego wymaga jedynie zwrócenia uwagi, że tak wąsko (jak chce tego apelująca) pojmowany interes każdego właściciela lokalu w danej wspólnocie, prowadziłby do braku możności podjęcia jakiegokolwiek działania ze strony poszczególnych członków wspólnoty, przy braku uzyskania powszechnej akceptacji. Nie sposób przy tym uznać, że z samej istoty zmiana przeznaczenia lokali z usługowych na mieszkalne, czy też połączenie tych lokali, wiązać się będzie z uciążliwościami dla pozostałych członków wspólnoty, w takim wymiarze, że naruszać będzie to ich usprawiedliwiony interes.

Za trafne należy uznać również stanowisko Sądu Okręgowego, że ocena zasadności powództwa o uchylenie uchwały wspólnoty winna być dokonywana w odniesieniu do podniesionych w nim zarzutów. Ustawodawca określił granice czasowe występowania z roszczeniami w tym zakresie, a zatem formułowanie nowych podstaw powództwa już po upływie wymaganego terminu należy uznać za niedopuszczalne. Istotnie Sąd, w oparciu o określoną przez stronę powodową podstawę faktyczną powództwa oraz ustalenia dokonane w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy, ma obowiązek brać pod uwagę, czy zaskarżona uchwała nie narusza obowiązującego porządku prawnego, a jeżeli tak to, czy to naruszenie uzasadnia jej uchylenie w oparciu o art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, brak jest jednakże jakichkolwiek podstaw do uznania, aby sporna uchwała w swojej treści miałaby się sprzeciwiać przepisom prawa budowlanego, czy też wymogom technicznymi związanymi z przebudową lokali. Powodowie nie wykazali zasadności stawianych w tym zakresie zarzutów. Należy przy tym mieć na uwadze, że jeżeli chodzi o projekt przebudowy i jego zgodności z prawem budowlanym, to badanie w tym zakresie odbywa się przez uprawnione do tego organu w procesie wydawania zezwoleń budowlanych. Również prace realizowane w oparciu o te zezwolenie podlegają kontroli właściwych organów nadzoru budowlanego.

Mając powyższe na uwadze, na tle częściowo odmiennych ustaleń faktycznych, który został przytoczony powyżej, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił i rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego, zgodnie z żądaniem interwenienta ubocznego, w oparciu o art.
98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z §5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozp. Min. Spr. z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych(...).