Sygn. akt I ACa 328/17

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 września 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Gawinek
Sędziowie:	SA Krzysztof Górski (spr.) SA Danuta Jezierska
Protokolant:	st.sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 21 września 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa P. K., S. H., E. K., K. M. i J. P.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. (...)

o stwierdzenie nieistnienia uchwały lub o uchylenie uchwały

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 16 lutego 2017 roku, sygn. akt I C 486/14

I. ***oddala apelację,***

II. ***zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 270 (dwieście siedemdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

Danuta Jezierska Małgorzata Gawinek Krzysztof Górski

Sygn. akt I ACa 328/17

UZASADNIENIE

Powodowie E. K., P. K., K. M., S. H., J. P. wnieśli pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w (...) :

1. stwierdzenie nieistnienia lub uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej nr (...) z 18 marca 2014 r. w sprawie odwołania zarządu wspólnoty, zmiany sposobu zarządu i powołania nowego zarządu z powodu podjęcia tej uchwały w sposób niezgodny z art. 18 ust. 2a u.w.l., w związku z naruszeniem zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz w sposób naruszający interesy powodów;

2. stwierdzenie nieistnienia lub uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej nr (...) w sprawie wyboru zarządu w składzie F. S., M. R., V. O. , K. B., W. Z., I. P., A. Z., H. S. (1) podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową (...).

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż uchwałą nr (...) z dnia 29 października 2001 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) powierzyła na mocy art. 18 ustawy o własności lokali, zarząd nieruchomością wspólną M. P. (1) prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...) w S.. Ponadto powodowie wskazali, iż M. P. (1) zarządza nieruchomością wspólną Wspólnoty na podstawie umowy z dnia 1 stycznia 2000 r.

Natomiast w dniu 01 kwietnia 2014 r., nowy zarząd Wspólnoty, wybrany uchwałą nr (...) przedłożył, powołując się na treść uchwały nr 1 z dnia 18 marca 2014 r. M. P. (1) pismo wypowiadające umowę o powierzenie zarządu ze skutkiem na 31.06.2014 r.

Jak wskazali powodowie, pismem l.dz. 200/wa/14 z dnia 8 marca2014 r. M. P. (1) sprawująca funkcję zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w W. numer (...) zwołała, zgodnie z art. 30 ustawy o własności lokali na dzień 18 marca 2014 r., roczne zebranie właścicieli. Zarząd zawiadomił każdego członka wspólnoty o zebraniu na piśmie na tydzień przed terminem zebrania podając datę, godzinę, miejsce i zaplanowany porządek obrad. W porządku zebrania nie było przewidziane podjęcie uchwały wymagającej zaprotokołowania jej treści przez notariusza. W zebraniu, na zaproszenie członka wspólnoty M. R., uczestniczył notariusz J. O.. Natomiast M. R. z chwilą rozpoczęcia zebrania złożył wniosek o zmianę porządku obrad, celem poddania pod głosowanie w pierwszej kolejności projektu przygotowanej przez siebie uchwały w sprawie odwołania dotychczasowego zarządu wspólnoty, zmiany sposobu zarządu i dokonania wyboru nowego zarządu.

Zdaniem powodów do głosowania nad uchwałą nr 1 z dnia 18 marca 2014 r. doszło z naruszeniem art. 23 ustawy o własności lokali, gdyż notariusz J. O. oświadczył, że zmiana porządku obrad nie stoi w sprzeczności z przepisami ustawy, oświadczył również, że pełnomocnictwa rodzajowe udzielone do głosowania na zebraniu w dniu 18 marca 2014 r. w sprawach objętych porządkiem zebrania są skuteczne również do głosowania nad uchwałą nr 1, wprowadzoną do porządku obrad w trakcie zebrania.

Na zebraniu Wspólnoty w dniu 18 marca 2014 r. na przewodniczącego wybrano W. Z., lecz nie zostało natomiast przeprowadzone głosowania nad zmianą porządku obrad, a jedynie przyjęto przez aklamację, że uczestniczące w zebraniu osoby, reprezentujące 3.465/10.000 udziałów wyraziły zgodę na zmianę porządku obrad. Wśród 3465/10.000 udziałów reprezentowanych na zebraniu, osoby dysponujące udziałami w liczbie 529/10.000 były reprezentowane na podstawie pełnomocnictw rodzajowych udzielonych do głosowania na zebraniu w sprawach objętych porządkiem zebrania.

Zdaniem powodów ustawa o własności lokali nie reguluje kwestii pełnomocnictw udzielanych przez poszczególnych właścicieli lokali, ale w tym zakresie stosuje się przepisy kodeksu cywilnego. Ponieważ uchwały właścicieli lokali dotyczą czynności przekraczających zwykły zarząd nieruchomością wspólną, wymagane są pełnomocnictwa rodzajowe. Natomiast notariusz na zebraniu stwierdził, iż takowe nie są potrzebne, a nawet ich nie analizował. W sporządzonym przez notariusza protokole z zebrania wspólnoty stwierdzono, że nowy porządek obrad przedstawiony przez wybranego przewodniczącego zebrania W. Z. został przyjęty bez sprzeciwu. Powodowie podkreślili, że porządek obrad uwzględniający uchwałę protokołowaną przez notariusza nie był znany wszystkim właścicielom lokali, w szczególności tym którzy udzielili pełnomocnictw. Natomiast możliwość zapoznania się z takim porządkiem obrad posiadali jedynie właściciele uczestniczący w zebraniu.

Ponadto powodowie wskazali, iż na zebraniu w dniu 18 marca 2014 r. przewodniczący odczytał projekt uchwały zgłoszonej przez M. R., który jednak został przez notariusza skorygowany i nie odczytano na głos pełnej treści uchwały, nad którą przeprowadzono głosowanie. Zdaniem strony powodowej skutkowało to tym iż, część właścicieli zgromadzonych na zebraniu dopiero po fakcie dowiedziała się, że uchwała dotyczy zupełnie innej treści niż przedstawiano na zebraniu.

Strona powodowa podnosiła również, iż przy obecności właścicieli reprezentujących jedynie 3.465/10.000, (w tym 529/10.000 udziałów na podstawie pełnomocnictw rodzajowych) notariusz zapisał w protokole że „Przewodniczący oświadczył, że zebranie w części protokołowanej przez notariusza jest władne do rozpoczęcia podejmowania uchwał" i dopuścił do głosowania nad uchwałą nr (...), dotyczącą odwołania dotychczasowego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, oraz powołania nowego zarządu, która nie była wymieniona w porządku zebrania doręczonym właścicielom w sposób przyjęty w ustawie o własności lokali. Jednocześnie, pomimo sprzeciwu zarządu, notariusz stwierdził, że dla podjęcia uchwały niezbędne jest częściowe dozbieranie głosów w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd Wspólnoty. Ostatecznie wobec sprzeciwu części osób obecnych na zebraniu, by głosy były zbierane przez zarząd, zarządca został zmuszony do udzielenia pełnomocnictwa do przeprowadzenia głosowania uzupełniającego przewodniczącemu zebrania, który głosowanie przeprowadził, co wynika z treści protokołu notariusza z dnia 31 marca 2014 r.

W dalszej części pozwu powodowie podnieśli, iż dotychczas zarząd wspólnotą mieszkaniową był w sposób bezpieczny i pewny sprawowany przez zarządcę z uprawnieniami. Bieżąca obsługa była należycie zapewniona, usterki usuwano, księgowość prowadzono zgodnie z uchwałami wspólnoty, a zaległości windykowano. W ramach usługi zarzadzania dokonywano rozliczeń mediów w tym kosztów centralnego ogrzewania. Sytuacja finansowa wspólnoty znajdowała się pod stałą kontrolą. Powodowie wskazali równie, iż obawiają się nieodwracalnych konsekwencji faktycznego przejęcia władzy przez nowy zarząd, który podejmuje obecnie bez konsultacji z zarządcą, decyzje niekorzystne dla wspólnoty, pociągające za sobą zobowiązania finansowe.

Zdaniem powodów uchwała nr 1 z dnia 18 marca 2014 r. została poddana pod głosowanie w sposób niezgodny z przepisami ustawy o własności lokali, z naruszeniem zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz w sposób naruszający interesy osób nieobecnych, niezawiadomionych o zmianie porządku obrad. Przed poddaniem uchwały pod głosowanie nie podano obecnym na zebraniu jej uzasadnienia, uniemożliwiono również przeprowadzenie jakiejkolwiek dyskusji w sprawie, nie ustalono i nie poddano pod głosowanie nowego składu osobowego zarządu wspólnoty, co przeczy logice podjętej uchwały i uzasadnia wystąpienie do sądu z wnioskiem o ustanowienie zarządcy przymusowego.

Wniosek o stwierdzenie nieistnienia uchwały nr 1 dnia 18 marca 2014 r. powodowie uzasadniali twierdzeniem, że doszło do rażących uchybień skutkujących brakiem wyrażenia woli przez członków wspólnoty reprezentujących przynajmniej 50 % +1 udziałów. Do podjęcia uchwały nie doszło na zebraniu wspólnoty zaprotokołowanym przez notariusza, a przy liczeniu głosów uwzględniono pełnomocnictwa udzielone do głosowania nad innymi uchwałami. Natomiast wniosek o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej nr 1 dnia 18 marca 2014 r. uzasadniony jest poddaniem jej pod głosowanie poza porządkiem obrad, bez wiedzy osób nie uczestniczących w zebraniu oraz faktem, że o treści uchwały podjętej z udziałem głosów zebranych indywidualnie w dniu 31 marca 2014 r., nie powiadomiono na piśmie wszystkich właściciel lokali i tym samym nie spełniono wymogu art. 23 ust 3 ustawy o własności lokali, czym uniemożliwiono wielu osobom zaskarżenie uchwały do sądu.

Nadto, jak wskazali powodowie, o treści uchwały nr (...) nie powiadomiono na piśmie wszystkich właściciel lokali, a na klatkach schodowych i w skrzynkach pocztowych lokali pojawiły się jedynie anonimowe ulotki o następującej treści:

1) w dniu 25.03.2014 apel do właścicieli lokali osiedla (...) i o nie podpisywanie uchwał nr 1 i 3 z dnia 18.03.2014 r.

2) w dniu 28.03.2014 r. informacja o podjęciu na zebraniu w dniu 18.03.2014 i w drodze indywidualnego zbierania głosów uchwały nr (...) r. w sprawie odwołania zarządu wspólnoty i zmiany sposobu zarządu.

Zdaniem strony powodowej podkreślenia wymaga fakt, że protokół notarialny o podjęciu uchwały nr 1 z dnia 18 marca 2014 r. został sporządzony w dniu 31 marca 2014 r., a ulotki o podjęciu uchwały sporządzono kilka dni wcześniej, przedstawiając treść uchwały niezgodną z treścią uchwały zaprotokołowanej przez notariusza. Natomiast sporządzony przez notariusza protokół z dnia 18 marca 2014 r. zawiera szereg nieprawidłowości.

W dalszej części pozwu strona powodowa wskazała, iż zaskarżona przez powodów uchwała nr (...) została podjęta w trybie indywidualnego zbierania głosów bez zachowaniu wymogów ustawowych. Do udziału w głosowaniu nad uchwałą nie zostali zaproszeni wszyscy członkowie wspólnoty mieszkaniowej, nie umożliwiono głosowania na poszczególnych kandydatów oraz o treści uchwały nr 2014 podjętej z udziałem głosów zebranych indywidualnie nie powiadomiono na piśmie wszystkich właściciel lokali i tym samym nie spełniono wymogu art. 23 ust 3 ustawy o własności lokali, czym uniemożliwiono wielu osobom zaskarżenie uchwały do sądu.

W odpowiedzi na pozew z dnia 10 listopada 2014 r. (k. 203-205) ***I. P.*** uznała powództwo w całości. Jednocześnie wskazała, iż uchwała została podjęta z naruszeniem art. 18 ust. 2 u.w.l. w sposób opisany w pozwie. Jednocześnie wskazała, iż prawdą jest, że na zebraniu dopiero po fakcie dowiedziała się, że uchwała jest innej treści niż to przedstawiono na zebraniu. Jednocześnie wskazała, iż nie było przed głosowaniem mowy o wyborze nowego zarządu. Nadto zaznaczyła, iż o uchwale nie zostali zawiadomieni właściciele pisemnie za potwierdzeniem odbioru, a jedynie pojawiała się informacji na tablicach ogłoszeń klatek schodowych o podjęciu uchwały nr (...), ale uwzględniającej tylko pkt 1 i 2 protokołu sporządzonego aktem notarialnym. Jednocześnie wskazała, iż informacja o podjęciu uchwały nosi datę 28 marca 2014 r., a z aktu notarialnego wynika, że przewodniczący zebrania W. Z. dostarczył dozbierane głosy 31 marca 2014 r.

Odnośnie uchwały nr (...) w sprawie wyboru członków zarządu I. P. również uznała powództwo. W jej ocenie został on wybrany z naruszenie art. 23 ust. 1 u.w.l. Wskazała ona, iż osoby zbierające podpisy pod przedmiotowa uchwała nie były członkami zarządu, jak również wyboru nowego zarządu dokonano w dniu 23 stycznia 2014 r., a więc zanim dokonano zmiany zarządu i zanim odwołano zarząd dotychczasowy, którego mandat do sprawowania zarządu wygasł w dniu 31 marca 2014 r. Zdaniem I. P. osoby nazywające się zarządem nie posiadają legitymacji do jej reprezentowania.

W odpowiedzi na pozew z dnia 12 listopada 2014 r. (k. 219-224) ***Wspólnota Mieszkaniowa (...)w (...)*** reprezentowanych przez członków zarządu M. R., V. O., W. Z., A. Z., H. S. (2) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazała, iż roszczenie wskazane w pkt 1 i 2 pozwu nie zasługuje na uwzględnienie. Zdaniem strony pozwanej obie kwestionowane uchwały nie są uchwałami nieistniejącymi, co za tym idzie mogą być kwestionowane jedynie na podstawie ustawy o własności lokali. Nadto zdaniem pozwanej powodowie nawet nie uprawdopodobnili, aby zaskarżone uchwały były niezgodne z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali albo naruszały zasady prawidłowego zarzadzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób naruszały interesy powodów. Jedocześnie pozwana wskazała, iż uchwałę nr 1 z dnia 18 marca 2014 r. zarzucają niezgodność z art. 18 ust. 2 a u.w.l., nie precyzując na czym ta niezgodność ma polegać.

Strona pozwana odnośnie zaskarżonej uchwały nr 1 z 18 marca 2014 r. wskazała, iż został ona podjęta w prawidłowy sposób. Jednocześnie podniosła ona, iż art. 18 ust. 2 a u.w.l. ani żaden inny przepisy nie nakłada obowiązku uczestnictwa notariusza w trybie indywidualnego zbierania głosów. Przy czym jednocześnie strona zaznaczyła, iż w ustawie nie ma ustalonej kolejności formalnej głosowania nad uchwałą, a więc zdaniem pozwanej dopuszczalne jest wcześniejsze zwrócenie się przez zarząd do nieobecnych mieszkańców o zajęcie stanowiska w sprawie podejmowanych uchwał, co miało miejsce w niniejszej sprawie. Jednocześnie pozwana wskazała, iż sami powodowie przyznali, że zarząd w osobie M. P. (1) udzielił pełnomocnictwa przewodniczącemu zebrania – W. Z. do przeprowadzenia głosowania trybie indywidualnego zbierania głosów. W kosnekwencji dokończenie głosowania nad sporną uchwała było możliwe z uwagi na upoważnienie W. Z. do zbierania głosów przez zarząd wspólnoty, a także z uwagi na protokół sporządzony przez notariusza z przyjęcia oświadczenia o głosowaniu w trybie indywidualnego zbierania głosów. Jednocześnie strona powodowa wskazała, iż oświadczenie W. Z. w kancelarii notarialnej zostało uznane przez notariusza za wiarygodne na podstawie przedłożonych list do głosowania. Przy czym zdaniem pozwanej notariusz nie jest zobligowany do uczestniczenia w zbieraniu głosów, wystarczające jest jedynie, iż osoba upoważniona do zbierania tych głosów przedstawi mu podpisaną przez mieszkańców listę do głosowania.

Natomiast odnosząc się do kwestii pełnomocnictwa do głosowania na zebraniu podnoszonej przez powodów, pozwana wskazała, iż jest ona nietrafna. Jak zaznaczyła pozwana część właścicieli lokali upoważniła do głosowania w ich imieniu na zebraniu na podstawie pełnomocnictw rodzajowych. Pełnomocnictwa te zawierały zapis dot. uczestnictwa w zebrania Wspólnoty, określono w nich datę zebrania oraz upoważnienie do swobodnego wykonywania prawa głosu na zebraniu. Przy czym jak zaznaczyła pozwana takie pełnomocnictwa zarząd w osobnie M. P. (1) dołączył do zaproszenia na zebranie. Jedocześnie zdaniem pozwanej, nawet, gdyby uznać na podstawie udzielonych pełnomocnictw, to i tak większość właścicieli lokali podjęła decyzję o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną i odwołania M. P. (1) z funkcji.

W dalszej części odpowiedzi na pozew strona pozwana wskazała, iż dopuszczalne w niniejszej sprawie było rozszerzenie porządku zebrania właścicieli i podjęcie uchwały nie przewidzianej w porządku obrad. Tym samym dopuszczalne było podjęcie uchwały nr (...), na mocy której właściciele zdecydowali o przejściu pod zarząd nieruchomością wspólną sprawowany w trybie art. 20 u.w.l. Jednocześnie strona pozwana wskazała, iż zmiana sposobu zarzadzania nieruchomością determinowała wybór zarządu w ujęciu podmiotowym albowiem dopóki nie zostanie wybrany nowy zarząd (w ujęciu podmiotowym) dopóty zarząd nieruchomością wspólną sprawowany winien być przez właścicieli zgodzie z przepisami Kodeksu Cywilnego. Zdaniem strony pozwanej nie oznacza to, iż uchwała ta została podjęta przed zmianą sposobu zarządu nad nieruchomością wspólną. Jak wskazała pozwana uchwała ta weszła w życie dopiero z chwila ukończenia głosowania nad nią w trybie indywidualnego zbierania głosów, co nastąpiło po zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną.

Nadto, odnosząc się do zarzutu podnoszonego przez powodów odnoście uchwały nr (...), iż nie powiadomiono na piśmie wszystkich właścicieli lokali o treści tejże uchwały, nie jest okolicznością uzasadniająca uchylenie uchwały. Nadto odnośnie uchwały strona powodowa wskazała, iż normą w pozwanej Wspólnocie jest głosowanie nad uchwałą trwające nawet rok, w związku z czym poszczególni właściciele postanowili zbierać podpisy pod uchwałą o wyborze członków zarządu z wyprzedzeniem, tak by niezwłocznie po zmianie sposobu zarządzania nieruchomością wspólną, aby uchwała weszła niezwłocznie w życie. Jednocześnie strona pozwana wskazała, iż z uwagi na konflikt interesów pomiędzy zarządca, a członkami wspólnoty zbieranie głosów nad przedmiotową uchwałą musiało obciążyć aktualny zarząd.

Ponadto, strona pozwana wskazała, iż ustawa o własności lokali nie wymaga w zasadzie protokołowania uchwał, wobec czego brak pisemnej uchwały, w sensie sformalizowanego dowodu na jej treść, nie może stanowić o jej wadliwości w sytuacji jej podjęcia, zwłaszcza gdy treść uchwały jest nieodłączonym elementem listy do głosowania. Niemniej jedynie pożądane jest, aby uchwały były protokołowane, a zarząd Wspólnoty lub zarządca, któremu powierzono zarząd nieruchomością wspólną, prowadził księgę protokołów. Zdaniem pozwanej, jedynie w wypadku indywidualnego zbierania głosów ustawa nakazuje powiadomić właścicieli na piśmie o treści uchwały, a co istotne brak powiadomienia nie wpływa jednak na skuteczność podjętej przez właścicieli uchwały, ani nie może stanowić podstawy do jej zaskarżenia, chociaż powoduje, że termin do wytoczenia powództwa o uchylenie uchwały się nie rozpoczyna. Zdaniem strony pozwanej, powodowie wydają się nie dostrzegać, iż projekt uchwały o wyborze konkretnych członków zarządu (oznaczonych w pozwie jako osoby reprezentujące pozwaną) powstał w dniu 23 stycznia 2014 r. i był przedmiotem głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów. W ostateczności uchwała o tożsamej treści weszła w życie wskutek jej podjęcia w marcu 2014 r. o czym nowy zarząd poinformował członków Wspólnoty poprzez wywieszenie stosownej informacji na tablicy ogłoszeń osiedla (...), na klatkach schodowych o formacie A5 oraz wrzucając ją do wszystkich skrzynek pocztowych właścicieli, zaś dotychczasowego zarządcę M. P. (1) w formie elektronicznej, tj. mailu, przedkładając listę do głosowania nad uchwałą i treść uchwały oraz listownie.

Konkludując strona powodowa wskazała, iż powodowie nie wskazali, zarówno w zakresie jednej jak i drugiej uchwały, w jaki sposób uchwały te są niezgodne z przepisami prawa, z umową właścicieli, zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną czy wreszcie w jaki sposób naruszają interesów właścicieli. Zdaniem strony pozwanej ogóle powołanie się przez powodów na jedną z ww. przesłanek jest niewystarczające. Podobnie jak niewystarczającym jest podnoszenie przez powodów iż rzekomo uchwała nr 1 z 18 marca 2014 r. jest niezgodna z art. 23 ustawy o własności

lokali. Powodowie nie wskazują bowiem na konkretne naruszenie tego artykułu. Przy czym zdaniem pozwanej nie można się dopatrywać, jak czynią to powodowie, niezgodności uchwały z przepisami prawa bądź naruszenia interesów poszczególnych właścicieli poprzez nie posiadanie przez nowych członków zarządu stosownych kwalifikacji bądź uprawnień do zarządzania nieruchomością wspólną.

Wyrokiem z dnia 16 lutego 2017 Sąd Okręgowy uchylił uchwałę pozwanej Wspólnoty nr (...) z dnia 18 marca 2014 roku w sprawie odwołania zarządu wspólnoty, zmiany sposobu zarządu i powołania nowego zarządu.

Nadto Sąd uchylił uchwałę pozwanej Wspólnoty nr (...) w sprawie wyboru zarządu w składzie F. S., M. R., V. O., K. B., W. Z., I. P., A. Z., H. S. (1) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 597 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą rozstrzygnięcia Sąd uczynił następujące (uznane za udowodnione lub bezsporne) okoliczności faktyczne:

Wspólnota Mieszkaniowa (...) W. (...) jest dużą wspólnotą mieszkaniową obejmująca ponad 7 lokali. Wspólnota ta w dniu 29 października 2001 r. podjęła uchwalę nr (...), w której powierzyła zarząd nad nieruchomością wspólną M. P. (1). Uchwałę tą zaprotokołowano notarialnie. Z M. M. (1) zawarto również umowę o zarządzenie nieruchomością wspólną.

Pismem z dnia 8 marca 2014 r. skierowanym do członków Wspólnoty Mieszkaniowej w (...) zarządca nieruchomości M. P. (1) zaprosiła tychże na spotkanie Wspólnoty, które miało się odbyć w dniu 18 marca 2014 r. o godzinie 17:00 w Szkole Podstawowej w P.. Program zebrania nie obejmował zmiany sposobu zarzadzania nieruchomością wspólną czy też wyboru nowego zarządu.

Pismo zostało częściowo doręczone osobiście częściowo wysłane listami poleconymi do członków Wspólnoty.

Pismem z dnia 3 marca 2014 r. M. R. zwrócił się do M. P. (1) z wnioskiem o:

1. rezygnację w sprawowaniu zarządu zwykłego i przekazaniu go właścicielom lokali osiedla (...)

2. rezygnację swojego wynagrodzenia z pobierania opłaty za powierzchnię garaży i piwnic.

Pismem skierowanym do członków Wspólnoty z 11 marca 2014 r. zarządca na życzenie M. R. przedłożył ww. wniosek do rozpatrzenia na zebraniu rocznym w dniu 18 marca 2014 r.

Pismem datowanym na 14 marca 2014 r. M. R. zwrócił się do przewodniczącego zebrania Wspólnoty w dniu 18 marca 2014 r. z wnioskiem o zmianę porządku obrad na taki, aby punkt 2 obejmował - wyłonienie spośród właścicieli nowego zarządu i poddanie pod głosowanie z udziałem notariusza udzielenia pełnomocnictwa właścicielom lokali Wspólnoty do reprezentowania na zebraniu Wspólnoty Mieszkaniowej oraz głosowania nad uchwała w sprawie:

- odwołania dotychczasowego zarządu Wspólnoty sprawowanego przez M. P. (1);

- zmiany sposobu zarządzania nieruchomością wspólna z art. 18 na art. 20, w ten sposób, iż zarząd nieruchomości składać się będzie z jednej bądź kilku osób fizycznych wybieranych spośród właścicieli lokali lub z poza ich grona zgodnie z art. 20 u.w.l.;

- wyboru zarządu Wspólnoty;

- zwołania zebrania Wspólnoty.

Ponadto M. R. zaproponował punkt 3 porządku obrad – przedstawienie sprawozdania finansowego i rzeczowego zarządu za 2013 r. uzupełnionego o pytania i odpowiedzi dotyczące sprawozdania. Nadto zaproponował dwa kolejne punkty obrad tj. 4 – podjęcie uchwały w przedmiocie udzielenia absolutorium Zarządowi 2013 r. i 5 – wolne wnioski.

Pod pismem podpisało się 7 właścicieli, w tym M. R..

W dniu 18 marca 2014 r. odbyło się zebranie członków wspólnoty w Szkole Podstawowej w P.. Na spotkanie przybyło 50/143 członków wspólnoty. Na spotkaniu 9 właścicieli było reprezentowanych przez pełnomocników. Pełnomocnictwa stanowiły druki załączone do zaproszenia na zebranie. W pełnomocnictwach wskazano, iż obejmuje ono udział do uczestniczenia w zebraniu Wspólnoty oraz upoważnienie do swobodnego wykonywania prawa głosu na zebraniu w zakresie spraw objętych porządkiem zebrania. Pełnomocnictw udzielili właściciele lokali:

- (...) –O. P. (udział 58/10000);

- (...) – W. M. i R. (udział 64/10000);

- (...) –W. D. i H. (udział 62/10000);

- (...) – V. O. (udział 73/10000);

- (...) – P. Ł. i K. (udział 68/10000);

- (...) – W. P. (udział 78/10000);

- (...) – E. R., K. (udział 107/10000);

- (...) –P. R. udzielone współwłaścicielce I. P. (udział 77/10000).

Na spotkaniu pojawił się również notariusz J. O. na zaproszenie M. R.. Notariusz protokołował porządek zebrania. Na przewodniczącego zebrania wybrano W. Z.. W części zebrania protokołowanej przez notariusza brało udział 3.465/10.000 udziałów w nieruchomości wspólnej. Wówczas także przewodniczący zebrania przedstawił porządek obrad, przy czym nikt z członków Wspólnoty obecnych na zebraniu nie zgłosił sprzeciwu, ani co do odbycia zebrania ani co do przedstawionego porządku obrad uwzględniających uchwałę protokołowaną przez notariusza. Wówczas także przewodniczący oświadczył, że zebranie w części protokołowanej przez notariusza jest władne do rozpoczęcia podejmowania uchwały. Po czym przewodniczący postawił wniosek o podjęcie uchwały.

Wówczas podjęto uchwałę 1 z dnia 18 marca 2014 r. o treści:

1. odwołuje się dotychczasowy Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej sprawowany przez M. P. (1);

2. zmienia się sposób zarządu nieruchomością wspólna z art. 18 na art. 20 – w ten sposób, że Zarząd nieruchomością składać się będzie z jednej bądź kilku osób fizycznych wybieranych spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona zgodnie z art. 20 ustawy o własności lokali,

3. wybiera się zarząd Wspólnoty mieszkaniowej,

4. zwołuje się zebranie Wspólnoty mieszkaniowej.

Uchwała została zaprotokołowana przez notariusza, głosowano nad nią wg. wielkości udziałów. W głosowaniu wzięło udział 3.465/10.000 udziałów, za było 2.985/10.000 udziałów, 257/10.000 było przeciw i 223/10.000 udziałów wstrzymało się od głosowania. Wówczas także przewodniczący wskazał, iż dla podjęcia uchwały niezbędne jest częściowe dozbieranie głosów w drodze indywidualnego zbierania głosów, na co ogół zebranych wyraził zgodę, co również zaprotokołował notariusz.

Porządek obrad został zmieniony w stosunku do planowanego pierwotnie na wniosek M. R. zaakceptowany przez obecnych członków Wspólnoty. Również w trakcie spotkania zarządca M. P. (1) upoważniła W. Z. do zbierania głosów pod uchwała 1 z 18 marca 2014 r. Na spotkaniu nie głosowano, ani nie podnoszono wątku wyboru osób mających piastować funkcję członków zarządu, o którym była mowa w uchwale nr (...).

Po zebraniu z dnia 18 marca 2014 r. na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych wspólnoty mieszkaniowej pojawiły się ulotki datowane na dzień 25 marca 2014 r. nawołujące do niepopisywania uchwał nr (...) z dnia 18 marca 2014 r. ze względu na fakt, że uchwałą nr 3 zarządca M. P. (1) chce zalegalizować swoje bezprawne działania. Nadto w piśmie m.in. wskazano, iż „z kwoty 38.172 zł jaka widnieje w tej uchwale bez naszej zgody wydała z funduszu remontowego kwotę 35.227,72 zł !!!!!!!!!!!!". Pismo nie zawierało podpisu, ani wskazania od kogo pochodzi.

Ponadto również po zebraniu pojawiło się na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych pismo, datowane na dzień 28 marca 2014 r. o treści:

„Otrzymują wszyscy właściciele zgodnie z listą doręczeń.

Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) informuje, że na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej z 18 marca 2014 roku i w drodze indywidualnego zbierania głosów głosowano nad n/w uchwałą:

Uchwała Nr (...) o treści: Wspólnota Mieszkaniowa wyraża zgodę na:

1. Odwołanie dotychczasowego Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej sprawowany przez M. P. (1).

2. Zmianę sposobu zarządu nieruchomością wspólną- z art. 18 na art. 20- w ten sposób, że Zarząd nieruchomości składać się będzie z jednej bądź kilku osób fizycznych wybieranych spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona zgodnie z art. 20 ustawy

o własności lokalu.

Uchwała została podjęta większością głosów.

Uchwała Nr (...) o treści: Wspólnota Mieszkaniowa wyraża zgodę na:

Powołanie Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach: F. S., M. R., V. O., K. B., W. Z., I. P., A. Z., H. S. (1).

Uchwała została podjęta większością głosów".

W piśmie wskazano, iż właściciele mogą zaskarżyć uchwałę w terminie 6 tygodni do Sądu Okręgowego.

W pozwanej wspólnocie od stycznia 2014 r. zbierano podpisy pod uchwałą nr 2 w sprawie wyboru zarządu, nazwaną na liście do głosowania „uchwałą nr ……../2014 z dnia 23 stycznia 2014 r. w sprawie powołania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach: F. S., M. R., V. O., K. B., W. Z., I. P., A. Z. H. S. (2). Za przedmiotową uchwałą na liście głos udzieliło 5.484/10.000 udziałów, wstrzymało się 347/10.000 udziałów, głosów przeciw nie było. Ponadto, wskazać należy, iż na liście nie wszyscy oddali głos. Ponadto, przy członkach pozwanej S. T. i I. S. widnieje ręcznie dopisana adnotacja poza polem do głosowania – „jest przeciw".

Zbieranie głosów pod uchwałą skończyło się w dniu 28 marca 2014 r.

B. M. będąca członkiem wspólnoty nie brała udziału w głosowaniu, ani też nikt w sprawie uchwały nie umożliwił jej zagłosowania nad uchwałą w sprawie wyłonienia zarządu.

W dniu 31 marca 2014 r. przed notariuszem J. O. w jego kancelarii stawił się W. Z.. Wówczas notariusz sporządził – protokół przyjęcia oświadczenia przewodniczącego o podjęciu uchwały, w którym W. Z. oświadczył, iż w drodze indywidualnego zbierania głosów z upoważnienia zarządu do zbierano za uchwałą nr 1 2.808 udziałów, przeciwko w drodze indywidualnego zbierania głosów nie był nikt, ani też nikt się nie wstrzymał od głosu. Jednocześnie W. Z. oświadczył do protokołu, iż uchwała nr 1 z dnia 18 marca 2014 r. została podjęta większością głosów „za" jest ważna i wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Pismem z dnia 31 marca 2014 r. skierowanym do M. M. (1) osoby podające się za Zarząd – M. R., W. Z., H. S. (2), A. Z., V. O., wskazały, iż w oparciu o uchwałę pozwanej Wspólnoty nr (...) z dnia 18 marca 2014 r. wypowiadają umowę o zarządzenie ze skutkiem na dzień 31 czerwca 2014 r.

Grupa właścicieli uznających się za Zarząd Wspólnoty pismem z dnia 19 maja 2014 r. zwróciła się do Banku (...) S.A. o zmianę wzorów podpisów do składania poleceń zapłaty Wspólnoty. Bank jednak uznał, iż nie są oni uprawnieni do reprezentowania Wspólnoty. Do wniosku ww. przedłożyli akt notarialne z 24.03.2014 r. i 31.03.2014 r. oraz listę do głosowania zatytułowana „Głosowanie nad uchwałą nr ...../2014 z dnia 23 stycznia 2014 r. Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w sprawie powołania zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w osobach: F. S., M. R., V. O., K. B., W. Z., I. P., A. Z., H. S. (2)".

W dniu 15 maja 2014 r. została zawarta pomiędzy pozwaną Wspólnotą reprezentowaną przez M. R., V. O., W. Z., a przedsiębiorca F. B. umowa na utrzymanie czystości wokół nieruchomości Wspólnoty.

Grupa właścicieli uznająca się za zarząd Wspólnoty podjęła uchwałę nr (...) upoważniająca M. R., V. O., W. Z. do reprezentowania bezwzględną większością głosów zarządu na zewnątrz.

W dniu 23 stycznia 2015 r. referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. dokonał wykreślenia wpisu, iż zarząd nieruchomością wspólną sprawowany jest przez M. P. (1) w dziale III KW Nr (...). Skargę na przedmiotowy wpis złożył P. K..

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XI Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w P. postanowieniem z dnia 4 maja 2015 r. w sprawie (...) utrzymał w mocy zaskarżony wpis. Skarżący od wyroku wywiódł apelację, w skutek, której Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny postanowieniem z dnia 9 listopada 2015 r. wydanym w sprawie II Ca 1229/15 zmienił zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w ten sposób, iż uchylił w całości zaskarżony wpis i wniosek oddalił.

W oparciu o przedstawione okoliczności faktyczne Sąd ocenił powództwo w świetle art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali [Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm. – dalej u.w.l. lub ustawą o własności lokali]. Przytoczywszy normatywną treść tego przepisu Sąd wskazał, że jakkolwiek w przepisie tym użyto sformułowania „zaskarżyć uchwałę do sądu", to faktycznie chodzi w tym przypadku o wniesienie pozwu o uchylenie uchwały wspólnoty mieszkaniowej [postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2001 roku, V CZ 4/01, OSNC 2001, nr 7-8, poz. 124], chociaż dopuszcza się, aby zaskarżenie uchwały polegało także na wytoczeniu powództwa o ustalenie nieistnienia lub nieważności uchwały.

Z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że podmiotem uprawnionym do zaskarżenia uchwał wspólnoty mieszkaniowej jest każdy właściciel lokalu, będący członkiem danej wspólnoty mieszkaniowej.

Sąd wyjaśnił, że poza sporem była okoliczność legitymacji czynnej powodów, będących członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej oraz kwestia zachowania terminu do wniesienia powództwa przez pozwanych.

Okoliczność ta została podniesiona przez powodów i niezaprzeczona a wręcz potwierdzona przez pełnomocnika strony pozwanej. Zdaniem Sądu kwestia ta jest o tyle istotna, że powoduje niepewność prawną tj. że od 2014 roku istnieje (istnieją) uchwał (uchwały), które w każdym czasie mogą być zaskarżone przez kolejnych członków Wspólnoty o ile wykażą kiedy i wskażą kiedy w jakich okolicznościach dowiedzieli się o treści podjętych uchwał (uchwały).

Sąd wskazał, że z art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że zaskarżanie do sądu uchwały właścicieli lokali będzie skuteczne, jeśli zostanie spełniona któraś z określonych w tym przepisie przesłanek:

1/ uchwała nie jest zgodna z prawem;

2/ uchwała nie jest zgodna z umową właścicieli lokali;

3/ uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną;

4/ uchwała w inny sposób narusza interesy właściciela lokalu, który zaskarża uchwałę.

Odnosząc się do argumentacji strony powodowej Sąd przypomniał, że powództwo oparto o twierdzenie wskazywała m.in., iż uchwała nr 1 z dnia 18 marca 2014 r. w sprawie odwołania zarządu wspólnoty, zmiany sposobu zarządu i powołania nowego zarządu, została poddana pod głosowanie w sposób niezgodny z przepisami ustawy o własności lokali, z naruszeniem zasad prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną oraz w sposób naruszający interesy osób nieobecnych, niezawiadomionych o zmianie porządku obrad. W szczególności powodowie wskazali, iż uchwała nie została zaprotokołowana w całości przez notariusza, albowiem ta została zaprotokołowana tylko w części odbywającej się na zebraniu właścicieli. Jednakże z uwagi na brak wystarczającej liczby głosów uchwała została podjęta w trybie mieszanym tj. częściowo na zebraniu częściowo w trybie indywidualnego zbierania głosów, przy czym jak zaznaczyli powodowie głosy nie zostały oddane w obecności notariusza lecz zebrane przez część właścicieli, a notariusz protokołując uchwałę poprzestał jedynie na przyjęciu oświadczenia przewodniczącego zebrania z dnia 18 marca 2014 r., iż uchwała 1 z dnia 18 marca 2014 r. została podjęta większością głosów „za" jest ważna i wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Sąd wyjaśnił, że w judykaturze i doktrynie prawa cywilnego przyjmuje się, że niezgodność z prawem oznacza przede wszystkim sprzeczność z przepisami ustawy o własności lokali oraz kodeksu cywilnego w zakresie, w jakim ma on zastosowanie do odrębnej własności lokali, jak również niezgodność z innymi przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Jednocześnie strona może podnieść zarówno zarzuty merytoryczne, skierowane przeciwko treści uchwały, jak i zarzuty formalne, związane z wadami postępowania prowadzącymi do jej podjęcia – z tym zastrzeżeniem, że zarzuty formalne mogą być podstawą uchylenia uchwały tylko w sytuacji, gdy zostanie wykazane, że tego rodzaju naruszenie miało wpływ na podjęcie i treść uchwały.

W ocenie Sądu strona powoda słusznie podniosła, iż uchwała nr 1 z dnia 18 marca 2014 r. jest sprzeczna z prawem, z uwagi na brak zachowania przypisanej przez ustawodawcę formy.

W tym kontekście Sąd wskazał, iż zgodnie z art. 18 ust. 1 u.w.l., właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej. Natomiast zgodnie z ust. 2a tego przepisu, zmiana ustalonego w trybie ust. 1 sposobu zarządu nieruchomością wspólną może nastąpić na podstawie uchwały właścicieli lokali zaprotokołowanej przez notariusza. Uchwała ta stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej.

Zatem jedyną możliwością podjęcia zmiany sposobu zarządzania nieruchomością wspólną jest podjęcie przez właścicieli uchwały zaprotokołowanej przez notariusza. Ustawa o własności lokali w art. 23 dopuszcza trzy równorzędne formy podejmowania uchwał przez właścicieli. Po pierwsze podjęcie uchwały na zebraniu. Po drugie podjęcie uchwały w trybie indywidualnego zbierania głosów, a także podjęcie uchwały w tzw. trybie mieszanym częściowo na zebraniu, a częściowo w drodze zbierania głosów.

Zdaniem Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie dopuszczalnym i prawidłowym było podjęcie przez członków wspólnoty na zebraniu pozwanej właścicieli w dniu 18 marca 2014 r. decyzji o „dozbieraniu głosów" w trybie ich indywidualnego zbierania to z uwagi na to, że zaskarżona uchwała na zebraniu w dniu 18 marca 2014 roku, w obecności notariusza nie otrzymała wymaganej większości (za uchwałą o zmianę sposobu zarządu głosowało 3465/10000 udziałów). Nawet w takim wypadku zgodnie z literalnym brzmieniem art. 18 ust. 2a u.w.l. uchwała o zmianie sposobu zarządzania nieruchomością wspólną wymagała zaprotokołowania przez notariusza. W konsekwencji zdaniem Sądu Okręgowego nie może ulegać wątpliwości, iż w realiach niniejszej sprawy uchwała nr 1 nie spełniała tego ustawowego wymogu, albowiem protokołowane przez notariusza było jedynie głosowanie mające miejsce na zebraniu w dniu 18 marca 2014 r.,

Natomiast w przekonaniu Sądu nie było wystarczające dla spełnienia opisanego wymogu zaprotokołowanie przez notariusza, nawet na podstawie przedstawionych list do głosowania i oświadczenia przewodniczącego zebrania właścicieli, że głosy do podjęcia uchwały (głosy „za") zostały zebrane. Zdaniem Sądu oczywistym jest, że protokołowanie uchwały wymaga fizycznej obecności notariusza, którego rolą jest w szczególności czuwanie nad prawidłowym przebiegiem głosowania, w tym co istotne sprawdzenie, czy za uchwałą głosują uprawnione osoby. Zatem, nie sposób jest uznać, iż w niniejszej sprawie uchwała nr 1 została podjęta zgodnie z art. 18 ust. 2a u.w.l., albowiem głosy oddane w trakcie indywidualnego zebrania głosów nie zostały de facto zaprotokołowane przez notariusza.

Zarazem Sad wskazał, że nie może budzić wątpliwości, iż w przypadku dużych wspólnot trudno jest zgromadzić na zebraniu wystarczającą liczbę właścicieli do przegłosowania nawet małoistotnej dla funkcjonowania wspólnoty kwestii, stąd zapewne dopuszczenie przez ustawodawcę równoważnych form powzięcia uchwały w ustawie o własności lokali. Nie może ulegać wątpliwości, iż w przypadku podejmowania uchwały w trybie mieszanym, czy też indywidualnego zbierania głosów w przedmiocie zmiany sposobu zarządu nieruchomością wspólną, w dalszym ciągu uchwała musi być zaprotokołowana przez notariusza, a więc głosy muszą w każdym wypadku zostać oddane w obecności notariusza.

Sąd wskazał, że mimo problemów praktycznych w szczególności w przypadku dużych wspólnot, jak to jest w przypadku pozwanej Wspólnot, ustawodawca w tej kwestii nie dopuścił możliwości odstępstwa od obowiązku zaprotokołowania uchwały przez notariusza. W rezultacie zdaniem Sądu sporządzony w dniu 31 marca 2014 roku nie spełnia tego wymogu. Oddanie głosu za uchwałą lub przeciw winno odbyć się obecności notariusza w przeciwnym razie jest to obejście wymogu ustawowego.

Mając powyższe na uwadze, uchwała nr 1 jako podjęta sprzecznie z regulacją wynikająca z art. 18 ust. 2a u.w.l., skutkować musiała jej uchyleniem na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l., jako niezgodnej z prawem.

W konsekwencji też Sąd uznał, że zbędnym było rozpatrywanie pozostałych zarzutów podnoszonych przez powodów, co do nieważności względnie ustalenia nieistnienia uchwały nr 1 z 18 marca 2014 r.

Odnosząc się do uchwały nr 2 w sprawie wyboru zarządu w składzie F. S., M. R., V. O. , K. B., W. Z., I. P., A. Z., H. S. (2), Sąd wskazał, że również podległa ona uchylenia na podstawie art. 25 ust. 1 u.w.l., gdyż niedopuszczalnym jest powoływanie zarządu wspólnoty, o którym mowa w art. 20 u.w.l. (tzw. zarząd ustawowy) w przypadku, gdy właściciele powierzyli zarząd nieruchomością wspólną na podstawie art. 18 u.w.l. zarządcy W ocenie Sądu prezentowany w doktrynie pogląd zasługuje na pełną aprobatę. Zatem skoro uchwała o zmianie sposobu zarządzania nieruchomością wspólną tj. uchwała nr 1 z dnia 18 marca 2014 r. jako sprzeczna z przepisami prawa (art. 18 ust. 2a u.w.l.) została przez Sąd orzekający uchylona, to tym samym nie było podstaw do podjęcia uchwały o powołaniu zarządu w myśl art. 20 ust. 1 u.w.l. W konsekwencji pomijając już okoliczność sprzeczności przedmiotowej uchwały z zasadami zarządu nieruchomością wspólną, przedmiotową uchwałę należało uznać za sprzeczną z prawem tj. art. 18 ust. 1 w zw. z art. 20 ust. 1 u.w.l., albowiem powołanie zarządu, co było przedmiotem przedmiotowej uchwały, odbyło się bez skutecznej zmiany sposobu zarządzania nieruchomością wspólną, co w konsekwencji było niedopuszczalne.

W konsekwencji Sąd uchylił również uchwałę nr 2, jak sprzeczną z prawem, o czym orzeczono w pkt II wyroku.

Nadto Sąd podkreślił, że mimo wskazania na zebraniu w dniu 18 marca 2014 roku w punkcie 3 porządku o wyborze zarządu wspólnoty mieszkaniowej, w tym zakresie nie głosowano, nie wskazano kandydatów z imienia i nazwiska. Listy do głosowania w drodze indywidulnego zbierania głosów za konkretnymi osobami mającymi wchodzić w skład nowego zarządu po pierwsze mają skreślenia i dopiski nie wiedzieć kiedy powstały czy przed i po oddaniu głosu przez poszczególnych członków wspólnoty , a po drugie powstawały już w styczniu 2014 roku a więc przed 18 marca 2014 roku kiedy ważyły się losy uchwały w przedmiocie zmiany sposobu zarządu, co w sposób oczywisty jest niedopuszczalne, sprzeczne z wymogami prawa.

Sąd wyjaśnił, że stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, oraz w oparciu o zeznania świadków: B. M., M. P. (1), J. O. i stron obecnych na rozprawie w dniu 3 lutego 2017 roku. W ocenie Sądu zeznania tychże osób, jako korespondujące z treścią pozostałego materiału dowodowego, w szczególności zgromadzonych dokumentów należało uznać za wiarygodne. Przy czym wskazania wymaga, iż stan faktyczny w niniejszej sprawie zasadniczo nie pozostawał między stronami sporny. Kwestią sporna pozostawał ocena prawna ustalonego stanu faktycznego.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana.

Wyrokowi zarzucono naruszenie art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że wymóg notarialnego protokołowania dotyczy również sposobu zbierania głosów w trybie indywidualnego ich zbierania, w sytuacji, gdy ustawodawca wprost wskazuje, że forma o której mowa w przepisie jest przewidziana jedynie dla ważności samej uchwały i nie obejmuje zakresem zastosowania sposobu głosowania, tj.

indywidualnego zbierania głosów, a zatem nie sposób uznać jej na tej podstawie za nieważną;

naruszenie przepisów prawa materialnego a to, art. 104 § 2 Prawo o notariacie, poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałą wspólnoty mieszkaniowej każdy głos winien być oddany w obecności notariusza, w sytuacji - gdy ustawa o własności lokali nie przewiduje sposobu protokołowania czynności, a więc zastosowanie znajduje ustawa prawo o notariacie, tj. art. 104 § 2 ustawy, która wprost wskazuje, że jeżeli statut osoby prawnej, o której mowa w art. 104 § 1, lub przepis szczególny nie stanowią inaczej, protokół podpisują przewodniczący zgromadzenia i notariusz, a brak jest przepisu szczególnego, który obligowałby członków wspólnoty mieszkaniowej do uczestniczenia w akcie notarialnym podejmowanym w związku z decyzjami wspólnoty.

Z „ostrożności procesowej" podniesiono zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego i dokonanie jej w sposób dowolny poprzez uznanie, że powodowie wykazali, że niezachowanie formy aktu notarialnego w zakresie odebrania głosów w trybie indywidualnego ich zbierania miało wpływ na skuteczne podjęcie uchwały, w sytuacji gdy w głosowaniu łącznie wzięli udział członkowie wspólnoty reprezentujący ponad 62% udziałów, z czego za uchwałą zagłosowali członkowie wspólnoty reprezentujący prawie 58% udziałów, a przeciw jedynie 2,5%, a zatem nie sposób uznać, aby brak ewentualny formy aktu notarialnego co do samego głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów miał jakikolwiek wpływ na skuteczność podjęcia kwestionowanej uchwały.

W oparciu o przedstawione zarzuty wniesiono o zmianę wyroku i oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu wskazano, że sąd I instancji w sposób daleko idący rozszerzył zakres zastosowania przepisu art. 18 ust. 2a u.w.l. uznając, że zaprotokołowanie uchwały podejmowanej przez wspólnotę nieruchomości obejmuje również kwestię głosowania nad nią. Przepis ten jest jednoznaczny: zaprotokołowana ma być tylko "uchwała", a nie "akt głosowania", tj. efekt głosowani a nie czynność techniczna doprowadzająca do tego rezultatu. Zaznaczyć należy, że ustawa własności lokali nie utożsamia uchwały z aktem głosowania. Według słowników języka polskiego "uchwała" jest definiowana jako "oficjalna decyzja jakiegoś organu lub instytucji". Tym samym zgodnie z art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali notarialnego zaprotokołowania wymaga treść decyzji podjętej przez Wspólnotę Mieszkaniową i ta bezsprzecznie została zaprotokołowana aktem notarialnym. Brak zaprotokołowania "aktu głosowania" nie znajduje uzasadnienia brzmieniu art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali, jak również ciężko jest taki pogląd uzasadnić względami celowościowymi.

Ponadto zgodnie z art. 104 § 2 ustawy Prawo o notariacie, jeżeli statut osoby prawnej lub przepis szczególny nie stanowią inaczej, protokół zebrania podpisują przewodniczący i notariusz, a ustawa własności lokali nie określa w żaden sposób, jak ma wyglądać protokół z zebrania wspólnoty lub z indywidualnego zbierania głosów. Dlatego też

dokonując wykładni art. 18 ust. 2a ustawy o własności lokali w związku z art. 104 § 2 ustawy Prawo o notariacie zaprotokołowanie uchwały z indywidualnego zbierania głosów wydaje się być najbardziej prawidłowe wtedy, kiedy oświadczenie wynikach indywidualnego zbierania głosów składa notariuszowi Przewodniczący Zebrania lub też osoba upoważniona przez dotychczasowego zarządcę do zbierania głosów, co też miało miejsce w niniejszej sprawie. Skoro zatem ustawa o własności lokali nie przewiduje tego jak protokół winien być sporządzony, uznać należy, że zastosowanie znajdują przepisy prawa o notariacie, a to art. 104 § 2, jako przepis, który określa sposób spisywania protokołu notarialnego, a ten przepis jednoznacznie wskazuje na Przewodniczącego Zebrania jako jedyną stronę aktu notarialnego obejmującego Protokół Zgromadzenia (Zebrania).

Podstawą zaskarżenia uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów na podstawie art. 25 jest niezgodność z przepisami prawa lub z umową właścicieli lokali tejże uchwały lub sytuacja, w której uchwała narusza zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną lub w inny sposób narusza interesy wspólnoty. W ocenie pozwanej powodowie nie wykazali aby w niniejszej sytuacji zachodziła którakolwiek z przesłanek uzasadniających zasadność zaskarżenia uchwały o zmianie sposobu zarządu nieruchomością wspólną. Dodatkowo, nie istnieje tutaj żaden racjonalny powód, który uzasadniałby niewynikający z ustawy nakaz protokołowania "aktu głosowania" przez notariusza. Co więcej, taki nakaz byłby z praktycznego punktu widzenia nieracjonalny i prowadziłby wręcz do paraliżu działania dużych Wspólnot Mieszkaniowych, bowiem uchwały w nich zapadają większością głosów liczoną wszystkimi istniejącymi udziałami, a w dużych Wspólnotach Mieszkaniowych zawsze znajdą się członkowie, którzy są gotowi oddać swój głos, kiedy uda się do nich Zarząd, natomiast sami nigdy nie udadzą się do kancelarii notarialnej, aby oddać swój głos w obecności notariusza (z braku czasu, woli, czy też jakichkolwiek innych przyczyn).

W zakresie zarzutu ewentualnego, skarżący wskazał, że niedochowanie uchwalonej uprzednio we wspólnocie procedury głosowania w trybie indywidualnego zbierania głosów oraz zbieranie głosów przez inne osoby nie musi stanowić o konieczności uchylenia uchwały. Powodowie powinni byli wykazać, że uchybienia te rzeczywiście wpłynęły na treść podjętej uchwały. Tymczasem nie wynika przedstawionych przez nich dowodów, że podjęcie uchwały tej treści jest skutkiem uchybień proceduralnych, inaczej mówiąc, że gdyby członkowie wspólnoty działali z należytym rozeznaniem nad czym głosują, to uchwała by nie zapadła. Skoro za uchwałą głosowało większość udziałów, to nie sposób uznać, że nieprzedstawienie uchwały do głosowania pozostałej mniejszości wpłynęłoby na wynik. Podobnie trudno uznać, że wola współwłaścicieli byłaby inna, gdyby głosy zbierał notariusz. Zaznaczył skarżący, że za podjęciem uchwały głosowali mieszkańcy reprezentujący prawie 58% udziałów, przeciwko jedynie 2,5%. Wskazano też, że z powództwem w przedmiocie uchylenia uchwały wystąpili członkowie wspólnoty reprezentujący zaledwie ok. 3,5% wszystkich udziałów, a w sytuacji gdyby uznać, że zagłosowaliby oni przeciwko uchwale to niemiałoby to wpływu na ustalony wynik głosowania nad nią (byłoby to 6%). Z tych względów, zdaniem pozwanej, powodowie w żaden sposób nie wykazali, aby niedochowanie w ich ocenie formy przewidzianej dla podjęcia uchwały tej treści, miało wpływ na wynik głosowania nad nią.

Zaznaczono nadto, że sąd I instancji uchylając drugą zaskarżoną przez powodów uchwałę w przedmiocie wyboru składu osobowego zarządu wspólnoty oparł się na rzekomym nieprawidłowym dokonaniu zmiany sposobu zarządu tj, na fakcie samej niezgodności (w ocenie sądu I instancji) z przepisami uchwały nr 1 z dnia 18.03.2014 r. co w konsekwencji dla sądu było wystarczające dla uchylenia tej drugiej. Wobec braku przedstawienia przez sąd jakichkolwiek przesłanek skutkujących uznaniem za niezgodną z przepisami - uchwały o wyborze członków zarządu, i wykazaniu przez pozwaną bezzasadności uchylania uchwały o sposobie zmiany zarządu z dnia 18.03.2014 r. uznać należy, że przyczyny, dla których sąd uchylił uchwałę o wyborze członków zarządu nie poddają się jakiejkolwiek merytorycznej polemice.

W odpowiedzi na apelację wniesiono o jej oddalenie przedstawiając wywód podtrzymujący wcześniejszą argumentację strony powodowej i wskazując na konieczność uwzględnienia również wątpliwości co do podjęcia uchwały nr 2 wskazując na nieprawidłowości przy zbieraniu głosów oraz wątpliwości co do rzetelności dokumentów.

Na rozprawie strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Wykonując wywodzony z art. 382 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. oraz art. 391 §1 k.p.c. obowiązek własnej oceny materiału procesowego w zakresie objętym granicami obu apelacji Sąd Apelacyjny stwierdza, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne, zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku, nie są wadliwe i znajdują odzwierciedlenie w treści przedstawionych w sprawie dowodów. Sąd odwoławczy ustalenia Sądu Okręgowego czyni częścią uzasadnienia własnego wyroku, nie znajdując potrzeby ponownego ich szczegółowego przytaczania.

Dokonując oceny prawnej powództwa w pierwszej kolejności zwrócić uwagę należy, że Sąd Okręgowy przyjmując za dopuszczalne w niniejszej sprawie powództwo w porządku ewentualnym, powinien w pierwszej kolejności dokonać oceny żądania uczynionego przez powodów głównym (a więc żądania ustalenia nieistnienia uchwały), co powinno znaleźć wyraz w sentencji wyroku. Dopiero w przypadku oddalenia żądania głównego, staje się aktualne przystąpienie do rozstrzygania o żądaniu ewentualnym. W realiach sprawy Sąd nie odniósł się w żaden sposób do żądania ustalenia i przystąpił do rozpoznania żądania uchylenia uchwał. Skoro strony procesu nie domagały się uzupełnienia wyroku, to Sąd odwoławczy rozpatrując apelację ogranicza się do badania sprawy w granicach kwestionowanego rozstrzygnięcia.

Podstawę prawną powództwa o uchylenie uchwał objętego kontrolą instancyjną stanowi norma art. 25 cytowanej wyżej ustawy o własności lokali. Wywody Sądu Okręgowego dotyczące wykładni tej normy uznać należy za prawidłowe wypełnienie obowiązku wyjaśnienia podstawy prawnej orzeczenia. W związku z tym także w tej płaszczyźnie uzasadnienia rozstrzygnięcia Sądu odwoławczego wystarczającym jest odwołanie się do przedstawionych wyżej wywodów Sądu Okręgowego.

Odnosząc się do zarzutów apelacji stwierdzić należy, że jakkolwiek rację ma skarżąca odwołując się do przyjętej praktyki i wykładni przepisów art. 23 ustawy o własności lokali oraz art. 104 ustawy Prawo o notariacie, w której w przypadku podejmowania uchwały głosami częściowo oddanymi na zebraniu i częściowo oddanymi w drodze indywidulanego ich zbierania, notariusz nie uczestniczy w indywidualnym zbieraniu głosów lecz jedynie odbiera oświadczenie osoby zbierającej głosy o ich liczbie, to formułowany w oparciu o tą praktykę zarzut nie jest wystarczający dla podważenia prawidłowości rozstrzygnięcia.

Dokonując oceny prawnej żądań pozwu mieć należy na względzie przede wszystkim to, że powództwo opiera się o zarzuty dotyczące sposobu procedowania i zbierania głosów nad uchwałą nr 1 z dnia 18 marca 2014. Ocena Sądu odwoławczego (jako sądu rozstrzygającego sprawę merytorycznie) nie może zatem ograniczać się do poddanej przez skarżącego pod osąd kwestii dopuszczalności zaprotokołowania przez notariusza jedynie faktu złożenia oświadczenia o wyniku głosowania lecz musi obejmować całokształt twierdzeń i zarzutów powodów w sprawie.

W tej kwestii po pierwsze dostrzec należy, że norma art. 18 ustawy o własności lokali wymaga uchwały zaprotokołowanej przez notariusza. Zatem ustawa nadaje uchwale o zmianie sposobu zarządu rangę szczególną co do formy, co już wskazuje na bardziej sformalizowany sposób jej podejmowania (niż jest to przyjęte w praktyce w odniesieniu do uchwał wspólnoty dotyczących innych kwestii). Wynika to niewątpliwie z konieczności zapewnienia cech pewności i stabilności treści stosunku prawnego łączącego członków wspólnoty i dążenia do wyłączenia wątpliwości co do prawnego znaczenia podejmowanych przez zebranie wspólnoty aktów.

W tym kontekście wskazać należy, że w nauce prawa wyróżnia się uchwały dotyczące spraw ustrojowych (statutowych) od innych uchwał wspólnoty.

Uchwały dotyczące kwestii statutowych (a za taką należy niewątpliwie poczytać uchwałę co do zmiany sposobu zarządu) dotyczą kwestii fundamentalnych dla organizacji wspólnoty, za jakie poczytać należy kwestie sposobu zarządzania jej sprawami czy wreszcie określenie kompetencji i odpowiedzialności osób wykonujących zarząd.

Już to powoduje, że w wypowiedziach nauki prawa wskazuje się, że uchwały tego rodzaju mogą być podjęte wyłącznie po przeprowadzeniu zebrania wspólnoty (nie jest dopuszczalne podjęcie uchwały wyłącznie przez indywidulane

zbieranie głosów – por. np. Iwona Szymczak., Wspólnota mieszkaniowa, LEX 2014 rozdział 2.5., R. Strzelczyk, A. Turlej, Własność lokali. Komentarz. Wyd. 4, Warszawa 2015, komentarz do art. 18 uwagi w pkt. V.1..) W literaturze odwołując się do orzecznictwa sprzed wejścia w życie ustawy o własności lokali niekiedy wręcz wskazuje się, że uchwały zmieniające umowny zarząd wymagają jednomyślności (por. np.. A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2005, s. 663, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 października 1983 r. IV CR 346/83).

Nie kwestionując w obecnym stanie prawnym dopuszczalności podjęcia uchwały zmieniającej sposób zarządu nieruchomością większością głosów należy jednak mieć na względzie specyfikę tego aktu właścicielskiego jako ingerującego bezpośrednio w prawa współwłaścicieli i kształtującego organizację prawną wspólnoty. W tym też kontekście oceniać należy to, czy ewentualne naruszenia przepisów mogły mieć wpływ na podjęcie uchwały.

Dla potrzeb rozstrzygnięcia niniejszej sprawy konieczne jest więc uwypuklenie znaczenia i specyfiki tego rodzaju uchwał jako istotnej dla dokonywania oceny znaczenia naruszenia reguł dotyczących zwołania zebrania i glosowania nad uchwałą.

W realiach sprawy należy więc mieć po pierwsze na względzie to, że w istocie doszło do procedowania nad uchwałą mimo nieobjęcia jej treścią porządku obrad notyfikowanego w ogłoszeniu o zebraniu.

Zgodnie z art. 32 ust 2 ustawy o własności lokali w zawiadomieniu o zebraniu należy podać dzień, godzinę, miejsce i porządek obrad. W wypadku zamierzonej zmiany we wzajemnych prawach i obowiązkach właścicieli lokali należy wskazać treść tej zmiany.

Przepis ten jest o tyle istotny, że informacja o planowanej zmianie we wzajemnych prawach i obowiązkach oraz propozycja tej zmiany często determinować mogą wolę wzięcia udziału w zebraniu i zapoznania się z argumentami proponujących oraz ich oponentów, czy wreszcie chęć wzięcia udziału w dyskusji i wyrobienia sobie własnego przekonania o słuszności proponowanych zmian .

Nie kwestionując więc prawa zebrania do zmiany porządku obrad podanego w zawiadomieniu czy też braku związania zebrania projektami uchwał wskazanymi w zawiadomieniu, mieć należy na względzie gwarancyjny charakter normy art. 32 ust 2 ustawy i konieczność kontroli czy prawo do zmiany porządku obrad in contreto nie narusza praw i interesów właścicieli lokali nie uczestniczących w zebraniu.

Nie sposób przy tym nie dostrzec że w realiach niniejszej sprawy doszło do tej zmiany w okolicznościach wyłączających dyskusję (na co wskazują zeznania uczestników zebrania wskazujące na chaotyczny przebieg obrad oraz ostrą, a zarazem wręcz agresywną wymianę zdań między uczestnikami zebrania).

Zasadniczo też zwrócić należy uwagę, że pełnomocnicy członków wspólnoty legitymujący się wyłącznie umocowaniem do głosowania nad uchwałami objętymi porządkiem obrad w istocie nie posiadali w ogóle upoważnienia do głosowania nad zmianą porządku obrad. Osoby te nie były też umocowane do głosowania nad uchwałą o zmianie sposobu zarządu (jako nieobjętą umocowaniem wskazanym w treści pełnomocnictw i odwołującym się wyłącznie do porządku obrad). Już to powoduje, że wzięcie udziału tych osób w głosowaniu (sprzecznie z treścią pełnomocnictw) musi być uznane za wpływające na wynik głosowania.

Nadto budzić musi zasadnicze wątpliwości sposób zbierania głosów poza zebraniem. Z materiału procesowego wynika, że mimo treści protokołu notarialnego z którego wynika, że dotychczasowy zarząd miał dokonać tej czynności, doszło następnie do kolejnej wymiany zdań, w wyniku której osoba wykonująca zarząd została de facto zmuszona do udzielenia pełnomocnictwa innej osobie.

Oceniając w tym kontekście listy głosowania poza zebraniem nie sposób nie dostrzec po pierwsze tego, że nie wynika z ich treści, kto i kiedy zbierał głosy. Co więcej, strona tytułowa tych list nosi wyraźne znamiona istotnej ingerencji w jej treść przez ręczne skreślenia i dopiski (dokonanej w ten sposób zmiany tytułu wskazującego na spis osób, które udzieliły pełnomocnictwa na tytuł sugerujący, że jest to lista osób głosujących w sprawie uchwały nr 1). W

kontekście zeznań świadków wskazujących na to, że głosy za uchwałą były zbierane jeszcze przed zebraniem przez różne osoby oraz wobec niewyjaśnionych w toku procesu zmian w treści strony tytułowej listy mającej stanowić dowód sposobu głosowania, lista ta nie może stanowić miarodajnego dowodu oddanych głosów. Przeciwnie – fakt zbierania głosów przez osoby nieupoważnione przez zarząd w kontekście powodującego wątpliwości co do rzetelności sposobu dokumentowania tego aktu (wątpliwość co do tego w jakim celu i kiedy poszczególne osoby podpisywały listę) , musi podważać walor dowodowy dokumentu. Co za tym idzie oświadczenie złożone przed notariuszem przez przewodniczącego zebrania o uzyskaniu większości głosów za głosowana uchwałą również nie może stanowić wystarczającego dowodu wyniku głosowania.

Reasumując stwierdzić należy, że (jak wskazano wyżej) uchwała o zmianie sposobu zarządu poddana powinna być obradom zebrania. Z mocy wyraźnego przepisu art. 32 ust 2 ustawy o własności lokali, dla zapewnienia możności analizy proponowanych zmian i wzięcia udziału w debacie nad tą kwestią przez wszystkich zainteresowanych właścicieli lokali - członków wspólnoty, zawiadomienie o zebraniu powinno obejmować w porządku obrad zarówno tą kwestię jak i projekt planowanej zmiany.

Z kolei zbieranie głosów poza zebraniem może odbywać się dopiero po głosowaniu nad uchwałą na zebraniu zaś sposób dokumentowania głosowania poza zebraniem nie może budzić zasadniczych wątpliwości co do rzetelności zbierania głosów (a zwłaszcza co do faktu oddania głosów za uchwałą poddaną głosowaniu). Jedynie spełniający takie wymogi akt częściowego zbierania głosów poza zebraniem nie narusza normy art. 23 ustawy.

W realiach sprawy, jak wskazano wyżej, doszło do naruszenia art. 32 ust 2 ustawy a także art. 23 ust 2 ustawy w tej części, jaka dotyczy zbierania głosów poza zebraniem. Nadto doszło też do naruszenia przepisów określających granice prawa do oddania głosu przez pełnomocników. Wprawdzie biorąc pod uwagę specyfikę pełnomocnictwa do udziału w zebraniu i wykonywania prawa głosu (tzw. pełnomocnictwa organizacyjnego) do uchwały zebrania nie znajdują zastosowania normy art. 103 i 104 k.c. (por. np. wyrok SN z dnia 7 października 2004 II PK 35/04) to jednak oddanie głosu z przekroczeniem umocowania w sprawie fundamentalnej dla organizacji wspólnoty musi być oceniane w płaszczyźnie normy art. 25 k.c. w zw. z art. 32 ust 2 ustawy o własności lokali.

Oceniając wpływ tych naruszeń na podjęcie uchwały stwierdzić należy, że (jak wskazano wyżej) zasadniczą wartością jaką chronić ma norma art. 32 ust 2 ustawy jest umożliwienie podejmowania członkom wspólnoty przemyślanej i mającej walor swobodnej (wolnej zwłaszcza od presji wywołanej zaskoczeniem propozycją złożona dopiero na zebraniu odbywanym w atmosferze silnego konfliktu) decyzji dotyczącej zmian regulacji umownych mających charakter statutowych dla wspólnoty. Przepis ten ma charakter wyjątku i jako taki musi być interpretowany ściśle. Zatem nie można pomijać znaczenia tej regulacji jako gwarancyjnej (zabezpieczającej) kompetencje wynikające z prawa głosu.

Jej naruszenie w realiach sprawy (przy wynikającym z materiału procesowego fakcie przebiegu zebrania w atmosferze ostrego konfliktu i zmajoryzowania obrad przez zwolenników uchwały o zmianie sposobu zarządu), wpływało niewątpliwie na przebieg debaty i głosowania (skoro nieobecni a ewentualnie zainteresowani członkowie wspólnoty nie byli należycie powiadomieni o planie poddania pod głosowanie na zebraniu zmiany sposobu zarządu ustalonej w umowie).

Niepodważalnie też znaczenie dyskwalifikujące dla aktu głosowania przypisać należy wynikającym z materiału procesowego nieprawidłowościom i niejasnościom na etapie zbierania głosów poza zebraniem. Akt ten z uwagi na jego wagę zwłaszcza w przypadku uchwał co do których istnieje wymóg zaprotokołowania przez notariusza musi być udokumentowany w sposób zapewaniający odpowiednią transparentność i wyłączający wątpliwości co do świadomego oddania głosu w sprawie uchwały. W tym celu niezbędne jest też to, by osoby zbierające głosy poza zebraniem legitymowały się odpowiednim upoważnieniem zarządu. W przeciwnym razie zwłaszcza we wspólnotach, w których osób głosujących jest bardzo dużo, dochodzi do sytuacji niepewności co do rzetelności wyników głosowania przedstawiony notariuszowi. Niepewność ta dyskwalifikuje walor dowodowy dokumentów i oświadczeń dotyczących wykonania prawa głosu.

Zatem uznając za zbyt kategoryczny i nie znajdujący uzasadnienia w świetle art. 23 ustawy o własności lokali pogląd Sądu I instancji co do konieczności udziału notariusza w odbieraniu każdego głosu oddanego w uzupełniającym głosowaniu poza zebraniem wspólnoty, przyjąć jednak należy, że wskazane wyżej naruszenia przepisów na etapie zbierania głosów ale też zwoływania zebrania i głosowania przez pełnomocników nie mogą być obojętne dla ustalenia zgodności uchwały z prawem.

W rezultacie wbrew wywodom apelacji z materiału procesowego wynika, że doszło do naruszenia przepisów prawa wpływających na podjęcie uchwały. To zaś powoduje, ze orzeczenie uchylające uchwałę nr 1 z 19 marca 2014 jest zgodne z treścią art. 25 ustawy o własności lokali. W tym kontekście argumentacja apelacji kwestionująca poprawność zastosowania przepisu art. 23 ustawy o własności lokali oraz art. 104 §2 ustawy Prawo o notariacie nie może wpływać na ocenę poprawności zaskarżonego wyroku.

Stąd też uznać należy, że przedstawione zarzuty naruszenia prawa materialnego wobec spoczywającego na Sądzie II instancji obowiązku dokonania z urzędu własnej oceny materialnoprawnej powództwa nie mogą być uznane za zasadne.

Z tych też przyczyn za bezzasadny poczytać należało zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. Przedstawiona dla uzasadnienia tego zarzutu argumentacja nie dotyczy w istocie kwestii oceny materiału procesowego. Skarżący bowiem nie kwestionuje ustaleń faktycznych Sądu czy też oceny poszczególnych źródeł dowodowych. Intencją skarżącego jest zakwestionowanie oceny prawnej dokonanej przez Sąd w płaszczyźnie normy art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali (do czego sprowadza się przywołane dla uzasadnienia tego zarzutu wywodzenie, że nawet gdyby przyjąć obowiązek udziału notariusza w zbieraniu głosów poza zebraniem to brak takiego udziału nie wpływał na wynik głosowania skoro za uchwałą oddano w sumie około 58% głosów a przeciwko tylko około 2,5%). Wywód ten w istocie więc zmierza do podważenia materialnoprawnej oceny stanu faktycznego i przypisania stwierdzonemu przez Sąd Okręgowy uchybieniu przepisom dotyczącym formy aktu notarialnego znaczenia w płaszczyźnie zaistnienia przesłanek do uchylenia uchwały. Jak wskazano wyżej opisane uchybienia doprowadziły w ocenie Sądu odwoławczego do wyłączenia prawa członków wspólnoty do wykonywania prawa głosu po i procesu zmierzającego do podjęcia decyzji.

Kwestia ta pozostaje więc bez znaczenia dla rozstrzygnięcia z uwagi na opisane argumenty

Odnieść się należy z kolei do oceny wywodów apelacji dotyczących rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w przedmiocie uchwały, której poświęca skarżący ostatni akapit apelacji poprzestając na wykazywaniu, że Sąd Okręgowy nie wskazał innych (poza przyjęciem, że uchylenie uchwały musi by konsekwencją uznania za wadliwą uchwały nr 1 z 18 marca 2014 roku) przesłanek powodujących sprzeczność uchwały z prawem.

Rację ma skarżący wskazując na nadmierną lakoniczność argumentacji Sadu (co zresztą dostrzega także strona powodowa w toku postępowania odwoławczego wskazując na nieodniesienie się przez Sąd do jej zarzutów dotyczących zbierania podpisów pod uchwałą jeszcze przed zebraniem z dnia 18 marca 2014 roku).

W świetle wystąpienia pełnomocnika procesowego na rozprawie odwoławczej fakt zbierania podpisów pod uchwałą w sprawie wyboru członków zarządu już od stycznia 2014 roku (a więc jeszcze przed zebraniem z dnia 18 marca 2014) nie budzi sporu. Pełnomocnik uzasadniał to działanie wyłącznie względami pragmatycznymi (wskazując na rozmiary wspólnoty i wywodząc, że niemożliwym byłoby zebranie podpisów pod uchwałą w ciągu kilku dni od daty zebrania Wspólnoty).

Pomija strona jednak całkowicie aspekt legalności (zgodności z ustawą) tego aktu. Przypomnieć należy, że indywidulane zbieranie głosów jako podstawa głosowania nad uchwałą, w świetle art. 23 ust 1. ustawy o własności lokali, dokonane może być przez zarząd. Zatem nie było w świetle ustawy dopuszczalne podjęcie decyzji przez grupę członków wspólnoty do dokonywania zbierania podpisów pod uchwałą dotyczącą wyboru członków zarządu z jednej strony sprzecznie z art. 23 ust 1 ustawy (z pominięciem kompetencji i zarazem obowiązków zarządu w zakresie zbierania głosów) z drugiej zaś przed skutecznym podjęciem uchwały, o której mowa w art. 18 ust 2a ustawy o

własności lokali. Takie działanie powoduje, że głosowanie w drodze indywidulanego zbierania głosów także narusza przepisy ustawy.

O tym, że naruszenie to miało wpływ na podjęcie uchwały świadczą zaś dobitnie zeznania świadka I. P. (która miała być wybrana do zarządu mocą tej uchwały), twierdzącej, że przedstawione jako wynik głosowania listy były w istocie listami poparcia dla poszczególnych kandydatów (zeznania świadka- k. 622 - 623 akt).

Co więcej wskazuje świadek, że data 23 stycznia 2014 również nie została umieszczona na liście rzetelnie, gdyż głosy były zbierane już w listopadzie 2013 roku.

Zeznania świadka są wiarygodne i spójne logicznie skoro w momencie zbierania podpisów obowiązywał inny sposób wykonywania zarządu we wspólnocie, to bezprzedmiotowym było dokonywanie wyboru osób do zarządu. To z kolei czyni wiarygodnym twierdzenie o znaczeniu podpisów jako jedynie deklaracji poparcia dla poszczególnych osób.

W tym też kontekście zwrócić należy uwagę na sposób redakcji dokumentu mającego zawierać wynik głosowania poszczególnych właścicieli opatrzonego tytułem, wskazującym na to że dotyczy glosowania nad uchwałą z dnia 23 stycznia 2014 w sprawie powołania zarządu. Niewątpliwie w styczniu uchwała taka nie mogła być podjęta skoro w tym momencie nie podjęto jeszcze uchwały na podstawie art. 18 ust 2a ustawy, w stosunku do której uchwala o wyborze zarządu była uchwałą „wykonawczą". Po wtóre treść nagłówka sugeruje, że uchwała była podjęta na zebraniu wspólnoty, co może wprowadzać w błąd osoby głosujące poza zebraniem co do trybu w jakim głosy są zbierane (czy uchwała jest w trybie indywidulanego zbierania głosów, czy tez w trybie głosowania częściowo na zebraniu a częściowo w drodze indywidulanego zbierania głosów).

Nie mogą też nie wpływać na ocenę wiarygodności dokumentu (obok opisanych wyżej kwestii poruszanych przez świadka P.) także dopiski odręczne (umieszczenie pismem ręcznym nazwiska jednej z osób wybieranych do zarządu). Nie wynika z materiału procesowego, kiedy dopisek ten został uczyniony (co generuje wątpliwości, czy osoba H. S. (2) była wskazana jako kandydat na członka zarządu w momencie podpisywania listy przez poszczególnych właścicieli czy też nazwisko jej zostało naniesione później).

Z kolei z zeznań B. M. (uprawnionej do głosowania) wynika, że nie umożliwiono jej głosowania nad tą uchwałą. To wskazuje z kolei na sytuację, w której nie wszyscy właściciele uczestniczyli w podejmowaniu uchwały. Dostrzec w tym świetle należy też to, że nie wskazano, w jaki sposób dokonano wskazania kandydatów do zarządu (czy właściciele lokali mogli uczestniczyć w zgłaszaniu kandydatów). Co więcej, z materiału procesowego (w tym zwłaszcza z zeznań świadka P.) wynika jasno, że na zebraniu w dniu 18 marca 2014 w ogóle nie omawiano kandydatur do zarządu a uchwała zaprotokołowana przez notariusza zawiera jedynie blankietowe sformułowanie o wyborze nowego zarządu skorelowanym ze zmianą sposobu zarządu. To także świadczy o tym, że o wyborze zarządu nie było mowy przed i w trakcie zebrania i podważa zarazem walor zgłoszonych list.

W rezultacie wobec naruszenia normy art. 23 ustawy (powierzenia zbierania głosów bez wiedzy i zgody zarządu innym osobom), oraz wprowadzającego w błąd sposobu redakcji listy do głosowania czy wreszcie wobec poddania uchwały pod głosowanie przed podjęciem uchwały o zmianie sposobu zarządu i przy uwzględnieniu wynikającego z zeznań świadka P. przekonania, że lista przedstawiana w procesie jako lista oddanych głosów za uchwałą w istocie byłą sporządzana już od listopada 2013 jako lista poparcia dla osób aspirujących do zarządu wspólnoty, przyjąć należy, że opisane naruszenia skutkują sprzecznością z prawem wpływającą na podjęcie uchwały, a nadto sprzecznością z umową (skoro w momencie zbierania głosów pod uchwałą obowiązywał we wspólnocie inny sposób zarządu) a zarazem popadają w sprzeczność z interesem właścicieli (skoro istniała konfuzja co do znaczenia oddanych głosów i uniemożliwiono zgłaszanie oraz poddanie pod głosowanie innych niż zawarte na liście kandydatur).

W rezultacie także w odniesieniu do tej uchwały (po uzupełnieniu argumentacji przez Sąd odwoławczy) orzeczenie Sądu musi być uznane za prawidłowe w świetle treści ar.t 25 ustawy o własności lokali.

Z przedstawionych przyczyn uznając bezzasadność apelacji orzeczono o jej oddaleniu (art. 385 k.p.c.)

Orzekając o kosztach postępowania odwoławczego Sąd zastosował normę art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. Skoro pozwana przegrała postępowanie w instancji odwoławczej w całości, to powodowie zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, mają prawo do żądania poniesionych w związku z postępowaniem kosztów. Na zasądzoną kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego (270 zł) ustalone jako 75% stawki minimalnej stosownie do treści § 10 ust 1 pkt. 2 w zw. z § 8 ust. 1 pkt 1 i §20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za radców prawnych (Dz. U. 2015, poz. 1804).

Krzysztof Górski Małgorzata Gawinek Danuta Jezierska