

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Rystał (spr.)
Sędziowie:	SSA Tomasz Żelazowski SSA Agnieszka Bednarek-Moraś
Protokolant:	St. sekr. sąd. Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2020 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. Ś.

przeciwko Wspólnocie mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...), ul. (...) i ul. (...) w K.

o ustalenie nieistnienia uchwały

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 5 marca 2019 r. sygn. akt I C 436/18

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. ustala, że nie istnieje uchwała nr (...) z dnia 21.11.2017 r. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w K. wyrażająca zgodę na wykonanie robót objętych wnioskiem o pozwolenie na budowę – przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami (lokalu usługowego na dwa lokale mieszkalne) zlokalizowanego na działce nr (...) obręb (...), przy ulicy (...) w K.;

2. zasądza od pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...), ul. (...) i ul. (...) w K. na rzecz powódki M. Ś. kwotę 577 (pięćset siedemdziesiąt siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

II. zasądza od pozwanej Wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...), ul. (...) i ul. (...) w K. na rzecz powódki M. Ś. kwotę 470 (czteryście siedemdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Tomasz Żelazowski Dariusz Rystał Agnieszka Bednarek-Moraś

UZASADNIENIE

M. Ś. wniosła pozew przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...) w K., domagając się ustalenia nieistnienia uchwały Wspólnoty nr (...) z dnia 21 listopada 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na budowę – przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami (lokalu na dwa lokale mieszkalne), zlokalizowanego w K. przy ul. (...), na działce (...), obręb (...), a nadto zasądzenia od pozwanej zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Koszalinie, wyrokiem z dnia 5 marca 2019 r., oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd ten ustalił następujący stan faktyczny.

Właściciele lokali przy ulicy (...) w K. tworzą wspólnotę mieszkaniową. Powódka M. Ś. jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego położonego w K., przy ul. (...) w K. i w związku z tym jest członkiem wspólnoty.

Zarząd nieruchomością wspólną sprawuje (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w K.. Organem uprawnionym do reprezentacji Spółdzielni jest jej Zarząd, w imieniu którego oświadczenia woli winni składać łącznie co najmniej dwaj członkowie Zarządu lub jeden członek Zarządu i pełnomocnik.

W dacie podjęcia kwestionowanej uchwały W skład Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K. wchodził M. Ż. (prezes Zarządu), B. Ś. (członek Zarządu), J. K. (Zastępca Prezesa Zarządu ds. technicznych).

W pozwanej wspólnocie część lokali została wyodrębniona, a część pozostaje w zasobach (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K., która aktualnie dysponuje udziałem w prawie własności w wysokości 345.585/1.000.000. Na dzień głosowania nad uchwałą (...) udział właścicieli lokali wyodrębnionych wynosił 627.807/1.000.000, a udział lokali (...) Spółdzielni Mieszkaniowej wynosił 372.193/1.000.000.

W uchwale nr (...) r. z 21 listopada 2017 r. właściciele lokali pozwanej Wspólnoty wyrazili zgodę na wykonanie robót objętych wnioskiem o pozwolenie na budowę – przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami (lokalu usługowego na dwa lokale mieszkalne), zlokalizowanego na działce nr (...) obręb (...), przy ulicy (...) w K.. Uchwałę podjęto w drodze indywidualnego zbierania głosów. Właściciele lokali wyodrębnionych głosowali poprzez złożenie podpisu na karcie głosowania. W przypadku właścicieli lokalu, których współwłasność była udziałowa, na karcie głosowania wpisano poszczególne nazwiska oraz wielkość przysługujących im udziałów (tak poz. 79, 109, 129, 133).

W treści uchwały, na podstawie głosów oddanych na karcie głosowania, podano że za przyjęciem uchwały głosowało 50 właścicieli dysponujących udziałami w wysokości 317.068, przeciw podjęciu uchwały głosował 1 właściciel dysponujący udziałem 6.656. Od głosu wstrzymało się 44 właściciele dysponujących udziałami w wysokości 304.083.

W protokole z 28 listopada 2017 r., podpisanym przez Prezesa Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej M. Ż. oraz Zastępcę Prezesa ds. Technicznych J. K., wskazano dodatkowo, że po dodaniu udziałów lokali niewyodrębnionych, którymi dysponuje (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa wynoszących 372.193, do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych, głosujących za przyjęciem uchwały wynoszących 317.068, suma udziałów wynosi 689.261, co stanowi wymaganą większość. Wobec powyższego stwierdzono, że w wyniku przeprowadzonego głosowania, uchwała została podjęta.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo M. Ś. o ustalenie nieistnienia uchwały Wspólnoty nr (...) z dnia 21 listopada 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na budowę – przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami (lokalu na dwa lokale mieszkalne), zlokalizowanego w K. przy ul. (...), na działce (...), obręb 1, nie zasługiwało na uwzględnienie.

Strona powodowa wskazywała, że 21 listopada 2017r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa, która pełni funkcję zarządcy w pozwanej Wspólnocie, poddała pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów zaskarżoną uchwałę. Po zakończeniu zbierania głosów ogłoszono wyniki, zgodnie z którymi nad uchwałą głosowało 95 właścicieli lokali, z czego za jej przyjęciem było 50 właścicieli dysponujących udziałem w wysokości 317.068. Powódka podniosła, że z listy głosowania wynika, że (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa nie głosowała nad uchwałą, niemniej - jako zarządca - sporządziła protokół w którego treści ujęto, iż po dodaniu udziałów lokali niewyodrębnionych, którymi dysponuje, wynoszących 372.193/1.000.000, do udziałów właścicieli lokali głosujących za przyjęciem uchwały, suma udziałów wynosi 689.261/1.000.000, co stanowi wymaganą większość. Zdaniem powódki, uchwała nie uzyskała wymaganego kworum, w związku z czym nie istnieje. Brak podpisu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej na karcie głosowania powoduje, że jej głos nie został skutecznie oddany. Jako podstawę prawną roszczenia powódka wskazała art. 189 k.p.c.

Dokonując w pierwszej kolejności oceny, czy powódka posiada interes prawny w dochodzeniu zgłoszonego roszczenia w oparciu o przepis art. 189 k.p.c., Sąd Okręgowy zważył, że o ile zasadniczym środkiem prawnym służącym do zwalczania uchwał, których wyeliminowania z obrotu prawnego może domagać się każdy właściciel, jest art. 25 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, to w sytuacjach wyjątkowych, gdy dochodzi do naruszenia podstawowych zasad porządku prawnego, za dopuszczalne należy uznać roszczenie oparte na art. 189 k.p.c., którego skutkiem będzie wyeliminowanie z prawnego obrotu takiej uchwały, tj. bezwzględnie nieważnej z mocy art. 58 k.c. lub nieistniejącej, niezależnie od tego czy upłynął lub nie termin do jej zaskarżenia w trybie art. 25 ust. 1a ustawy. Jednocześnie, Sąd Okręgowy uznał, że powódka ma interes prawny w wytoczeniu powództwa, jakie sformułowała przeciwko pozwanej, albowiem uchwała, co do której domaga się ustalenia jej nieistnienia, ma wpływ na jej sytuację faktyczną i prawną, w tym interes ekonomiczny, gdyż bezpośrednio oddziałuje na jej prawa jako współwłaścicielki lokalu w budynku objętym zgodą na przebudowę. Toczące się postępowanie administracyjne nie może zapewnić powódce ochrony szeroko pojętego interesu współwłaściciela lokalu z tego względu, że jego przedmiotem jest jedynie badanie prawidłowości decyzji wydanych w związku z prowadzoną przebudową, a nie ocena uchwały podjętej przez Wspólnotę.

Przyjmując zatem, że powódce przysługuje co do zasady interes prawny w żądaniu ustalenia nieistnienia zaskarżonej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej, Sąd uznał jednocześnie, że powódka nie udowodniła żądania zgłoszonego w pozwie. Przede wszystkim przeprowadzone postępowanie dowodowe, oparte wyłącznie na zaferowanych i niekwestionowanych przez strony dokumentach i pismach złożonych w sprawie, którym Sąd dał wiarę, nie potwierdziło twierdzeń leżących u podstaw żądań zgłoszonych w pozwie. Zasadniczym zarzutem skierowanym przez powódkę pod` adresem zaskarżonej uchwały był zarzut braku wymaganego kworum przy jej podejmowaniu, tj. obraza art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Jak wynika z powyższego, zasadą jest podejmowanie uchwał większością głosów liczoną według wielkości udziałów. Uchwała zostaje zatem prawidłowo podjęta, jeżeli za jej przyjęciem opowiedzieli się właściciele reprezentujący ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej. Wymóg ten dotyczy ogólnej ilości udziałów, a nie tylko udziałów właścicieli, którzy uczestniczyli w głosowaniu, czy też brali udział w zebraniu jeżeli takie się odbyło.

W sytuacji, gdy nie wszystkie lokale zostały wyodrębnione jako samodzielne nieruchomości, w podejmowaniu uchwał bierze także udział dotychczasowy właściciel nieruchomości, którym w niniejszej sprawie jest (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w K.. Wielkość jego udziału oblicza się według udziałów w nieruchomości wspólnej związanych ze wszystkimi niewyodrębnionymi lokalami, które stanowią jego własność (art. 3 ust. 2 u.w.l. zd. 2). Na podstawie informacji wynikających z odpisu uchwały (...) wraz z listą głosowania oraz Protokołu z 28 listopada 2017

r., sporządzonego na okoliczność podjęcia uchwały nr (...), Sąd I instancji uznał, że za przyjęciem skarżonej uchwały głosowali właściciele dysponujący udziałem 689.261/1.000.000, a zatem wyższym niż 50% udziałów w nieruchomości.

W związku z omawianym zarzutem Sąd Okręgowy wskazał, iż głosowanie przy podejmowaniu uchwał członków wspólnoty mieszkaniowej przy pomocy kart do głosowania co do zasady jest jednym ze sposobów zbierania głosów właścicieli lokali; jest to sposób dopuszczalny, choć przepisy ustawy o własności lokali nie zawierają regulacji, w jaki sposób należy przeprowadzić głosowanie w trybie indywidualnego zbierania głosów. Kwestia indywidualnego zbierania głosów pozostaje w gestii samej wspólnoty mieszkaniowej, która może pozostawić właścicielom karty do głosowania, jak również może zbierać podpisy pod treścią uchwał. Jednocześnie brak jest dokładnego uregulowania prawnego kwestii dotyczących dokumentowania głosowań (poza wymogiem sporządzenia pisemnego protokołu w formie aktu notarialnego w przypadku zmiany sposobu zarządu, o czym stanowi art. 18 ust. 2 u.w.l.), jak też sposobu, w jaki należałoby takie głosowanie przeprowadzić.

Wobec powyższych rozważań Sąd I instancji zważył, że głosowanie w pozwanej Wspólnocie odbywało się w drodze indywidualnego zbierania głosów. Właściciele lokali wyodrębnionych głosowali poprzez złożenie podpisu na przygotowanej przez Zarząd Wspólnoty liście do głosowania. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w K. oddała swój głos „za” przyjęciem uchwały w protokole z 28 listopada 2018 r., na co jednoznacznie wskazuje zapis: „po dodaniu udziałów lokali niewyodrębnionych, którymi dysponuje (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)”. W ocenie Sądu, tak złożone przez Spółdzielnię - jako właściciela lokali niewyodrębnionych - oświadczenie, uznać należy za skuteczny akt głosowania nad zaskarżoną uchwałą. Protokół podpisany został przez osoby uprawnione do reprezentacji i składanie oświadczeń woli w imieniu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K. w dacie jego sporządzenia, co wyraźnie wynika z informacji z Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego. Treść oświadczenia natomiast wyraźnie wskazuje na wolę poparcia głosowanej uchwały.

Mając na uwadze stanowisko powódki, Sąd zważył nadto, że głosowaniem za pomocą kart do głosowania zajmował się Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 4 lipca 2014 r. (VI ACa 1630/13, LEX nr 1506754), w którym stwierdził m.in., że: „Przepis art. 23 u.w.l. co prawda nie określa sposobu, w jaki należy dostarczać karty do głosowania, lecz karta taka stanowi niewątpliwie jedyny i wyłączny dowód złożenia oświadczenia woli obejmującego akt głosowania na takiej karcie poprzez złożenie podpisu przez osobę uprawnioną, co wyklucza możliwość zastępowania jej jakimkolwiek substytutem tego aktu woli. Dla stwierdzenia prawidłowości głosowania nad uchwałą w ten właśnie sposób, konieczne jest zatem dostarczenie karty do głosowania w oryginale, chociażby już po jego zakończeniu, byleby na tej podstawie możliwe było stwierdzenie, iż w określonej dacie (dacie głosowania), uprawniony dokonał aktu głosowania opatrując ją własnoręcznym podpisem. Oddanie głosu za pomocą karty do głosowania jest bowiem oświadczeniem woli pochodzącym od danej osoby, zaś brak na karcie do głosowania jej podpisu stanowi nieusuwalną przeszkodę w uznaniu, iż takowe oświadczenie zostało złożone” (por. też wyrok SA w Warszawie z dnia 10 lipca 2013 r., I ACa 18/13, LEX nr 13442680).

W ocenie Sądu Okręgowego, tak formalne podejście do sposobu głosowania jest zbyt rygorystyczne i nie znajduje poparcia w przepisach ustawy o własności lokali ani też w regulacjach dotyczących składania oświadczeń woli. Co więcej, w sprawie, jaka legła u podstaw ww. wyroku, Sąd Apelacyjny w Warszawie przyjął, że nie można uznać za skutecznie oddany głos przesłany na karcie do głosowania za pośrednictwem faksu, bowiem niemożliwym jest jednoznaczne stwierdzenie, czy uprawniony dokonał aktu głosowania opatrując go własnoręcznym podpisem. Na gruncie rozpoznawanej sprawy, oddanie głosu „za” nastąpiło na piśmie, w formie protokołu załączonego do uchwały, podpisanego przez uprawnione do reprezentacji właściciela – (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K. osoby. Nadto, nie zachodzą zatem żadne wątpliwości co do oryginalności samego dokumentu, jak i złożonych przez uprawnione osoby podpisów. To zdaniem Sądu prowadzi do uznania, że w określonej dacie uprawniony dokonał skutecznego aktu głosowania.

Sąd zważył, że samo zagadnienie formy i skutku głosowania należy kwalifikować, kierując się zasadami ogólnymi, wynikającymi z kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 60 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola

osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Należy więc przyjąć, iż oddanie głosu przy podejmowania uchwały to złożenie oświadczenia woli przez członka wspólnoty mieszkaniowej; wielość tychże oświadczeń, w sytuacji gdy stanowi o większości właścicieli, doprowadza do podjęcia wielostronnej czynności prawnej, jaką jest uchwała.

Sąd nie podzielił zarzutu powódki, zgodnie z którym brak wskazania na liście głosowania czy głosujący są małżonkami, czy też nie, a złożony został tylko jeden podpis, nie pozwala na uznanie, że całość współwłaścicieli danego lokalu oddała skutecznie głos nad uchwałą. Wskazania bowiem wymaga, że w przypadku gdy udział współwłaścicieli w prawie własności ma charakter ułamkowy, na liście głosowania wyraźnie wskazano na nazwiska poszczególnych właścicieli, jak i wysokość przysługujących im udziałów. Tak na przykład w odniesieniu do lokalu przy ulicy (...), którego współwłaścicielką jest powódka, w pozycji 133 listy głosowania, podano nazwiska pozostałych dwojga współwłaścicieli oraz dla każdego ze współwłaścicieli wysokość przysługujących im udziałów. Poza tym, powódka, poza sformułowaniem ogólnego zarzutu, nie wskazała konkretnych danych ani też głosów, które uznać należałoby za wadliwe. Wobec powyższego zarzut ten Sąd uznał za nieuzasadniony.

Sąd I instancji nie podzielił również stanowiska powódki, zgodnie z którym zbieranie głosów poza zebraniem może odbywać się dopiero po głosowaniu na zebraniu. Ustawa o własności lokali w sposób jednoznaczny wprowadza możliwość głosowania w drodze indywidualnego zbierania głosów i nie uzależnia tego od uprzedniego głosowania na zebraniu. Dodatkowo, jak zaznaczył Sąd I instancji, przepisy ustawy o własności lokali nie nakładają obowiązku uczestniczenia w głosowaniu wszystkich właścicieli co oznacza, że procedurę głosowania można przerwać, gdy „za” lub „przeciw” opowie się większość członków wspólnoty mieszkaniowej (choć dobrym obyczajem jest uzyskanie głosów wszystkich właścicieli lokali). Powoduje to, że faktyczne znaczenie mają jedynie głosy oddane „za” przyjęciem uchwały. Ewentualne głosy wstrzymujące odnoszą jedynie ten skutek, że podobnie jak głosy przeciw, nie powiększają sumy głosów oddanych za uchwałą. W tym kontekście, podnoszony przez powódkę fakt, że w istocie w głosowaniu brak jest głosów „wstrzymujących się”, gdyż właściciele 44 lokali w ogóle nie głosowali, pozostaje zdaniem Sądu całkowicie bez znaczenia. Głosy te nie wpłynęłyby na fakt skutecznego podjęcia uchwały. Tymczasem zarzuty formalne mogą stanowić podstawę uchylenia uchwały tylko wtedy, gdy wadliwość ta miała lub mogła mieć wpływ na jej treść.

W konsekwencji Sąd uznał, że powódka nie wykazała nieistnienia uchwały nr (...) z 21 listopada 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na budowę – przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami (lokalu usługowego na dwa lokale mieszkalne) zlokalizowanego w K. przy ul. (...). Uchwała ta uzyskała poparcie większości głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, a mianowicie 689.261/1.000.000 udziałów. Powyższe oznacza, że uchwała ta została podjęta.

O kosztach rozstrzygnięto w punkcie drugim, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 w zw. z art. 108 § k.p.c.). Ponieważ powódka przegrała sprawę, zobowiązana jest zwrócić pozwanej 377 zł tytułem kosztów procesu poniesionych przez nią w sprawie, na które składają się wynagrodzenie pełnomocnika (360 zł), ustalone w oparciu o § 8 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2018.265 j.t.) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając go w całości, wnosząc o zmianę orzeczenia poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych za obie instancje.

Podstawę apelacji stanowiły zarzuty dotyczące naruszenia art. 23 ust. 2 ustawy o własności lokali w zw. z art. 60 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że przy głosowaniu nad skarżoną uchwałą zebrano wymagane prawem kworum, a głos oddany może być w dowolny sposób, w tym również poprzez dokonywanie - po stwierdzeniu ilości oddanych głosów - dopisków na odrębnym dokumencie, niebędącym załącznikiem do uchwały ani listą do głosowania, a także naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznanie, że dokument - protokół z 28 listopada 2017 r. i jego treść stanowią skuteczne oddanie głosu pod uchwałą.

W uzasadnieniu apelacji powódka uszczegółowiła powyższe zarzuty, wskazując między innymi, że 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). W tym zakresie skarżąca odwołała się do wyroku Apelacyjnego w Szczecinie z 28 września 2017 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 328/17. Nadto, podkreśliła, że o ile przepis art. 23 u.w.l. nie określa sposobu, w jaki należy dostarczać karty do głosowania, lecz karta taka stanowi niewątpliwie jedyny i wyłączny dowód złożenia oświadczenia woli obejmującego akt głosowania na takiej karcie poprzez złożenie podpisu przez osobę uprawnioną, co wyklucza możliwość zastępowania jej jakimkolwiek substytutem tego aktu woli. Dla stwierdzenia prawidłowości głosowania nad uchwałą w ten właśnie sposób, konieczne jest zatem dostarczenia karty do głosowania w oryginale, chociażby już po jego zakończeniu, byleby na tej podstawie możliwe było stwierdzenie, iż w określonej dacie (dacie głosowania), uprawniony dokonał aktu głosowania opatrzonej ją własnoręcznym podpisem. Oddanie głosu za pomocą karty do głosowania jest bowiem oświadczeniem woli pochodzącym od danej osoby, zaś brak na karcie do głosowania jej podpisu stanowi nieusuwalną przeszkodę w uznaniu, iż takowe oświadczenie zostało złożone (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 4 lipca 2014 r., VI ACa 1630/13). Zdaniem powódki, oddanie głosu za pomocą karty do głosowania jest oświadczeniem woli pochodzącym od danej osoby, a brak na karcie podpisu tej osoby stanowi nieusuwalną przeszkodę w uznaniu, iż takowe oświadczenie zostało złożone (por. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 10 lipca 2013 r., I ACa 18/13)

Kolejno, skarżąca ponownie omówiła różnice pomiędzy treścią karty głosowania nad uchwałą i samą uchwałą a protokołem z 28 listopada 2017 r., które przemawiają za uwzględnieniem powództwa w całości. Jednocześnie zakwestionowała powoływanie się przez Sąd I instancji na orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 27 marca 201 r., V ACa 110/13, jako dopuszczającego oddanie głosu w dowolny sposób. Jak wskazała, w stanie faktycznym sprawy rozpatrywanej przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku jedną z zasad przyjętych przez Wspólnotę była możliwość oddania głosu w formie elektronicznej. W niniejszej sprawie natomiast brak jest jakichkolwiek regulacji umożliwiającej oddanie głosu przez wyrażenie swojego stanowiska poprzez dopisywanie na dodatkowych, dołączanych następnie do Uchwały dokumentach (które nie są ani listą do głosowania, ani nie są też częścią uchwały, stanowiąc załącznik do uchwały).

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji powódki w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. W uzasadnieniu zaprezentowała argumentację afirmującą stanowisko Sądu I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powódki okazała się uzasadniona – choć nie z uwagi na argumentacje w niej zawartą i skutkowałą wydaniem orzeczenia o charakterze reformatoryjnym.

Na wstępie wskazać należy, że postępowanie apelacyjne, jakkolwiek jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to jednakże zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że Sąd odwoławczy posiada swobodę jurysdykcyjną i kompetencję do ponownej samodzielnej oceny materiału procesowego, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. Merytoryczny charakter orzekania Sądu II instancji polega więc na tym, że ma on obowiązek poczynić własne ustalenia i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego, a więc dokonać subsumcji. Z tego też względu Sąd ten może, a jeżeli je dostrzeże - powinien, naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego popełnione przez Sąd I instancji i to niezależnie od tego, czy zostały one podniesione w apelacji, jeśli tylko mieszczą się w granicach zaskarżenia (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 roku, III CKN 812/98, Lex nr 40504).

Wykonując prawnoprosesowy obowiązek własnej oceny zgromadzonego materiału procesowego Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd Okręgowy zasadniczo w sposób prawidłowy przeprowadził postępowanie dowodowe, a poczynione ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku), w zakresie

niezbędnym dla rozstrzygnięcia, 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.

Nadto, w ocenie Sądu Apelacyjnego, wywody Sądu Okręgowego dotyczące wykładni normy art. 189 k.p.c. o ustalenie nieistnienia uchwały, w tym interesu prawnego podmiotu występującego z przedmiotowym roszczeniem, uznać należy za prawidłowe wypełnienie obowiązku wyjaśnienia podstawy prawnej orzeczenia. Tym samym, także w tej płaszczyźnie uzasadnienia rozstrzygnięcia Sądu odwoławczego wystarczającym jest odwołanie się do przedstawionych wyżej wywodów Sądu Okręgowego.

Niezależnie jednak od powyższego, Sąd odwoławczy w sposób odmienny ocenił zgromadzony w niniejszej sprawie materiał procesowy, jeśli chodzi o zastosowanie art. 23 u.w.l. Stosownie do art. 23 ust. 1 u.w.l., uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd; uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Z kolei ust. 2 stanowi, że uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Co istotne, przepisy ustawy o własności lokali nie nakładają obowiązku uczestniczenia w głosowaniu przez wszystkich właścicieli lokali, nie przewidują także określonego quorum, w związku z czym w świetle przepisu art. 23 ust. 2 powołanej ustawy decydujące znaczenie ma wyłącznie fakt, czy za podjęciem wypowiedziała się większość właścicieli obliczana w stosunku do wszystkich osób wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej a nie tylko większość głosujących, a zatem czy opowiedzieli się za nią właściciele reprezentujący większość udziałów. Brak wymogu quorum i uzależnienie zaistnienia uchwały od zagłosowania za jej przyjęciem przez właścicieli mających większość udziałów we własności nieruchomości pociąga za sobą ten skutek, że faktyczne znaczenie mają jedynie głosy oddane "za" przyjęciem uchwały. Tym samym, procedurę głosowania można przerwać po uzyskaniu głosów większości członków wspólnoty, reprezentujących ponad 50% udziałów w nieruchomości wspólnej (por. wyrok SA w Szczecinie w wyroku z dnia 9 czerwca 2016 r. w sprawie I ACa 148/16, LEX nr 2111363, wyrok SA w Łodzi z 7 listopada 2017 r., I ACa 340/17, LEX nr 2463469).

Jednocześnie, w judykaturze podkreśla się, że w przepisach ustawy o własności lokali nie zamieszczono żadnych wskazówek dotyczących sposobu oddawania głosów za lub przeciw uchwale. Można zatem dopuścić stosowanie różnych metod w zależności od woli właścicieli lokali, sytuacji czy przedmiotu głosowania, byle tylko można było następnie stwierdzić, czy i kiedy uchwała została podjęta, tj. oddano za nią wymaganą większość głosów wszystkich właścicieli lokali (tak: SA w Warszawie z 14 grudnia 2016 r. w sprawie I ACa 2062/15, LEX nr 2191517).

Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie podziela podgląd wyrażany w orzecznictwie, zgodnie z którym brzmienie art. 23 ust. 1 u.w.l. nakazuje przyjąć, iż uchwała podejmowana w trybie indywidualnego zbierania głosów zapada z chwilą oddania ostatniego głosu przesądzającego o uzyskaniu wymaganej większości, liczoną w tym wypadku wielkością udziałów. Ewentualne dalsze działania czy zaniechania podmiotu zbierającego głosy nie mogą zatem przesądzić o jej byciu prawnym. Co więcej, nawet w przypadku gdyby wszyscy pozostali właściciele, którzy jeszcze nie głosowali nad uchwałą, oddali głosy przeciw uchwale, uchwała i tak zostałaby podjęta. Bez znaczenia dla jej skuteczności jest natomiast to, czy w głosowaniu takim wzięli udział wszyscy właściciele lokali (tak SA w Warszawie w wyroku z dnia 5 lutego 2013 r. w sprawie I ACa 1370/12, LEX nr 1286652, podobnie SA w Szczecinie w wyroku z dnia 17 lipca 2014 r. w sprawie I ACa 288/14, LEX nr 1488696; w wyroku SA w Łodzi z dnia 24 kwietnia 2015 r. w sprawie I ACa 1572/14, LEX nr 1712682; wyrok SA w Szczecinie z dnia 9 czerwca 2016 r., LEX nr 2111363; wyrok SA w Łodzi z 22 maja 2017 r., I ACa 14348/16, LEX nr 2310629)

Transponując powyższe rozważania na kanwę niniejszej sprawy, Sąd odwoławczy zauważa, że bezspornym było, iż zaskarżona uchwała nr (...) z 21 listopada 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie robót objętych wnioskiem o pozwolenie na budowę-przebudowę wraz ze zmianą sposobu użytkowania części budynku wielorodzinnego z usługami (zlokalizowanego na działce nr (...) obręb (...) przy ul. (...) w K.) - dalej: Uchwała, została poddana pod głosowanie w drodze indywidualnego zbierania głosów. W § 2 Uchwały wskazano natomiast, że lista głosowań właścicieli lokali

stanowi załącznik do Uchwały i jest jej integralną częścią. W § 3 postanowiono, iż Uchwała wchodzi w życie od dnia jej podjęcia.

Zdaniem Sądu odwoławczego, nie sposób jest przyjąć za Sądem I instancji, iż (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w K., swój głos „za” przyjęciem Uchwały oddała w piśmie z 28 listopada 2017 r., zatytułowanym: Protokół sporządzony na okoliczność podjęcia uchwały nr (...) z dnia 21 listopada 2017 roku właścicieli lokali stanowiących „Wspólnotę Mieszkaniową” przy ul. (...) w K., podpisany przez Prezesa Zarządu (...) oraz Zastępcę Prezesa ds. (...), reprezentujących (...) Spółdzielnię Mieszkaniową.

Przede wszystkim zarówno uwadze sądu I instancji jak i samym stronom umknęło to, że skoro bezspornie niniejsza uchwała została podjęta w dniu 21 listopada 2017 (przynajmniej strona pozwana nigdy w procesie nie podniosła, że zostało to dokonane w innej dacie), to w żaden sposób nie można było uznać – a to uczynił sąd I instancji – że (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w K. oddała swój głos „za” przyjęciem uchwały w protokole z 28 listopada 2018 r., czyli tydzień po podjęciu zaskarżonej uchwały.

Tym samym zawarta w tym piśmie informacja (czy też jak uznał sąd I instancji oświadczenie woli), iż po dodaniu udziałów lokali niewyodrębnionych, którymi dysponuje (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa, wynoszących 372193 do udziałów właścicieli lokalu wyodrębnionych, głosujących za przyjęciem uchwały wynoszących 317068, suma udziałów wynosi 689261, co stanowi wymaganą większość, pozostaje irrelevantna z punktu widzenia bytu prawnego zaskarżonej Uchwały.

Ponadto, Sąd I instancji nieprawidłowo przyjął, że protokół z 28 listopada 2017 r., podpisany przez osoby uprawnione do reprezentacji (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w K., został załączony do Uchwały. Jak zaś wynika z § 2 uchwały, jej integralną częścią jest wyłącznie załączona do niej lista głosowań właścicieli. Na powyższe wskazuje również porównanie dat widniejących tak na uchwale, jak i omawianym protokole. Skoro ww. protokół został opatrzony datą 28 listopada 2017 r., niemożliwym jest przyjęcie, że stanowił on załącznik do Uchwały, sporządzonej w formie pisemnej i podjętej na tydzień wcześniej niż Protokół, tj. w dniu 21 listopada 2017 r.

Dodatkowo, jak stanowi § 3 Uchwały, wchodzi ona w życie od dnia jej podjęcia, tj. 21 listopada 2017 r. Nie sposób zatem uznać, że głos oddany ex post (nawet przy przyjęciu ważności głosu oddanego w taki sposób, jak miało to miejsce w niniejszej sprawie), jakkolwiek wpływa na ogólny wynik głosowania na uchwałą.

Istotne jest też i to, że jak wynika z zamieszczonego pod § 3 Uchwały wyniku głosowania, za przyjęciem Uchwały głosowało 50 właścicieli lokali - 317.068 udziałów, przeciw przyjęciu uchwały opowiedział się 1 właściciel posiadający 6.656 udziałów w nieruchomości wspólnej, a od głosu wstrzymało się 44 właścicieli, dysponujących łącznie 304.083 udziałami w nieruchomości wspólnej. Z załączonej do akt sprawy karty głosowania nad Uchwałą, stanowiącą integralną część Uchwały (zgodnie z § 2) wynika, że ilość udziałów należących do właścicieli poszczególnych lokali, którzy opowiedzieli się za przyjęciem Uchwały, wyniosła 317.068 (przy 627.807 udziałach lokali wyodrębnionych oraz 372.193 niewyodrębnionych i należących do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej) – czyli z samego powyższego zapisu wynika, że uchwała ta wcale nie uzyskała poparcia większości głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów,

Niezależnie od treści zawartych w protokole z 28 listopada 2017 r., pomimo wadliwego przyjęcia, że do podjęcia Uchwały doszło, w istocie mamy do czynienia z tzw. uchwałą nieistniejącą, jak czasami określa ją orzecznictwo, a ściślej mówiąc ze stanem, w którym uchwała, pomimo błędnego przekonania podejmującego ją podmiotu, w rzeczywistości nie istnieje, albowiem z braku quorum, czy też wymaganej większości, nie została ona podjęta (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 lutego 2006 r., I CK 336/05, Lex nr 424423).

W tej sytuacji, w ocenie Sądu Apelacyjnego, ostatecznie rację ma strona skarżąca, wskazując, iż przedmiotowa uchwała nie została w ogóle podjęta, albowiem nie została uzyskana wymagana dla jej podjęcia większość.

Z tych wszystkich względów konieczne było wydanie wyroku reformatoryjnego na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Konsekwencją uwzględnienia powództwa w całości stanowił obowiązek zmiany zaskarżonego wyroku w zakresie kosztów procesu, stosownie do dyspozycji art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i zasady odpowiedzialności za wynik sprawy. Należne powódce od pozwanej koszty za pierwszą instancję sprowadzały się do zwrotu opłaty od pozwu w kwocie 200 zł, kosztów zastępstwa procesowego, w skład których, obok opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17 zł, wchodziło wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej, przewidzianej w § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804). Dlatego też Sąd Apelacyjny orzekł, jak w punkcie I podpunkcie 2. wyroku, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego (pkt II sentencji) orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., uwzględniając uiszczony wpis od apelacji w wysokości 200 zł i ustalając wynagrodzenie pełnomocnika powódki w tym postępowaniu w stawce minimalnej, w oparciu o § 8 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 20 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Tomasz Żelazowski Dariusz Ryszał Agnieszka Bednarek-Moraś