

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 23 maja 2017 r.**

Sąd Okręgowy w Gdańsku w XV Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Tamowicz

Protokolant: stażystka Natalia Nocoń

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2017 r.

sprawy z powództwa A. H. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)przy ul. (...) w G.

o ustalenie nieistnienia uchwały ewentualnie o uchylenie uchwały

1. Ustala, że nie istnieje uchwała nr 3 pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej (...)przy ul. (...) w G. z dnia 20 marca 2015 r. w sprawie wyboru członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej w osobie M. M. (1), gdyż uchwała ta nie została podjęta.
2. Umarza postępowanie w zakresie cofniętego powództwa.
3. Zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej(...)przy ul. (...) w G. na rzecz powoda A. H. (1) kwotę 200 zł. (dwieście złotych) tytułem opłaty od pozwu oraz kwotę 240 zł. (dwieście czterdzieści złotych) tytułem zwrotu wydatków w sprawie.

## UZASADNIENIE

Powód A. H. (1) w pozwie skierowanym przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...)w G. (k. 3-4) wnosił o ustalenie, że nie podjęto uchwały nr 3 w przedmiocie wyboru składu Zarządu Wspólnoty ewentualnie o uchylenie tej uchwały jako podjętej niezgodnie z przepisami prawa. Wnosił także o zasądzenie kosztów według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że uchwała jest dotknięta wadą nieważności, gdyż nie została zaprotokołowana przez notariusza. Poza tym, jedna uchwała o wyborze zarządu nie może być głosowana częściami, a tak było skoro jedną uchwałę podzielono de facto na dwie by oddzielnie głosować, co do dwóch osób. Powinny to być dwie odrębne uchwały. Nie wiadomo, czy osoby głosujące na oboje kandydatów głosowałyby, gdyby wiedziały, że przejdzie tylko jeden. Poza tym Zarząd we Wspólnocie powinien być dwuosobowy, bo tak jest bezpieczniej pod każdym względem.

Powód wskazał także, że inne są dane o ogólnej liczbie głosujących, a inne wynikają ze zsumowania głosów faktycznie oddanych. Zarzucił również, że zbyt długo trwało zbieranie głosów – ponad sześć tygodni – podczas, gdy okres ten nie powinien przekraczać dwóch tygodni. Poza tym w komisji skrutacyjnej zasiadały osoby o tym samym nazwisku, co potęguje wątpliwości, co do sposobu przeprowadzania głosowania i liczenia głosów.

Powód zarzucił nadto, że administrator uchylał się od udzielenia mu wyjaśnień w tej sprawie i wyjaśnienia takie otrzymał dopiero w mailu z 18 września 2015 r. Nie otrzymał natomiast żądanych dokumentów związanych z głosowaniem, co potwierdza jego podejrzenia, że przy głosowaniu doszło do nieprawidłowości.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...)w odpowiedzi na pozew (k. 60-63) wносиła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej w kwocie 17 zł.

W pierwszej kolejności pozwana zarzuciła, że powództwo o uchylenie uchwały nr 3/2015 jest spóźnione.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwana wywiodła, że na skutek głosowania w trybie mieszanym pozwana podjęła uchwałę nr 3/2015 w przedmiocie wyboru Zarządu. Pani M. M. (1) uzyskała 52,19% głosów, a Pan W. B. 31,7% głosów oddanych za tymi kandydaturami. Powód powziął wiedzę o zaskarżonej uchwale i powołaniu M. M. (1) do Zarządu już w lipcu 2015 r., a nie 18 sierpnia 2015 r. w korespondencji mailowej od administratora Wspólnoty. Zatem pozew jest spóźniony.

Dalej pozwana wywiodła, że uchwała nr 3/2015 nie posiada wad ją dyskwalifikujących. Uchwała była przewidywana w porządku obrad, jest uchwałą mogącą być procedowaną w każdej wspólnotcie, a w przypadku braku organu reprezentującego wspólnotę jest obligatoryjna. Za osobą Pani M., w ramach głosowania, uzyskano więcej niż 50% głosów. Zamiarem uczestników głosowania było powołanie osoby do sprawowania czynności organu Wspólnoty i reprezentowania jej na zewnątrz. Wobec braku organu Wspólnoty zaskarżona uchwała nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną.

Na koniec pozwana wywiodła, że żaden z postawionych uchwale zarzutów nie może być skuteczny i doprowadzić do jej uchylenia, gdyż zaskarżona uchwała wynika wprost z przepisów prawa, nie narusza zasad prawidłowego zarządu nieruchomością wspólną, nie narusza interesów członków Wspólnoty. Obsadzając organ reprezentujący Wspólnotę członkowie w istocie zadbali o swoje interesy skoro obecnie jest osoba reprezentująca Wspólnotę i podejmująca działania związane z nieruchomością wspólną.

Na rozprawie w dniu 9 maja 2017 r. (adnotacja 01:18:50) powód cofnął powództwo w zakresie ustalenia nieistnienia uchwały o wyborze W. B. do Zarządu pozwanej Wspólnoty.

Pełnomocnik pozwanej wyraził zgodę na cofnięcie pozwu (adnotacja 01:22:46).

### **Sąd ustalił i zważył, co następuje:**

Bezspornym w sprawie jest, że powód A. H. (1) jest członkiem pozwanej Wspólnoty.

Członkowie pozwanej Wspólnoty są właścicielami lokali mieszkalnych oraz współwłaścicielami lokali niemieszkalnych w postaci pięciu hal garażowych. Udziały w nieruchomości wspólnej związane z tym halami są następujące:

- hala garażowa dla budynków (...) – księga wieczysta (...);
- hala garażowa dla budynku (...) – księga wieczysta (...);
- hala garażowa dla budynku (...) – księga wieczysta (...);
- hala garażowa dla budynku (...) – księga wieczysta (...);
- hala garażowa dla budynku (...) – księga wieczysta (...).

Dowód: wydruk księgi wieczystej nieruchomości wspólnej (...) k. 237-270v, wydruk księgi wieczystej (...) k. 490-503, wydruk księgi wieczystej (...) k. 504-533, wydruk księgi wieczystej (...) k. 534-553, wydruk księgi wieczystej (...) k. 554-595, wydruk księgi wieczystej (...) k. 596-646v akt.

Osoby nabywające lokale stanowiące odrębne nieruchomości w ramach pozwanej Wspólnoty zawarły notarialne umowy określające sposób zarządu nieruchomością wspólną. W umowie tej m. in. zarząd nieruchomością wspólną właściciele lokali powierzyli (...) Sp. z o.o. ustanawiając ją zarządcą w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali na okres do dnia 31 grudnia 2012 r. Strony umówiły się także, że nie wcześniej niż cztery miesiące przed upływem tego terminu i nie później niż na jeden miesiąc przed upływem tego terminu właściciele podejmą uchwałę zaprotokołowaną przez notariusza o powierzeniu zarządu na dalszy okres wybranej osobie fizycznej lub prawnej.

Dowód: umowa o sposobie zarządu nieruchomością wspólną k. 67-68v akt.

Pismami z dnia 8 marca 2015 r. firma (...), administrator nieruchomości pozwanej, powiadomił jej członków o zwołaniu na dzień 20 marca 2015 r. zebrania Wspólnoty. W przedstawionym porządku obrad znalazło się m. in. podjęcie uchwały nr 3 w sprawie wyboru składu Zarządu Wspólnoty.

Zawiadomienie to zostało przekazane członkom Wspólnoty poprzez wrzucenie do skrzynek pocztowych, wywieszenie na tablicach ogłoszeń w poszczególnych częściach nieruchomości wspólnej. Tym członkom Wspólnoty, których adresy mailowe były znane administratorowi zawiadomienie przesłano pocztą elektroniczną. Osobom nie mieszkającym na terenie Wspólnoty przesłano także zawiadomienie pocztą.

Dowód: pismo z dnia 8 03 2015 r. k. 30, 70, projekty uchwał k. 71, zeznania świadka M. Ł. na rozprawie dnia 29 09 2016 r. (czas 00:50:03-01:20:21), zeznania świadka W. K. na rozprawie dnia 15 11 2016 r. (czas 00:40:28-01:03:05), zeznania świadka W. B. na rozprawie dnia 3 01 2017 r. (czas 00:02:04-00:42:16), zeznania powoda na rozprawie dnia 28 02 2017 r. (czas 00:07:22-00:32:18) i na rozprawie dnia 23 06 2016 r. (czas 00:18:11-00:34:57), zeznania M. M. (1) w charakterze pozwanej na rozprawie dnia 23 06 2016 r. (czas 00:34:57-00:47:06), na rozprawie dnia 28 02 2017 r. (czas 00:36:37-00:42:46), na rozprawie dnia 9 05 2017 r. (czas 00:46:12-01:08:25).

W dniu 20 marca 2015 r. odbyło się zebranie Wspólnoty. Zebraniu przewodniczyła M. M. (1), a czynności protokolanta wykonywała M. Ł. pracownik firmy (...). Powód w nim nie uczestniczył. Jako kandydatów do Zarządu pozwanej zgłoszono M. M. (1) i W. B..

Wyboru członków Zarządu dokonywano poprzez głosowanie przy użyciu kart do głosowania nad wszystkimi poddanymi pod głosowanie uchwałami. Głosowano odrębnie nad każdą z kandydatur poprzez zakreślenie pól odpowiednio oznaczonych jako: „za”, „przeciwko”, „wstrzymuję się”.

Na zebraniu obecna była niewielka liczba członków pozwanej i żadna z procedowanych uchwał nie została podjęta. Na zebraniu za kandydaturą M. M. (1) głosowało 8,57% udziałów, przeciwko 0,47% udziałów, wstrzymało się 0%. Za kandydaturą W. B. głosowało 6,86% udziałów, przeciwko 1,44% udziałów, a wstrzymało się 0,01%.

Głosowanie nad uchwałami, w tym nad zaskarżoną uchwałą, kontynuowano w drodze indywidualnego zbierania głosów. Głosy nad uchwałą w sprawie wyboru Zarządu zbierała M. M. (1). Były one też oddawane poprzez pozostawienie kart do głosowania w pomieszczeniu ochrony oraz w firmie (...).

W. B. nie zbierał głosów nad uchwałą o wyborze Zarządu. Powód ani jego żona nie oddali głosów nad tą uchwałą.

Dowód: karta do głosowania k. 38-38v, protokół z zebrania Wspólnoty k. 78-82, lista obecności k. 464-474, zeznania świadków na rozprawie dnia 29 09 2016 r.: A. W. (czas 00:14:32-00:36:32), E. W. (czas 00:36:32-00:50:03), zeznania świadka M. Ł. na rozprawie dnia 29 09 2016 r. (czas 00:50:03-01:20:21), zeznania świadków na rozprawie dnia 15 11 2016 r.: J. K. (czas 00:04:49-00:29:23), W. K. (czas 00:40:28-01:03:05), zeznania świadka W. B. na rozprawie dnia 3 01 2017 r. (czas 00:02:04-00:42:16), zeznania powoda na rozprawie dnia 28 02 2017 r. (czas 00:07:22-00:32:18) i na rozprawie dnia 23 06 2016 r. (czas 00:18:11-00:34:57), zeznania M. M. (1) na rozprawie dnia 23 06 2016 r. (czas 00:34:57-00:47:06), na rozprawie dnia 28 02 2017 r. (czas 00:36:37-00:42:46), na rozprawie dnia 9 05 2017 r. (czas 00:46:12-01:08:25).

Obliczenia wyników głosowania dokonała M. M. (1), która następnie poprosiła E. W. i A. W. o potwierdzenie wyników głosowania, gdyż osoby te były na zebraniu w dniu 20 marca 2015 r. Osoby te nie dokonywały ponownego przeliczania głosów. Podpisały natomiast pismo nazwane Protokołem Komisji Skrutacyjnej. W dokumencie tym wpisano, że za kandydaturą M. M. (1) głosowało 52,19% udziałów, przeciwko 0,84% udziałów, a wstrzymało się 1,07% udziałów.

Co do kandydatury W. B. zapisano, że głosowało 31,70% udziałów, przeciwko 2,68% udziałów, a wstrzymało się 16,32% udziałów.

Dowód: protokół komisji skrutacyjnej k. 7-8, 174-176, zeznania świadków na rozprawie dnia 29 09 2016 r.: A. W. (czas 00:14:32-00:36:32), E. W. (czas 00:36:32-00:50:03), zeznania świadka M. Ł. na rozprawie dnia 29 09 2016 r. (czas 00:50:03-01:20:21).

Według kart do głosowania złożonych do akt przez pozwaną:

- za kandydaturą M. M. (1) głosowało 54 członków pozwanej to jest 18,99% udziałów ( (...)), przeciwko 4 członków pozwanej to jest 1,50% udziałów ( (...)), a wstrzymało się 4 członków pozwanej to jest 1,18% udziałów ( (...)).

- za kandydaturą W. B. głosowało 32 członków pozwanej to jest 11,80% udziałów ( (...)), przeciwko głosowało 9 członków pozwanej to jest 3,30% udziałów ( (...)), a wstrzymało się 17 członków pozwanej to jest 5,22% udziałów ( (...)).

Dowód: karty do głosowania wraz z pełnomocnictwami k. 83-173, skany kart do głosowania k. 318-321, te same k. 342-343 akt.

Na terenie Wspólnoty nie było informacji o wynikach głosowania w sprawie wyboru członków Zarządu. Małżonkowie W. dowiedzieli się o wyniku wyborów podpisując protokół komisji skrutacyjnej. Część członków pozwanej dowiedziała się o wynikach głosowania poprzez otrzymanie listu lub maila z protokołem komisji skrutacyjnej.

Pismem z dnia 1 czerwca 2015 r. M. M. (1) jako członek Zarządu pozwanej i M. Ł. jako administrator nieruchomości poinformowały członków o wyborze Zarządu. Nie podano jednak szczegółowych wyników głosowania nad poszczególnymi uchwałami.

W dniu 9 sierpnia 2015 r. M. M. (1) jako członek Zarządu pozwanej skierowała do żony powoda korespondencję mailową w sprawie zadłużenia powoda wobec pozwanej. We wrześniu 2015 r. M. Ł. przesłała powodowi mailem wyniki głosowania w formie protokołu komisji skrutacyjnej.

Dowód: pismo z dnia 1 06 2015 r. k. 179, wydruk korespondencji mailowej k. 180, zeznania świadków na rozprawie dnia 29 09 2016 r.: A. W. (czas 00:14:32-00:36:32), E. W. (czas 00:36:32-00:50:03), zeznania świadka M. Ł. na rozprawie dnia 29 09 2016 r. (czas 00:50:03-01:20:21), zeznania świadka W. K. na rozprawie dnia 15 11 2016 r. (czas 00:40:28-01:03:05), zeznania świadka W. B. na rozprawie dnia 3 01 2017 r. (czas 00:02:04-00:42:16), zeznania powoda na rozprawie dnia 28 02 2017 r. (czas 00:07:22-00:32:18) i na rozprawie dnia 23 06 2016 r. (czas 00:18:11-00:34:57), zeznania M. M. (1) na rozprawie dnia 23 06 2016 r. (czas 00:34:57-00:47:06), na rozprawie dnia 28 02 2017 r. (czas 00:36:37-00:42:46), na rozprawie dnia 9 05 2017 r. (czas 00:46:12-01:08:25).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zeznań stron oraz zeznań świadków A. W., E. W., M. Ł., J. K., W. K., W. B.. Ustalenia poczyniono także na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych.

Na podstawie zeznań powoda przesłuchanego na rozprawie w dniu 28 lutego 2017 r., kiedy to potwierdził zeznania informacyjne z rozprawy w dniu 23 czerwca 2016 r. ustalono okoliczności dotyczące zawiadomienia powoda o zwołaniu zebrania Wspólnoty poprzez wrzucenie tego zawiadomienia do skrzynki pocztowej, fakt, że powód nie był na zebraniu Wspólnoty i nie głosował nad uchwałą oraz, że protokół komisji skrutacyjnej z wynikami głosowania otrzymał mailem we wrześniu 2015 r. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako zbieżne ze zgromadzonymi dokumentami.

Na podstawie zeznań M. M. (1) przesłuchanej w charakterze strony pozwanej na rozprawach w dniach 23 czerwca 2016 r., 28 lutego 2017 r. i 9 maja 2017 r. ustalono sposób zawiadamiania członków pozwanej o zebraniach Wspólnoty i porządku obrad oraz o wynikach głosowania. Ustalono również, że zniszczyła ona karty do głosowania po zebraniu rocznym w 2016 r., a także, że już w toku tego postępowania podjęła działania celem odtworzenia wyników głosowania. W tym celu członkowie pozwanej podpisywali listę złożoną w pomieszczeniu ochrony. Uzyskała także skany niektórych kart oraz mailowe potwierdzenia sposobu głosowania. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako zbieżne ze zgromadzonymi dokumentami.

Natomiast Sąd nie dał wiary zeznaniom M. M. (1) na rozprawie w dniu 28 lutego 2017 r. jakoby wyniki głosowania podane przez komisję skrutacyjną były ustalone z uwzględnieniem udziałów w halach garażowych (adnotacja 00:36:54). Zeznania te są sprzeczne z zeznaniami świadka M. Ł. złożonymi na rozprawie 9 maja 2017 r., kiedy to świadek zeznała, że listy dla komisji skrutacyjnej zawierały udziały w lokalach mieszkalnych, a hale garażowe były ujmowane odrębnie. Za niewiarygodne uznano także zeznania z rozprawy w dniu 9 maja 2017 r. jakoby A. W. dokonywała przeliczenia głosów. Te zeznania są sprzeczne z zeznaniami świadków A. i E. W..

Na podstawie zeznań świadków A. W. i E. W. przesłuchanych na rozprawie dnia 29 września 2016 r. ustalono, że świadkowie ci na prośbę M. M. (1) podpisali protokół komisji skrutacyjnej, sami zaś głosów nie liczyli, gdyż robiła to M. M. (1). Ustalono także, że na terenie nieruchomości Wspólnoty nie było informacji o wynikach głosowania nad wyborem Zarządu Wspólnoty.

Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne. Są one konsekwentne i wzajemnie zbieżne, a świadkowie nie mają żadnego interesu w rozstrzygnięciu sprawy na rzecz którejkolwiek ze stron.

Na podstawie zeznań świadka M. Ł., pracownika firmy (...), przesłuchanej na rozprawie dnia 29 września 2016 r. ustalono okoliczności dotyczące sposobu zawiadamiania członków pozwanej o zebraniu Wspólnoty, przebiegu zebrania w dniu 20 marca 2015 r. oraz sposobu zawiadamiania członków pozwanej o wynikach głosowania. Z zeznań świadka wynika, że o wynikach głosowania powód był zawiadomiony poprzez wrzucenie zawiadomienia do skrzynki pocztowej, co miało miejsce w maju 2015 r. Świadek M. Ł. zeznała (adnotacja 00:58:27), że karty do głosowania złożone do administracji zostały w formie skanu przekazane M. M. (1) i że te karty do głosowania są u świadka. Zeznała także, że nie liczyła głosów.

Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne za wyjątkiem twierdzeń o wyborze komisji skrutacyjnej w osobach małżonków W., którym to twierdzeniom świadkowie W. zaprzeczyli w uznanych za wiarygodne zeznaniach złożonych na tej samej rozprawie.

W niewielkim stopniu poczyniono ustalenia na podstawie zeznań świadka J. K. przesłuchanego na rozprawie dnia 15 listopada 2016 r. Świadek ten przebywa w swoim lokalu na terenie Wspólnoty tylko latem. Nie uczestniczył w zebraniu w dniu 20 marca 2015 r., a głos oddał przesyłając kartę do głosowania wyjętą ze skrzynki pocztowej do administracji. Świadek zeznał również, że nie został zawiadomiony o wynikach głosowania. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako zbieżne z zeznaniami świadków W. oraz W. K. i W. B.

Na podstawie zeznań świadka W. K. przesłuchanego na rozprawie dnia 15 listopada 2016 r. ustalono okoliczności zwołania zebrania Wspólnoty w dniu 20 marca 2015 r. oraz jego przebieg i sposób poinformowania członków pozwanej o wynikach głosowania. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako zbieżne z zeznaniami świadka W. B. i częściowo małżonków W.. Sąd nie dał jedynie wiary zeznaniom świadka, co do wyboru małżonków W. do komisji skrutacyjnej, czemu osoby te stanowczo zaprzeczyły.

Podobne okoliczności ustalono na podstawie zeznań świadka W. B. przesłuchanego na rozprawie 3 stycznia 2017 r. i z tych samych względów zeznania te zostały uznane za wiarygodne.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka Z. K. przesłuchanego na rozprawie dnia 29 września 2016 r. Świadek ten twierdził, że na zebraniu wybrano komisję skrutacyjną w osobach małżonków W. i że osoby te liczyły głosy na zebraniu, a głosowano poprzez podniesienie ręki. Zeznania te są niewiarygodne jako sprzeczne z zeznaniami A. i E. W., którzy stanowczo zaprzeczyli, aby byli wybrani do komisji skrutacyjnej i liczyli głosy. Świadek też twierdził, że nie było kart do głosowania, a głosowano poprzez podniesienie ręki. Zeznania świadka w tym zakresie są niewiarygodne, albowiem po okazaniu karty do głosowania nad zaskarżoną uchwałą (k. 118-118v) świadek potwierdził, że przy użyciu tej karty do głosowania oddał głos nad uchwałami głosowanymi na zebraniu. Zatem zeznania świadka są wewnętrznie sprzeczne i dlatego nie zasługują na wiarę.

Sąd nie przesłuchał świadka A. H. (2), albowiem na rozprawie dnia 23 czerwca 2016 r. pełnomocnik pozwanej cofnął wniosek o jej przesłuchanie (adnotacja 00:47:06). Wobec cofnięcia przez pełnomocnika pozwanej wniosku o przesłuchanie świadka M. S. i ten świadek nie został przesłuchany (rozprawa 3 stycznia 2017 r., adnotacja 00:42:16)

Sąd poczynił ustalenia faktyczne na podstawie dowodów z dokumentów urzędowych i prywatnych opisanych szczegółowo przy dokonywaniu poszczególnych ustaleń. Dowody te nie budziły wątpliwości Sądu, co do ich wiarygodności. Dowód z dokumentów został przeprowadzony na rozprawie dnia 9 maja 2017 r.

Sąd nie poczynił ustaleń na podstawie dokumentów prywatnych składanych przez strony, a dotyczących zdarzeń z roku 2016 i powstałych po wniesieniu pozwu w tej sprawie. Zdaniem Sądu, nie miały one znaczenia dla oceny kluczowej w sprawie okoliczności, czy uchwała nr 3/2015 w sprawie wyboru M. M. (1) do Zarządu pozwanej została w ogóle podjęta.

Zasadne jest roszczenie powoda o ustalenie, że nie została podjęta uchwała nr 3/2015 pozwanej Wspólnoty w sprawie wyboru M. M. (1) na członka Zarządu pozwanej. W tym miejscu wskazać należy, że powód konstruując żądanie pozwu obok ustalenia, że uchwała nr 3/2015 nie została podjęta domagał się jako roszczenia ewentualnego uchylenia tej uchwały jako naruszającej przepisy prawa. Determinuje to sposób rozpoznania sprawy.

Zgodnie z poglądami wyrażonymi w wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 9 czerwca 2016 r. (IACa148/16, Lex2111363) przepisy ustawy o własności lokali nie nakładają obowiązku uczestniczenia w głosowaniu wszystkich właścicieli co oznacza, że w zasadzie procedurę głosowania można przerwać gdy "za" lub "przeciw" opowie się większość członków wspólnoty mieszkaniowej (choć dobrym obyczajem jest uzyskanie głosów wszystkich właścicieli lokali). Cechą znamioną jest, że jeżeli spełnione zostaną warunki do podjęcia uchwały, wiąże ona także te osoby, które nie brały udziału w głosowaniu albo głosowały przeciwko proponowanej uchwale. Właściciele lokali przegłosowani muszą się podporządkować woli większości, tym różni się uchwała od umowy, która wymaga zawsze zgody wszystkich jej uczestników. Powódka może zgłosić w pozwie obok żądania głównego, na wypadek jego nieuwzględnienia, żądanie ewentualne. Możliwość zgłoszenia takiego żądania istnieje m.in. w sprawach ustalenia istnienia albo nieistnienia stosunku prawnego bądź prawa oraz w sprawach o ukształtowanie stosunku prawnego lub prawa. Nie zostało wyłączone oparcie żądania ewentualnego na odmiennej podstawie faktycznej i prawnej niż żądanie główne. Był żądania ewentualnego uzależniony jest niewątpliwie od żądania głównego; w razie uwzględnienia przez sąd żądania przedstawionego jako pierwsze, rozpoznanie żądania ewentualnego staje się bezprzedmiotowe i nie jest wydawane w stosunku do niego żadne orzeczenie. Takie ukształtowanie żądań pozwu stanowi szczególny rodzaj kumulacji roszczeń, co oznacza konieczność odpowiedniego zachowania wymagań przewidzianych w art. 191 k.p.c.

Z przywołanego rozstrzygnięcia oraz z konstrukcji żądania ewentualnego wynika, że w pierwszej kolejności Sąd rozpoznaje żądanie główne, a dopiero gdy uzna, że brak przesłanek jego uwzględnienia rozpoznaje i orzeka o żądaniu ewentualnym. Dlatego w pierwszej kolejności Sąd oceniał zasadność roszczenia o ustalenie, że uchwała nr 3/2015 nie została podjęta.

Zgodnie z przepisem art. 189 kpc, powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny. Istnienie interesu prawnego stanowi materialnoprawną przesłankę dochodzonego roszczenia. Jego brak skutkuje oddaleniem powództwa. O istnieniu interesu prawnego mówimy wówczas, gdy istnieje konieczność usunięcia niepewności sytuacji prawnej dotyczącej osoby domagającej się ustalenia nieistnienia prawa lub stosunku prawnego. W wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 kwietnia 2016 r. (IACa1005/15, Lex2076779) wyrażono poglądy, iż ustalenie, że określona uchwała nie istnieje, a precyzyjniej, że określony akt funkcjonujący w obrocie gospodarczym jako uchwała danego organu w rzeczywistości nie posiada takiego przymiotu, następuje w drodze powództwa przewidzianego w art. 189 kpc. Pojęcie interesu - w obecnie obowiązującym porządku prawnym - powinno być nadto interpretowane z uwzględnieniem szeroko pojmowanego dostępu do sądów w celu zapewnienia ochrony prawnej. Wynika to z obowiązujących standardów międzynarodowych i art. 45 Konstytucji. Jeśli tylko w świetle danych okoliczności sprawy zachodzi potrzeba wprowadzenia jasności i pewności w sferze sytuacji prawnej powoda, wyznaczonej konkretnym stosunkiem cywilnoprawnym, uznać należy, iż ma interes prawny w znaczeniu użytym w art. 189 kpc, niezależnie od przysługujących mu roszczeń o świadczenie.

W stanie faktycznym sprawy powód kwestionował prawidłowość wyboru członka Zarządu pozwanej w osobie M. M. (1). Ponieważ zarząd jest uprawniony do reprezentowania wspólnoty i składania w jej imieniu oświadczeń woli niepewność, co do prawidłowości i skuteczności jego wyboru skutkuje niepewnością sytuacji powoda jako członka pozwanej zarówno w jego relacjach z pozwaną jak i w wyniku relacji pozwanej z osobami trzecimi. Skutkuje to, zdaniem Sądu, uprawnieniem powoda domagania się ustalenia, czy kwestionowana uchwała została skutecznie podjęta.

Zgodnie z przepisami art. 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, 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 (ust. 1). 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 (ust. 2). Ta ostatnia sytuacja nie miała miejsca w pozwanej Wspólnocie. Tak więc skuteczne podjęcie uchwały we wspólnocie mieszkaniowej wymaga uzyskania więcej niż 50% głosów liczonych według wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, zatem niespełnienie tego wymogu powoduje, że uchwała w rzeczywistości nie istnieje (tak Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 9 czerwca 2016 r., VIACa28/16, Lex2157774 i Sąd Apelacyjny w Szczecinie w przywołanym wyżej wyroku z dnia 9 czerwca 2016 r., IACa148/16, Lex2111363).

Strona pozwana odwoływała się do wyników głosowania zawartych w protokole komisji skrutacyjnej podpisanym przez małżonków W. oraz do obliczenia wyników głosowania dokonanego w toku procesu – tabele k. 450-451v. Wskazywała przy tym, że przy ustaleniu tych wyników należy brać pod uwagę także udziały w lokalach niemieszkalnych w postaci hal garażowych znajdujących się we Wspólnocie.

W związku ze złożeniem przez pozwaną znajdujących się na kartach 450-451v tabel zawierających sumaryczne wyniki głosowania nad uchwałą nr 3, w zakresie głosowania nad kandydaturą M. M. (1), na rozprawie w dniu 9 maja 2017 r. ponownie przesłuchano świadka M. Ł.. Dodatkowo wskazać należy, że pozwana złożyła w toku postępowania znajdujące się na kartach 325-334 (te same k. 345-347 i 452-461) listy z podpisami osób, które potwierdziły, że głosowały za wyborem M. M. (1). Złożyła także znajdujące się na kartach 304-315, 322-324, 335-340, 343v wydruki korespondencji mailowej w sprawie sposobu głosowania nad jej wyborem. Z tabel znajdujących się na kartach 450-451v wynika, że za wyborem M. M. (1) miało głosować 65,97% udziałów.

Na rozprawie 9 maja 2017 r. świadek M. Ł. zeznała, że dla komisji skrutacyjnej przygotowała tabele zawierające dane w postaci imienia, nazwiska, numeru lokalu oraz udziału, przy czym wskazała udziały związane z lokalami mieszkalnymi. Udziały hal garażowych w nieruchomości wspólnej wykazała osobno. Natomiast tabele znajdujące się na kartach 450-451v akt sporządziła w związku ze zmianą ustawy o własności lokali, z uwzględnieniem udziałów w halach garażowych. Zeznała, że udziały w tych tabelach są inne niż w pierwotnie sporządzonych. W związku z pytaniami powoda, co do sposobu potwierdzania tożsamości osób podpisanych na listach mających stanowić potwierdzenie wcześniejszego sposobu głosowania świadek zeznała, że nie wie, w jaki sposób potwierdzano kto, jak głosował. Zeznała i to, że od M. M. (1) i od pani W. słyszała o zaginięciu kart z indywidualnego zbierania głosów (adnotacja 00:27:16). M. M. (1) z kolei na rozprawie w dniu 9 maja 2017 r. zeznała, że listy znajdujące się na kartach 452-461 były podpisywane przez członków w pomieszczeniu ochrony, do którego osoby te przychodziły i że to ona zniszczyła karty do głosowania po zebraniu rocznym w marcu 2016 r.

Stanowisko pozwanej, co do możliwości uwzględnienia udziałów związanych z prawem własności hal garażowych przy ustalaniu wyników głosowania nad uchwałą nr 3/2015 nie jest trafne. Bezspornym w sprawie jest, że w pozwanej Wspólnocie pięć hal garażowych stanowi odrębne lokale niemieszkalne, których współwłaścicielami są członkowie pozwanej będący jednocześnie właścicielami lokali mieszkalnych. Z zeznań świadka M. Ł. na rozprawie w dniu 9 maja 2017 r. wynika, że współwłaścicielami hal garażowych są także osoby nie będące właścicielami lokali mieszkalnych. Są także w Wspólnocie właściciele lokali mieszkalnych nie będący współwłaścicielami hal garażowych.

Zaskarżona uchwała była procedowana na zebraniu pozwanej w dniu 20 marca 2015 r. Jak wynika z zeznań M. M. (1) po zebraniu to ona zbierała głosy i uchwała została podjęta na początku maja 2015 r. Zatem do tego momentu musiało zostać oddanych za uchwałą ponad 50% udziałów.

Zgodnie z przepisem art. 1a ustawy o własności lokali obowiązującym od dnia 29 sierpnia 2015 r., ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu lokalu, należy przez to rozumieć także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych, z wyjątkiem art. 16. Ten ostatni przepis dotyczy sytuacji właściciela zalegającego długotrwale ze zobowiązaniami na rzecz wspólnoty, nie ma więc znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Zgodnie zaś z przepisem art. 3 ust. 3a ustawy, na potrzeby stosowania ustawy przyjmuje się, że udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal. Przepis ten jednak wszedł w życie dopiero z dniem 29 sierpnia 2015 r., nie miał więc zastosowania do sposobu ustalania wyników głosowania przeprowadzonego przed tym dniem, jak było w rozpoznawanej sprawie.

Zmiana regulacji zawartych w art. 3 ustawy poprzez dodanie do art. 3 ust. 3a powoduje, że dodany nowelą z dnia 12 czerwca 2015 r. ust. 3a w inny niż dotychczas sposób określa sytuację współwłaścicieli lokali - ale tylko takich, którzy mają ułamkowe udziały we własności lokalu. Zgodnie z wprowadzonym tą samą nowelizacją przepisem art. 1a ustawy mają oni być traktowani tak samo jak pojedynczy właściciele lokali, toteż - zgodnie z art. 3 ust. 3a - przysługuje im indywidualny udział w nieruchomości wspólnej stanowiący proporcjonalną do ich udziału we własności lokalu część udziału w nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal. Jak wskazano w tym przepisie, zasadę tę wprowadzono "na potrzeby stosowania ustawy" - całej, a nie tylko jej wskazanych przepisów. Zatem współwłaściciele ci nabywają prawa do samodzielnego (a nie wspólnego z innymi współwłaścicielami lokali) występowania we wspólnocie mieszkaniowej i uczestniczenia w podejmowaniu przez nią (także samodzielnie) decyzji (uchwał) proporcjonalnie do swojego udziału w nieruchomości wspólnej. Z wyjątkiem przypadków, gdy ma się odbyć głosowanie według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos, gdyż w takim przypadku wprowadzony tą samą nowelizacją przepis art. 23 ust. 2b wymaga, by do takiego głosowania współwłaściciele lokalu w częściach ułamkowych powołali pełnomocnika (który będzie mógł oddać jeden głos w imieniu wszystkich współwłaścicieli lokalu) – tak E. K. w komentarzu do art. 3 ustawy o własności lokali w programie komputerowym Lex).

Ustawa o własności lokali nie określała, do dnia 29 sierpnia 2015 r., w ogóle sposobu reprezentacji współwłaścicieli w częściach ułamkowych lokalu albo lokali niewyodrębnionych na zebraniu właścicieli lokali albo w głosowaniach obiegim. Z dniem 29 sierpnia 2015 r. dokonano radykalnej zmiany w zakresie sposobu ustalania większości w głosowaniu współwłaścicieli lokali w częściach ułamkowych. W dodanym art. 1a zapisano, że ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielu lokalu, należy przez to rozumieć także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych, z wyjątkiem art. 16. Zmiana ta, której konsekwencją jest także dodanie do art. 23 ust. 2b, uregulowała ciągnący się od wielu lat i podnoszony zarówno przez wspólnoty mieszkaniowe, jak i przez właścicieli miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych problem pomijania ich głosów w procedurze podejmowania uchwał. Wynikało to z dominującego stanowiska judykatury, wyrażonego najpełniej w uchwale z dnia 12 grudnia 2012 r. (IICZP92/12, OSNC 2013/6/12), że prawo głosu wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej, związanego z odrębną własnością lokalu, przysługuje niepodzielnie współwłaścicielom tego lokalu. Innymi słowy, że dla potrzeb podejmowania uchwał współwłaściciele lokali musieli uzgodnić jednolity głos (lub wyznaczyć pełnomocnika), co wynikało z zastosowania art. 199 kc (w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy) i przyjmowania co do większości uchwał podejmowanych przez właścicieli lokali (w tym przykładowo wymienionych w art. 22 ust. 3), że stanowią one czynności przekraczające zwykły zarząd, a tym samym głosowanie nad ich przyjęciem przez współwłaścicieli danego lokalu jest także czynnością przekraczającą zwykły zarząd. Jedynie w sytuacjach, w których uchwały z uwagi na swój przedmiot kwalifikowały się jako czynności zwykłego zarządu (np. powołanie zarządu jako organu – por. wyrok SN z dnia 17 czerwca 2015 r., ICSK355/14, Lex1733252), wystarczała większość głosów współwłaścicieli liczona według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Nowe unormowanie art. 1a ustawy wprowadziło uniwersalne rozwiązanie, które za właściciela lokalu – w rozumieniu komentowanej ustawy – uważa także współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych. Ma to ten skutek, że każdy współwłaściciel lokalu w częściach ułamkowych – zarówno wyodrębnionego,



jak i niewyodrębnionego (por. art. 4 ust. 1 ustawy) – może głosować samodzielnie swoim udziałem, którego wagę ustala się w ten sposób, że udział w nieruchomości wspólnej takiego współwłaściciela odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal (art. 3 ust. 3a). Tym samym współwłaściciele lokali w częściach ułamkowych zostali wyposażeni przez ustawodawcę w autonomiczne prawo oddawania swego głosu, bez konieczności uzgadniania wspólnego stanowiska lub głosowania przez pełnomocnika (tak Roman Dzięczek w komentarzu do art. 23 ustawy o własności lokali w programie komputerowym Lex teza 7).

Jak już wyżej napisano głosowanie nad zaskarżoną uchwałą odbywało się przed dniem 29 sierpnia 2015 r. Z zebranych w sprawie dowodów w żaden sposób nie wynika, aby współwłaściciele hal garażowych podjęli większością głosów decyzję, co do sposobu głosowania w sprawie wyboru Zarządu Wspólnoty. Nie wyznaczili również pełnomocnika do takiego głosowania. Tym samym przy ustalaniu wyników głosowania nie jest możliwym uwzględnienie udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z prawem własności tych lokali. Ze znajdujących się w aktach odpisów ksiąg wieczystych wynika, że udziały związane z tymi halami to łącznie (...) to jest 28,3374% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Do akt pozwana złożyła karty do głosowania, z których wynika, że za kandydaturą M. M. (1) głosowało 54 członków pozwanej to jest 18,99% udziałów (...), przeciwko 4 członków pozwanej to jest 1,50% udziałów (...), a wstrzymało się 4 członków pozwanej to jest 1,18% udziałów (...). Jak wynika z zeznań M. M. (1) na listach znajdujących się na kartach 452-461 akt nie tylko uwzględniono udziały obejmujące także udziały w halach garażowych ale i oświadczenia członków pozwanej wyrażone podpisami na listach zbieranych w toku procesu, jak i w mailach kierowanych do M. M. (1). W toku procesu powód kwestionował taki sposób potwierdzania wyników głosowania wskazując, że nie wiadomo, kto w istocie podpisał złożone przez pozwaną listy znajdujące się na kartach 452-461 akt. Zgodnie z przepisem art. 6 kc skoro pozwana twierdziła, że za kandydaturą M. M. (1) oddano więcej niż 50% udziałów, to rzeczą pozwanej było twierdzenie to udowodnić. Pozwana złożyła jedynie karty do głosowania, z których wynikało, że za kandydaturą M. M. (1) oddano 18,99% udziałów. Wobec ich kwestionowania przez powoda, nie są dowodem sposobu głosowania listy złożone do akt przez pozwaną ani wydruki z korespondencji mailowej. Pozwana nie zaferowała Sądowi innych przekonujących dowodów na tę okoliczność. Zatem podjęcie skutecznej uchwały o wyborze M. M. (1) na członka Zarządu pozwanej nie zostało wykazane.

Mając na uwadze tak poczynione rozważania i ustalenia Sąd uznał, że za zaskarżoną uchwałą w części dotyczącej wyboru M. M. (1) nie głosowało więcej niż 50% udziałów w nieruchomości wspólnej i uchwała ta nie została podjęta. Zatem uchwała ta nie istnieje w porządku prawnym.

O ustaleniu, że uchwała nr 3/2015 pozwanej Wspólnoty z dnia 20 marca 2015 r. o wyborze M. M. (1) na członka Zarządu nie istnieje, gdyż nie została podjęta orzeczono w punkcie 1 wyroku, na podstawie przepisów art. 189 kpc oraz art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali stosowanego, a contrario.

Ponieważ uwzględnione zostało roszczenie zgłoszone jako żądanie główne pozwu, Sąd nie orzekał o roszczeniu ewentualnym i nie czynił w tym względzie rozważań, które sprowadzałyby się do merytorycznej oceny nie podjętej uchwały w świetle przesłanek przewidzianych w dyspozycji art. 25 ust. 1 ustawy o własności lokali. Bezprzedmiotowym było więc także ustalenie, czy powód dochował ustawowego terminu przewidzianego w art. 25 ust. 1a dla wniesienia powództwa o uchylenie uchwały.

W punkcie 2 wyroku orzeczono o umorzeniu postępowania w części dotyczącej ustalenia nieistnienia uchwały o wyborze W. B. do Zarządu pozwanej. Powód w tym zakresie cofnął powództwo, na co pozwana wyraziła zgodę, a między stronami nie było spornym, że uchwała co do tej osoby nie została podjęta. O umorzeniu postępowania orzeczono na podstawie przepisów art. 203 par. 1 i 4 kpc oraz art. 355 par. 1 kpc.

W punkcie 3 wyroku orzeczono o kosztach procesu obciążając nimi pozwaną zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. O kosztach orzeczono na podstawie przepisów art. 108 par. 1 kpc i art. 98 par. 1 kpc. Do kosztów,

którymi obciążono pozwaną należą: 200 zł. tytułem opłaty od pozwu uiszczonej przez powoda i 240 zł. tytułem zwrotu wydatków na stawiennictwo świadka J. K. pokrytych z zaliczki uiszczonej przez powoda.

W odrębnym zarządzeniu orzeczono o zwrocie powodowi po uprawomocnieniu wyroku, kwoty 60 zł. z tytułu nadpłaconej zaliczki.